



TRIBUNALE DI BRESCIA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 495/2023**  
G.E. DOTT. GIANLUIGI CANALI

**(UDIENZA 24.06.2026)**

Promossa da:

**ARTFIDI LOMBARDIA S.R.L.**

difeso e rappresentato dall' Avv. Andrea Paolucci avente studio in Via Vittorio Emanuele II n. 1 –

Brescia - pec [andrea.paolucci@brescia.pecavvocati.it](mailto:andrea.paolucci@brescia.pecavvocati.it)

contro

**SOSSI ENZO ANTONIO**

**RELAZIONE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA PROCEDURA**

Premesse:

L'Ill.mo Sig. G.O.P. delegato., Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI, ha nominato il sottoscritto geom. Luca Delorenzi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia col n. 4513 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (pec [luca.delorenzi@geopec.it](mailto:luca.delorenzi@geopec.it) tel. 0302780783 fax 0302580581), esperto perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

Durante l'udienza del giorno 30.01.2025 il sottoscritto prestava il giuramento nella formula di rito e prendeva atto del quesito che viene riportato in grassetto e corsivo, per stralci, di volta in volta all'inizio dei diversi capitoli e paragrafi con cui si articola il presente elaborato peritale. In data 24.09.2025, il sottoscritto veniva incaricato per la stima dei beni di cui alla lettera B) della relazione notarile con i medesimi quesiti al decreto di nomina suesposto. In data 19.02.2026, contattato in precedenza dal Custode Nominato Avv. Dr.ssa Beatrice Tomasoni, veniva effettuato un primo accesso con esito negativo, rinnovato in seguito per il 11.03.2026. Alla data preposta, in presenza del proprietario e del Custode Nominato, veniva effettuato sopralluogo.

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli, il sottoscritto, rilascia la sotto estesa

**RELAZIONE**





## Indice generale

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| § 1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura .....           | 3  |
| § 2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc” ..... | 4  |
| § 2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc.....                             | 4  |
| § 2.2 – Acquisizione titolo di provenienza .....                                          | 4  |
| § 2.3 – Acquisizione atto di matrimonio .....                                             | 4  |
| § 3 – Risposta al punto “B - Identificazione e descrizione attuale dei beni”.....         | 4  |
| § 3.1 – Identificazione catastale .....                                                   | 5  |
| § 3.2 – Descrizione dei beni .....                                                        | 6  |
| § 3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica .....          | 9  |
| § 3.4 – Identificazione pregressa dei beni .....                                          | 9  |
| § 3.5 – Conformità catastale .....                                                        | 10 |
| § 4 – Risposta al punto “C - Stato di possesso” .....                                     | 10 |
| § 4.1 – Occupazione e godimento del bene .....                                            | 10 |
| § 4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati .....                                 | 10 |
| § 4.3 – Valore locativo del bene .....                                                    | 11 |
| § 5 – Risposta al punto “D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri” .....               | 12 |
| § 5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....           | 12 |
| § 5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati .....                          | 12 |
| § 5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....                          | 13 |
| § 5.4 – Spese condominiali.....                                                           | 13 |
| § 6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica” .....                    | 13 |
| § 6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa .....                                       | 13 |
| § 6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità .....                                        | 15 |
| § 6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi .....                                   | 16 |
| § 6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni .....                | 16 |
| § 7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti” .....                                  | 16 |
| § 7.1 – Della vendita in lotti .....                                                      | 16 |
| § 7.2 – Della divisibilità dei beni.....                                                  | 17 |
| § 8 – Risposta al punto “G - Valore del bene e costi” .....                               | 17 |
| § 8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....            | 18 |



## 1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei singoli valori di mercato e dei prezzi da porre a base d'asta degli immobili oggetto dell'esecuzione in epigrafe.

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.) ed a seguito di rilevamento in loco.

| PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA                                                              |                                            |                        |                        |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOTTO B1                                                                                                                                       | DESCRIZIONE UNITA'                         | SUPERFICI COMM. * (MQ) | VALORE UNITARIO (€/MQ) | VALORE DELLE SINGOLE UNITA' |
| APPARTAMENTO A PIANO TERRA CON ACCESSORI ESCLUSIVI NELL'INTERRATO, UBICATO A REZZATO IN VIA G. ZANARDELLI N. 24 FOGLIO NCT/12 MAPP. 229 SUB. 5 | APPARTAMENTO CON ACCESSORI                 | 177,75                 | 1.200,00               | 213.300,00                  |
|                                                                                                                                                | SOMMANO                                    |                        |                        | 213.300,00                  |
|                                                                                                                                                | DECURTAZIONI                               |                        |                        |                             |
|                                                                                                                                                | stato particolare di conservazione         |                        | A CORPO                | 10.000,00                   |
|                                                                                                                                                | VALORE DI MERCATO AL NETTO DI DECURTAZIONI |                        |                        | 203.300,00                  |
|                                                                                                                                                | mancaanza di garanzie postume (Prg. 8.1)   |                        | 10%                    | 20.330,00                   |
|                                                                                                                                                | PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)        |                        |                        | 182.000,00                  |
| LOTTO B2                                                                                                                                       | DESCRIZIONE UNITA'                         | SUPERFICI COMM. * (MQ) | VALORE UNITARIO (€/MQ) | VALORE DELLE SINGOLE UNITA' |
| APPARTAMENTO A PIANO TERRA, UBICATO A REZZATO IN VIA G. ZANARDELLI N. 24 FOGLIO NCT/12 MAPP. 229 SUB. 6                                        | APPARTAMENTO                               | 40,00                  | 1.200,00               | 48.000,00                   |
|                                                                                                                                                | SOMMANO                                    |                        |                        | 48.000,00                   |
|                                                                                                                                                | DECURTAZIONI                               |                        |                        |                             |
|                                                                                                                                                | stato particolare di conservazione         |                        | A CORPO                | 2.500,00                    |
|                                                                                                                                                | VALORE DI MERCATO AL NETTO DI DECURTAZIONI |                        |                        | 45.500,00                   |
|                                                                                                                                                | mancaanza di garanzie postume (Prg. 8.1)   |                        | 10%                    | 4.550,00                    |
|                                                                                                                                                | PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)        |                        |                        | 40.950,00                   |
| LOTTO B3                                                                                                                                       | DESCRIZIONE UNITA'                         | SUPERFICI COMM. * (MQ) | VALORE UNITARIO (€/MQ) | VALORE DELLE SINGOLE UNITA' |
| AUTORIMESSA A PIANO TERRA CON ACCESSORI, UBICATO A REZZATO IN VIA G. ZANARDELLI N. 24 FOGLIO NCT/12 MAPP. 228 SUB. 3 GRAFFATO MAPP. 229 SUB. 9 | AUTORIMESSA CON ACCESSORI                  | 64,00                  | 550,00                 | 35.200,00                   |
|                                                                                                                                                | SOMMANO                                    |                        |                        | 35.200,00                   |
|                                                                                                                                                | DECURTAZIONI                               |                        |                        |                             |
|                                                                                                                                                | stato particolare di conservazione         |                        | A CORPO                | 0,00                        |
|                                                                                                                                                | VALORE DI MERCATO AL NETTO DI DECURTAZIONI |                        |                        | 35.200,00                   |
|                                                                                                                                                | mancaanza di garanzie postume (Prg. 8.1)   |                        | 10%                    | 3.520,00                    |
|                                                                                                                                                | PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)        |                        |                        | 31.600,00                   |
| LOTTO B4                                                                                                                                       | DESCRIZIONE UNITA'                         | SUPERFICI COMM. * (MQ) | VALORE UNITARIO (€/MQ) | VALORE DELLE SINGOLE UNITA' |
| AREA URBANA, UBICATA A REZZATO IN VIA G. ZANARDELLI N. 24 FOGLIO NCT/12 MAPP. MAPP. 229 SUB. 13                                                | AREA URBANA                                | 29,00                  | 50,00                  | 1.450,00                    |
|                                                                                                                                                | SOMMANO                                    |                        |                        | 1.450,00                    |
|                                                                                                                                                | mancaanza di garanzie postume (Prg. 8.1)   |                        | 10%                    | 145,00                      |
|                                                                                                                                                | PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)        |                        |                        | 1.300,00                    |

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto rilevabile e risultante al momento della redazione della presente stima.

## **2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc”**

### **2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc**

**“1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.”**

Il sottoscritto, visionato il fascicolo esistente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia, ha riscontrato che è stata prodotta dal Procedente la certificazione di rito di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

### **2.2 – Acquisizione titolo di provenienza**

**“2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).”**

Il sottoscritto ha provveduto a verificare il titolo di provenienza con il quale l'esecutato è divenuto pieno proprietario degli immobili oggetto del rapporto di valutazione, ovvero:

- ➔ Con atto di Successione Legittima in morte del Sig. Sossi Severino apertasi in data 03.01.2007 con Denuncia registrata a Brescia in data 13.12.2007 al n. 14 vol. 140, trascritta a Brescia in data 22.04.2008 ai nn. 18499/11289; Successivo atto di accettazione tacita di eredità notaio Massa Marco del 10.30.2021 rep. 849 racc. 620, trascritto a Brescia il 30.07.2025 ai nn. 36559/25160; (allegati nn 01 – 02)
- ➔ Con atto di Donazione del notaio Mario Brunelli rep. n. 74063 racc. 22460 del 03.06.2010, trascritto a Brescia il 18.06.2010 ai nn. 25544/14580; (allegato n. 03)

### **2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale**

**“3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica dell'intestatario del bene sia una persona giuridica.”**

L'esecutato, persone fisica, ha acquistato i beni *de quibus*, per l'intera proprietà, come rilevabile dagli atti di provenienza, da coniugato in regime di separazione dei beni e derivanti altresì da successione Legittima con accettazione eredità.

## **3 – Risposta al punto “B - Identificazione e descrizione attuale dei beni”**

**“1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea**

*rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.”*

### 3.1 – Identificazione catastale

Piena proprietà di unità immobiliare facente parte di un complesso immobiliare sito in Rezzato alla via Giuseppe Zanardelli n. 24, composto da due appartamenti ad uso di civile abitazione posti a piano terra con accessori a piano interrato, autorimessa e area urbana costituente accesso al fabbricato in discorso e ad altri immobili, il tutto con quota proporzionale di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, individuato al Catasto Fabbricati al foglio NCT/12, come segue:

#### LOTTO B1

**p.lla 229 sub. 5 via G. Zanardelli n. 24 p. T-S1 cl. 3 cat. A/2 vani 8,00 s.c. mq 183,00 rendita € 433,82**

(appartamento a piano terra composto da ingresso, cucina, ampio soggiorno dotato di portico e veranda, tre camere di cui una con bagno esclusivo, bagno e corridoio centrale di collegamento, n. tre locali accessori, cantina, nel piano interrato).

