TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore
Dott.ssa LIANA ZACCARA

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio per procedura esecutiva immobiliare

Estremi: procedura esecutiva immobiliare **n. 63/2026**

P A R T I:

Creditore procedente:	OMISSIS
Legale di parte:	avv. OMISSIS
Debitore esecutato:	**OMISSIS**

Studio d'Architettura Natale Vassallo - Villaggio Badia Traversa 18 n. 7 25132 Brescia
Tel. 338/6842254 email natvassa@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22018f0d1ef761d7c

LA PERIZIA E' STRUTTURATA CON I SEGUENTI CAPITOLI:

Capitoli		*pagine*
1)	PREMESSA	pag. 01
2)	INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	da pag. 01 a pag. 02
3)	INDIVIDUAZIONE CATASTALE	pag. 02
4)	DESCRIZIONE E CONSISTENZA	da pag. 02 a pag. 11
5)	INQUADRAMENTO URBANISTICO	da pag. 11 a pag. 13
6)	INDIVIDUAZIONE DEI PESI EVINCOLI	da pag. 13 a pag. 14
7)	OPPORTUNITA' DI VENDITA	pag. 14
8)	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	da pag. 14 a pag. 16
9)	TITOLO DI PROVENIENZA	da pag. 16 a pag. 17
10)	CONCLUSIONI PERITALI	pag. 17

L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Vassallo arch. Natale

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22018f0d1ef761d7c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

Liana dott.ssa Zaccara

1 – PREMESSA

Con **decreto di nomina del 17/04/2026** la S.V. nominava il sottoscritto Vassallo arch. Natale, residente e con studio nel Comune di Brescia, Villaggio Badia Traversa 18 n. 7, telefono +39-0302387928 – e mail: natvassa@tin.it, **Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.)** per la **stima dei beni pignorati** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare n° 63/2026 promossa da** OMISSIS rappresentata e difesa dall'avv. OMISSIS, con studio OMISSIS, **contro** OMISSIS **(debitore esecutato).**

In data 21/04/2026, in modalità telematica, procedevo ad accettare l'incarico di stima.

Il termine assegnatomi per il deposito della relazione peritale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Brescia era del 09/08/2026, ritiravo telematicamente dalla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari copia della documentazione relativa alla procedura e, prima dell'inizio delle operazioni peritali, procedevo alla disamina della documentazione stessa.

2 - INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate nel mese di Aprile 2026 e sono proseguite nel periodo successivo sia presso il Comune di Desenzano (BS) che presso gli immobili espropriandi ubicati nel Comune di cui sopra; in particolare il giorno 07/05/2026 unitamente all'avv. OMISSIS nominato custode giudiziario, ed agli attuali occupanti il compendio immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22018f0d1ef761d7c

pignorato, il sig. OMISSIS legale rappresentante della società OMISSIS, unitamente alla moglie, ho effettuato il sopralluogo presso gli immobili in via Generale dalla Chiesa n. 2; ho espletato tutte le operazioni peritali possibili completandole delle relative indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici.

3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono individuati ed identificati presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, come segue:

Comune di Desenzano del Garda – catasto fabbricati – Sez. NCT – Foglio 29:

- Part. 314 – Sub. 49 – P. 2 – cat. A/2 – cl. 4 – cons. 1,5 vani – Sup. tot. Mq 32,00 – R.C. € 278,89 – Località San Francesco n. SNC
- Part. 314 – Sub. 104– P. T – cat. C/6 – cl. 1 – cons. mq 12,00 – R.C. € 42,76 – Località San Francesco n. SNC

Le coerenze delle unità immobiliari ed i confini sono ben identificati sull'estratto mappa, sulle planimetrie catastali e sugli elaborati tecnici di progetto.

4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Descrizione della zona: gli immobili sono ubicati nel Comune di Desenzano, provincia di Brescia, conta circa 29.055 abitanti e si estende su una superficie di circa 59,26 Kmq.

Il territorio comunale si trova nella parte sud-orientale della provincia di Brescia; la sua parte settentrionale si affaccia sul basso Lago di Garda mentre il resto del territorio si estende sulle colline moreniche.

Fanno parte del comune le frazioni di San Martino della Battaglia e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22018f0d1ef761d7c

Rivoltella del Garda; in quest'ultima sono presenti le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Il comune, rinomata località turistica, è facilmente e principalmente raggiungibile grazie alla presenza dell'autostrada A4, della strada provinciale 11 Tangenziale sud e della linea ferroviaria Milano - Venezia sulla quale è ubicata la stazione ferroviaria di Desenzano del Garda – Sirmione.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, come anzidetto ubicate nella frazione Rivoltella del Garda, sono situate in via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa raggiungibile percorrendo, con i mezzi e principalmente, via Commissario Calabresi.

Alle unità immobiliari oggetto di stima si accede quindi pedonalmente da via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa e con i mezzi da via Costantino il Grande.

L'immobile è posto in una zona a prevalente destinazione residenziale / commerciale con urbanizzazioni primaria e secondaria complete; collocato a est della sede comunale sita in via G. Carducci n. 4, è necessario utilizzare mezzi di trasporto per raggiungere la stessa.

La zona presenta un contesto urbanistico a media densità edilizia con presenza nelle vicinanze di attività commerciali di quartiere, nonché collegamenti con le principali arterie urbane.

Descrizione del fabbricato:

Le unità immobiliari (U.I.) oggetto di pignoramento risultano far parte di complesso residenziale composto da due corpi di fabbrica a destinazione residenziale dotato di corte comune con piscina. I due fabbricati sono eretti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22018f0d1ef761d7c

su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) oltre ad un piano interrato ove sono posizionate le autorimesse.

Il complesso residenziale presenta, su via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa, l'ingresso pedonale dal quale è possibile raggiungere il fabbricato (scala B) ove, tramite la scala condominiale e l'ascensore, si raggiunge l'abitazione posta al secondo piano; dall'ingresso carraio posizionato su via Costantino il Grande, è possibile raggiungere il posto auto scoperto posizionato al piano terra e pedonalmente i fabbricati stessi.

Il tutto può essere considerato di media valenza architettonica.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della documentazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Desenzano, oltre che dalla personale esperienza professionale, si esprime che le caratteristiche costruttive dell'immobile di cui fanno parte le U.I. pignorate potrebbero essere le seguenti: struttura portante in elevazione dell'edificio costituita da muri portanti in c.a. e pilastri in c.a., strutture portanti orizzontali costituite da travi in c.a. e orizzontamenti in latero cemento o legno, copertura a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole curve a canale (coppi).

Le finiture delle partiture esterne sono di media qualità rapportate all'epoca della costruzione, anche a fronte di eventuali interventi di manutenzione. Le pareti perimetrali di tamponamento sono intonacate al civile con parziali paramenti in mattoni a vista, parapetti dei balconi in muratura cieca intervallata da ridotte ringhiere in metallo.

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera, i sistemi di oscuramento ad ante in legno cieche; i serramenti delle parti comuni, ingresso, vano scale, in metallo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22018f0d1ef761d7c

Il tutto denota un buon grado di conservazione.

***Descrizione delle unità immobiliari*:**

Formano oggetto della presente relazione peritale due unità