**Parti comuni:** E' espressamente compresa la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C. individuate con i subb. 10 e 11 della p.lla 229, foglio NCT/12, corrispondenti a cortile, portico, lavanderia e vari passaggi a piano terra, scale, corridoi, locali di disbrigo e centrale termica a piano interrato, scale di collegamento e terrazzino di distribuzione a piano primo, il tutto con altre proprietà.

**Coerenze da nord in senso orario per appartamento:** mappali 229 subb. 12 e 14, strada denominata via G. Zanardelli, altra proprietà al mapp. 4 e in chiusura corridoio comune al sub 10 con al di là unità abitativa al mapp. 229 sub. 6;

**Coerenze da nord in senso orario per accessori a piano interrato:** terrapieno su due lati, locale disbrigo, corridoio e scale di accesso individuati al mappale 229 sub. 10;

#### LOTTO B2

**p.lla 229 sub. 6 via G. Zanardelli n. 24 p. T cl. 1 cat. A/2 vani 2,50 s.c. mq 40,00 rendita € 99,42**

(appartamento a piano terra composto da due locali con bagno).

**Parti comuni:** E' espressamente compresa la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C. individuate con i subb. 10 e 11 della p.lla 229, foglio NCT/12, corrispondenti a cortile, portico, lavanderia e vari passaggi a piano terra, scale, corridoi, locali di disbrigo e centrale termica a piano interrato, scale di collegamento e terrazzino di distribuzione a piano primo, il tutto con altre proprietà.

**Coerenze da nord in senso orario per appartamento:** cortile comune al mappale 229 sub. 11, corridoio comune al sub 10 con al di là unità abitativa al mapp. 229 sub. 5; cortile comune al mappale 229 sub. 11 e in chiusura autorimessa al mappale 229 sub. 9 graffato al mapp. 228 sub. 3.

#### LOTTO B3



**p.lla 228 sub. 3 graffato a p.lla 229 sub. 9 via G. Zanardelli n. 24 p. T cl. 1 cat. C/6 mq 57,00 s.c. mq 64,00 rendita € 88,31**

(autorimessa a piano terra con bagno esterno).

**Parti comuni:** E' espressamente compresa la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C. individuate con i subb. 10 e 11 della p.lla 229, foglio NCT/12, corrispondenti a cortile, portico, lavanderia e vari passaggi a piano terra, scale, corridoi, locali di disbrigo e centrale termica a piano interrato, scale di collegamento e terrazzino di distribuzione a piano primo, il tutto con altre proprietà.

**Coerenze da nord in senso orario per appartamento:** cortile comune al mappale 229 sub. 11, corridoio comune al sub 10 con aldlà unità abitativa al mapp. 229 sub. 5; cortile comune al mappale 229 sub. 11 e in chiusura autorimessa al mappale 229 sub. 9 graffato al mapp. 228 sub. 3.

#### LOTTO B4

**p.lla 228 sub. 13 via G. Zanardelli n. 24 p. T cat. F/1 mq 29,00**

(area urbana scoperta ingressiva).

**Coerenze da nord in senso orario per appartamento:** corte esclusiva altra proprietà, strada denominata via G. Zanardelli e in chiusura altre aree urbane ai mappali 229 subb. 12 e 14.

**Precisazioni riferite ai 4 Lotti:** Come rilevato nell'atto di vendita in esecuzione di verbale di aggiudicazione a rogito del notaio Masperi Mattia del 31.07.2024 rep 7304 e racc. 4849 trascritto a Brescia in data 07/08/2024 nn. 37502/26440, l'area urbana identificata al foglio NCT/12 p.lla 229 sub. 13 è soggetta a servitù di passaggio a favore delle p.lle 229 sub. 15 graffato alla p.lla 228 sub. 4, p.lla 229 subb. 12 e 14 e p.lla 228 sub. 5, costituita per destinazione del padre di famiglia in dipendenza dell'atto notaio Brunelli Mario in data 25.11.1994 nn. 41619/12430 e del successivo atto di identificazione catastale in data 11.02.2015 nn. 2384/1393 di repertorio del notaio L. Cuscito. L'accesso carraio ai mappali 229 sub. 6, 229 sub. 9 graffato al 228 sub. 3 facenti parte del fabbricato in esame, avviene a mezzo di servitù costituita per destinazione del padre di famiglia in dipendenza dell'atto notaio Brunelli Mario in data 25.11.1994 nn. 41619/12430 e del successivo atto di identificazione catastale in data 11.02.2015 nn. 2384/1393 di repertorio del notaio L. Cuscito, a carico dell'area urbana di cui al mappale 229 sub. 14.

Per una migliore visualizzazione della collocazione e della consistenza delle unità in esame si allegano alla presente:

- Visura catastale aggiornata (*allegato n. 04*);
- planimetrie catastali (*allegati n. 05*);
- estratto di mappa (*allegato n. 06*)

### **3.2 – Descrizione dei beni**

Le unità edilizie fanno parte di un fabbricato composto da due piani fuori terra oltre al piano interrato.

L'immobile si trova limitrofo al centro storico del paese di Rezzato in zona mista con piccole attività commerciali/artigianali locali.

Si trova in Via Giuseppe Zanardelli e il complesso residenziale risulta distribuito su due piani fuori terra in linea con accesso pedonale dal cortile comune e quello carraio tramite servitù di passaggio su altre proprietà. Il fabbricato si trova attualmente in normale stato di manutenzione per quanto riguardano i muri perimetrali e la copertura; Con necessità di manutenzione straordinaria invece gli accessori, in particolare serramenti e impianti tecnologici.

Le parti condominiali, oltre a quello che prevede la normativa, consiste nel cortile, portici e aree perimetrali al fabbricato, scale per accedere al piano interrato compreso di locale denominato centrale termica e spazi attigui (porzioni individuate con i subb. 10 e 11). La pavimentazione del cortile risulta lasciata a verde e in parte con piastrelle in marmette, e vari porzioni a marciapiedi parzialmente rivestiti.

La zona è urbanizzata ed è dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, telefonia, fognatura, parcheggi, zone verdi comuni, ecc.).

Il fabbricato in cui risultano inserite le unità in esame, risulta edificato negli anni '60 e si distribuisce su due piani. Strutturalmente l'edificio si presenta solido, ben dimensionato e, a un esame visivo, privo di evidenti segni di dissesto.

Le finiture generali del complesso (es. facciate, tetti, ecc.) si presentano in uno stato di conservazione e di manutenzione sostanzialmente discreto, murature intonacate, tinteggiate con porzioni rivestite in pietra così come i contorni delle aperture, solai intermedi misti in latero-cemento e ringhiere parapetti in ferro, gronda del tetto in latero-cemento, scale con rivestimenti in pietra.

#### **LOTTO B1- Foglio NCT/12 mapp. 229 sub. 5 (appartamento con accessori)**

L'unità abitativa si trova a piano terra con accessori nel piano interrato. L'accesso avviene dal cortile e portico comuni con altre unità ed è distribuita con una zona giorno dotata d'ingresso, cucina e ampio soggiorno dotato di veranda e portico affacciati sul cortile comune, corridoio centrale che collega la zona giorno alla zona notte caratterizzato da tre camere, di cui una con bagno esclusivo, piccolo bagno in fondo all'unità abitativa che completa l'appartamento. Dal piccolo bagno, tramite una piccola apertura, è possibile accedere al locale lavanderia comune.

Al piano interrato si accede dall'esterno tramite una scala a tetto e un lungo corridoio. I locali sono piccoli e destinati a cantina. Tutti gli ambienti, anche quelli del piano interrato, sono dotati di aperture tranne il piccolo bagno di piano terra.

Internamente l'appartamento si presenta in buone condizioni tranne che per gli impianti tecnologici, infatti le finiture risultano ancora quelle originarie e gli impianti tecnologici, in particolare di riscaldamento e acqua sanitaria, non funzionanti; Al momento del sopralluogo infatti si sono rilevati allacci provvisori a vista. I locali al piano interrato si trovano in pessime condizioni con segni evidenti di scrostamento intonaci e impianti in precarie condizioni.

**Dati stereometrici:**

Dalla documentazione catastale e dalle verifiche a campione eseguite dallo scrivente, le superfici lorde e poi ragguagliate dell'appartamento e degli accessori risultano le seguenti:

|                                 |           |             |                |
|---------------------------------|-----------|-------------|----------------|
| - Abitazione                    | mq 160,25 | coeff. 1,00 | mq 160,25      |
| - Veranda+portico               | mq 20,00  | coeff. 0,50 | mq 10,00       |
| - Cantine                       | mq 25,00  | coeff. 0,30 | <u>mq 7,50</u> |
| Sup. ragg. Complessiva lotto B1 |           |             | mq 177,75      |

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica. (*allegato n. 07*)

**LOTTO B2- Foglio NCT/12 mapp. 229 sub. 6 (appartamento)**

L'unità abitativa si trova a piano terra e occupa la porzione ovest del piano. L'accesso avviene dal cortile e portico comuni, per quanto riguarda il pedonale, quello carraio invece tramite il sub 13 e servitù su area esclusiva di altra proprietà individuata al sub 14. L'appartamento è composto da due stanze, zona giorno e zona notte, con un piccolo bagno/servizio. La stanza ingresso/cucina, anche se la porta d'ingresso risulta dotata con la parte superiore di vetro trasparente, non risulta idoneamente aeroilluminata come invece lo sono le altre stanze.

Internamente l'appartamento si presenta in buone condizioni tranne che per gli impianti tecnologici, infatti le finiture risultano ancora quelle originarie e gli impianti tecnologici, in particolare di riscaldamento e acqua sanitaria, non funzionanti; Al momento del sopralluogo infatti si sono rilevati allacci provvisori a vista e dotazioni di stufe alternative alla caldaia.

**Dati stereometrici:**

Dalla documentazione catastale e dalle verifiche a campione eseguite dallo scrivente, le superfici lorde e poi ragguagliate dell'appartamento risultano le seguenti:

|                                 |          |             |                 |
|---------------------------------|----------|-------------|-----------------|
| - Abitazione                    | mq 40,00 | coeff. 1,00 | <u>mq 40,00</u> |
| Sup. ragg. Complessiva lotto B2 |          |             | mq 40,00        |

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica. (*allegato n. 07*)

**LOTTO B3- Foglio NCT/12 mapp. 228 sub. 3 graffato al mapp. 229 sub. 9 (autorimessa e bagno)**

L'unità negoziale si trova a piano terra a lato ovest dell'appartamento precedentemente descritto. L'accesso carraio avviene tramite il sub 13, parte comune di cortile al sub 11 e servitù su area esclusiva di altra proprietà individuata al sub 14. Riguarda un ampio locale con porta basculante d'ingresso e aperture alte collocate in muratura di fondo. Le finiture sono al semi-civile, con murature intonacate e tinteggiate, pavimentazione in gres porcellanato e impianto minimo di illuminazione e forza motrice. All'esterno in lato ovest dell'autorimessa, è collocato un piccolo servizio igienico composto da bagno e anti bagno. Negli atti di provenienza, non si è rilevata eventuale specifica di



accesso a tale servizio igienico in quanto, per come definito dalle schede catastali, il passaggio dovrebbe esercitarsi su altra proprietà, in particolare individuata alla p.lla 228 sub. 5.

#### **Dati stereometrici:**

Dalla documentazione catastale e dalle verifiche a campione eseguite dallo scrivente, le superfici lorde e poi ragguagliate dell'autorimessa degli accessori risultano le seguenti:

- Autorimessa e servizio mq 64,00

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica. (*allegato n. 07*)

#### **LOTTO B4- Foglio NCT/12 mapp. 229 sub. 13 (area urbana)**

Riguarda una porzione di area di collegamento tra la strada pubblica e le porzioni di proprietà privata. Attualmente la superficie risulta completamente coperta in materiale asfaltico e cemento. Si rilevano dei pozzetti molto probabilmente riguardanti utenze interne ed impianti tecnologici privati. L'area nel Piano Governo Territorio attuale del Comune di Rezzato, è collocata, come anche le altre porzioni immobiliari, in zona "B5 – Tessuti residenziali di trasformazione e/o di riqualificazione". In tale zona è possibile riqualificare gli edifici tramite, oltre alle normali attività edilizie, anche con Permesso di Costruire Convenzionato con utilizzo dei parametri di riferimento previsti nelle specifiche schede allegate al Titolo X delle N.T.A. del Comune di Rezzato, in particolare come rilevabile nell'apposita nomenclatura PDC2.

#### **Dati stereometrici:**

Dalla documentazione catastale e dalle verifiche a campione eseguite dallo scrivente, le superfici lorde e poi ragguagliate dell'area risultano le seguenti:

- Area urbana mq 29,00

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica. (*allegato n. 07*)

#### **3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica**

***"2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenti ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale."***

Riguardano porzioni d'immobili e piccola area urbana, quindi non necessario procedere al reperimento del C.D.U.

#### **3.4 – Identificazione pregressa dei beni**

***"Identificazione pregressa dei beni***

***Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali***

*ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita."*

L'identificazione dei beni contenuta nel pignoramento è corretta con riferimento all'attuale individuazione dei beni e a quella contenuta nell'atto di provenienza.

### **3.5 – Conformità catastale**

La situazione rappresentata dalle visure catastali è conforme allo stato di fatto. Si precisa però che nella planimetria catastale individuata con la p.lla 229 sub. 5, nel piccolo bagno non risulta raffigurata la piccola apertura di collegamento del bagno al locale lavanderia comune con altre unità. L'apertura però è risultante a livello urbanistico-amministrativo nell'ultima autorizzazione edilizia.

## **4 – Risposta al punto "C - Stato di possesso"**

### **4.1 – Occupazione e godimento del bene**

*"1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certo anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritto del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)."*

Al momento della presente stima le porzioni immobiliari risultano, per quanto riguarda l'appartamento di piano terra con accessori individuato al foglio NCT/12 mapp. 229 sub. 5, occupato dall'esecutato; invece per quanto riguardano le unità al foglio NCT/12 mapp. 229 sub. 6 (appartamento) e foglio NCT/12 mapp. 228 sub 3 graffato al mapp. 229 sub. 9, risultano occupati da persona terza senza titolo.

### **4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati**

**“2) Verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.”**

Assenza di contratti e gli immobili risultano parzialmente occupati dall’esecutato e da terzi senza titolo valido.

#### **4.3 – Valore locativo del bene**

**“3) Determini il valore locativo del bene.**

*Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l’eventuale trascrizione ai sensi 155 quater c.c..*

*Nel caso in cui l’immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l’opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell’Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.”*

Come specificato nel paragrafo 4.1 al punto 1), gli immobili risultano parzialmente occupati dall’esecutato e da persone senza titolo valido e quindi attualmente non abbiamo dei riferimenti in merito al valore locativo.

Per rispondere alla richiesta dell’Ill.mo Sig. Giudice il sottoscritto quindi, oltre che in base alla propria conoscenza diretta del mercato della zona, ha provveduto a sentire operatori del settore del luogo, ha effettuato opportuna ricerca attraverso i canali ordinari del marketing (es. siti web specializzati) e ha verificato i valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alla microzona in cui sono ricompresi gli immobili.

Ne è emerso che, all’attualità, nella zona, per tipologie simili a quella in esame, l’importo mensile per l’affitto, in base alla superficie netta delle unità, varia per immobili in normale stato d’uso da €/mq 3,90 ad €/mq 5,80, per le abitazioni civili, da €/mq 2,10 a €/mq 2,20 per i box auto coperti. Non ha reddito invece la piccola area urbana.

A giudizio dello scrivente, nel caso in esame e nello stato in cui si è rilevato l’immobile, si può applicare un valore inferiore al mercato per quanto riguardano le abitazioni (€/mq 3,20), in linea all’attuale mercato invece per il box auto (€/mq 2,20).

Pertanto si ottengono i seguenti importi:

LOTTO B1- Foglio NCT/12 mapp. 229 sub. 5 (appartamento con accessori)

Canone d'affitto mensile: € 512,00

Canone annuo: € 6.144,00

LOTTO B2- Foglio NCT/12 mapp. 229 sub. 6 (appartamento)

Canone d'affitto mensile: € 170,00

Canone annuo: € 2.040,00

LOTTO B3- Foglio NCT/12 mapp. 228 sub. 3 graffato al mapp. 229 sub. 9 (autorimessa e bagno)

Canone d'affitto mensile: € 120,00

Canone annuo: € 1.440,00

## **5 – Risposta al punto “D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri”**

*“1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipo-catastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- domande giudiziali e giudizi in corso;*
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- sequestri penali ed amministrativi;*
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.”*

### **5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalle ispezioni, visure e raccolta di informazioni effettuate dal sottoscritto, per quanto materialmente possibile e nonostante l'impegno profuso, non ha potuto trovare nulla di particolare a riguardo.

L'immobile in esame non risulta essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico o monumentale.

### **5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati**

Dalla “Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998” prodotta dal Procedente in data 30.04.2024 con data di aggiornamento certificazione al 22.11.2023, opportunamente aggiornata dallo scrivente con apposita visura effettuata presso l'Agenzia



delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, **con aggiornamento della repertoriazione al 05.02.2026**, non si sono reperite altre scritture pregiudizievoli. In merito il sottoscritto evidenzia che risulta la seguente trascrizione:

- Atto di accettazione tacita di eredità a rogito del notaio Massa Marco del 10.03.2021 rep. 849/620 di racc., trascritto a Brescia in data 30.07.2025 ai nn. 25160/36559

### **5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale**

*“2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.”*

La proprietà è parte di un fabbricato composto da più unità abitative oltre pertinenze, ma non risulta in essere un regolamento che fissa i rapporti di diritto e di fatto riguardanti la proprietà comune riguardante la corte interna e le parti comuni individuate con i subb. 10 e 11.

### **5.4 – Spese condominiali**

*“3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.”*

In merito al presente quesito il sottoscritto non ha rilevato un Amministratore Condominiale per la gestione delle porzioni comuni, di conseguenza non è stato possibile risalire ad eventuali spese condominiali che ai fini economici, risultano molto probabilmente essere caratterizzate dal mantenimento dell'area comune interna, l'ingresso e l'energia elettrica facente funzionare l'apertura cancello pedonale e citofoni.

## **6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica”**

### **6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa**

*“1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*



*accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.”*

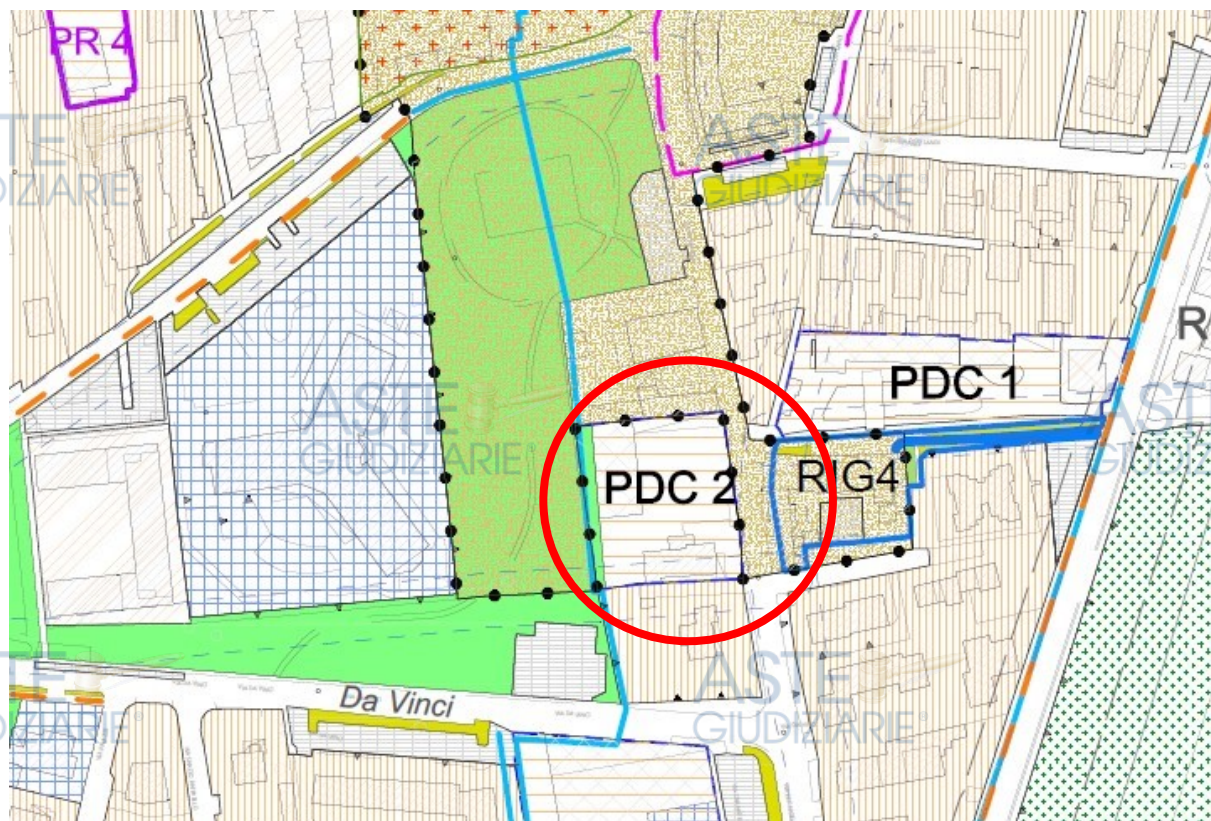
Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, in particolare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è potuto accertare quanto segue:

Che le opere relative all'originaria consistenza del complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima risultano iniziate anteriore all'1 Settembre 1967;

Che l'originaria consistenza di detto complesso immobiliare è stata interessata dai seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Rezzato:

Permesso di Costruire in Sanatoria (Condono Edilizio D.L. 269 del 30.09.2003 mod. con L. 326 del 24.11.2003) N. 374/C del 11.07.2006 prot. n. 348/86 del 30.09.1986, integrata in data 21.04.2006 con prot. n. 6368, rilasciato per “AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE ESISTENTE E RISTRUTTURAZIONE PORZIONE DEL PIANO TERRA DA ADIBIRE AD ALLOGGIO”.

Esaminando gli elaborati autorizzativi e confrontandoli con lo stato di fatto rilevato a seguito di sopralluogo effettuato, non si rilevano difformità.





Tessuto consolidato o in trasformazione



B1 - Tessuto a destinazione residenziale ad alta densità



B2 - Tessuto a destinazione residenziale a bassa densità



B3 - Tessuti ed episodi edilizi residenziale ad impianto unitario



B4 - Tessuti ed episodi edilizi residenziale a media densità



B5 - Tessuti di trasformazione e/o riqualificazione residenziale



Si segnala che nel Piano Governo Territorio attuale del Comune di Rezzato, l'immobile in cui sono parte le unità in esame, è collocato in zona "B5 – Tessuti residenziali di trasformazione e/o di riqualificazione". In tale zona è possibile riqualificare gli edifici tramite, oltre alle normali attività edilizie, anche con Permesso di Costruire Convenzionato con utilizzo dei parametri di riferimento previsti nelle specifiche schede allegate al Titolo X delle N.T.A. del Comune di Rezzato, in particolare come rilevabile nell'apposita nomenclatura PDC2.



## 6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità

*"2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria."*



Dal confronto tra quanto rilevato in loco con le pratiche edilizie succitate, per quanto possibile accertare, per la realizzazione del fabbricato, l'ultima pratica riguardante il Condono Edilizio, non si evidenziano difformità. Eventuali lievi differenze potranno rientrare nelle tolleranze costruttive come prevede l'art. 34-bis comma 3 del D.P.R. 380/2001.

### **6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi**

***“3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);***

***Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:***

***verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalando immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.”***

Non sono previste, alla data della presente relazione, eventuali regolarizzazioni.

### **6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni**

***“4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.***

***Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.”***

Gli immobili pignorati non rientrano tra quelli citati nel quesito.

## **7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti”**

### **7.1 – Della vendita in lotti**

***“1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.”***

Essendo porzioni immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato, per rendere più commerciabili le unità negoziali, per la loro conformazione e distribuzione, il sottoscritto ritiene la messa in vendita in lotti, in particolare:

LOTTO B1- Foglio NCT/12 mapp. 229 sub. 5 (appartamento con accessori)

LOTTO B2- Foglio NCT/12 mapp. 229 sub. 6 (appartamento)

LOTTO B3- Foglio NCT/12 mapp. 228 sub. 3 graffato al mapp. 229 sub. 9 (autorimessa e bagno)

LOTTO B4- Foglio NCT/12 mapp. 229 sub. 13 (area urbana)



## 7.2 – Della divisibilità dei beni

*“2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.”*

Gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero e come tali competono all'esecutato, per cui non si rende necessario procedere a quanto richiesto nel quesito.

## 8 – Risposta al punto “G - Valore del bene e costi”

*“1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:*

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- stato di conservazione dell'immobile;*
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

*2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

*Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

*3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba*



*procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

**La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.**

## **8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta**

### **a) Stima del probabile valore di mercato**

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Pertanto preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- i valori riportati nel vigente “Listino dei valori degli immobili” edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, dai quali emergono per unità immobiliari ubicate nel medesimo comune e di analoga consistenza richieste economiche aggirantesi tra €/mq 900,00 ed €/mq 1.400,00;
- comparazione con immobili simili e rilevati nella stessa zona oggetti di compravendite negli ultimi 24 mesi;

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro possa influire sulla stima (impianti tecnologici da rinnovare) il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in esame possa essere di €/mq 1.200,00 per le abitazioni e €/mq 550,00 per autorimessa, dato che verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella

inserirà più avanti, dopo le considerazioni di eventuali decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

#### b) Decurtazioni

Rispetto a quanto indicato e richiesto dal quesito in particolare al capitolo 6.3 punto 3), non ci sono decurtazioni da applicare.

#### c) Stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta** come pari al più probabile valore di mercato calcolato al paragrafo precedente ridotto del **10% e opportunamente arrotondato**.

Pertanto il prezzo di base d'asta finale del bene è da ritenersi quello emergente dalla seguente tabella:

| PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA                                                              |                                            |                        |                        |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOTTO B1                                                                                                                                       | DESCRIZIONE UNITA'                         | SUPERFICI COMM. * (MQ) | VALORE UNITARIO (€/MQ) | VALORE DELLE SINGOLE UNITA' |
| APPARTAMENTO A PIANO TERRA CON ACCESSORI ESCLUSIVI NELL'INTERRATO, UBICATO A REZZATO IN VIA G. ZANARDELLI N. 24 FOGLIO NCT/12 MAPP. 229 SUB. 5 | APPARTAMENTO CON ACCESSORI                 | 177,75                 | 1.200,00               | 213.300,00                  |
|                                                                                                                                                | SOMMANO                                    |                        |                        | 213.300,00                  |
|                                                                                                                                                | DECURTAZIONI                               |                        |                        |                             |
|                                                                                                                                                | stato particolare di conservazione         |                        | A CORPO                | 10.000,00                   |
|                                                                                                                                                | VALORE DI MERCATO AL NETTO DI DECURTAZIONI |                        |                        | 203.300,00                  |
|                                                                                                                                                | manca di garanzie postume (Prg. 8.1)       |                        | 10%                    | 20.330,00                   |
|                                                                                                                                                | PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)        |                        |                        | 182.000,00                  |
| LOTTO B2                                                                                                                                       | DESCRIZIONE UNITA'                         | SUPERFICI COMM. * (MQ) | VALORE UNITARIO (€/MQ) | VALORE DELLE SINGOLE UNITA' |
| APPARTAMENTO A PIANO TERRA, UBICATO A REZZATO IN VIA G. ZANARDELLI N. 24 FOGLIO NCT/12 MAPP. 229 SUB. 6                                        | APPARTAMENTO                               | 40,00                  | 1.200,00               | 48.000,00                   |
|                                                                                                                                                | SOMMANO                                    |                        |                        | 48.000,00                   |
|                                                                                                                                                | DECURTAZIONI                               |                        |                        |                             |
|                                                                                                                                                | stato particolare di conservazione         |                        | A CORPO                | 2.500,00                    |
|                                                                                                                                                | VALORE DI MERCATO AL NETTO DI DECURTAZIONI |                        |                        | 45.500,00                   |
|                                                                                                                                                | manca di garanzie postume (Prg. 8.1)       |                        | 10%                    | 4.550,00                    |
|                                                                                                                                                | PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)        |                        |                        | 40.950,00                   |
| LOTTO B3                                                                                                                                       | DESCRIZIONE UNITA'                         | SUPERFICI COMM. * (MQ) | VALORE UNITARIO (€/MQ) | VALORE DELLE SINGOLE UNITA' |
| AUTORIMESSA A PIANO TERRA CON ACCESSORI, UBICATO A REZZATO IN VIA G. ZANARDELLI N. 24 FOGLIO NCT/12 MAPP. 228 SUB. 3 GRAFFATO MAPP. 229 SUB. 9 | AUTORIMESSA CON ACCESSORI                  | 64,00                  | 550,00                 | 35.200,00                   |
|                                                                                                                                                | SOMMANO                                    |                        |                        | 35.200,00                   |
|                                                                                                                                                | DECURTAZIONI                               |                        |                        |                             |
|                                                                                                                                                | stato particolare di conservazione         |                        | A CORPO                | 0,00                        |
|                                                                                                                                                | VALORE DI MERCATO AL NETTO DI DECURTAZIONI |                        |                        | 35.200,00                   |
|                                                                                                                                                | manca di garanzie postume (Prg. 8.1)       |                        | 10%                    | 3.520,00                    |
|                                                                                                                                                | PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)        |                        |                        | 31.600,00                   |
| LOTTO B4                                                                                                                                       | DESCRIZIONE UNITA'                         | SUPERFICI COMM. * (MQ) | VALORE UNITARIO (€/MQ) | VALORE DELLE SINGOLE UNITA' |
| AREA URBANA, UBICATA A REZZATO IN VIA G. ZANARDELLI N. 24 FOGLIO NCT/12 MAPP. MAPP. 229 SUB. 13                                                | AREA URBANA                                | 29,00                  | 50,00                  | 1.450,00                    |
|                                                                                                                                                | SOMMANO                                    |                        |                        | 1.450,00                    |
|                                                                                                                                                | manca di garanzie postume (Prg. 8.1)       |                        | 10%                    | 145,00                      |
|                                                                                                                                                | PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)        |                        |                        | 1.300,00                    |

Il sottoscritto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella, 13.04.2026

L'ESPERTO

Geom. Luca Delorenzi

(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)



**ELENCO ALLEGATI:**

*1 – Atto provenienza*

*2 – Atto provenienza*

*3 – Accettazione eredità*

*4 – visura catastale*

*5 – planimetrie LOTTI*

*6 – estratto mappa*

*7 – relazione fotografica*

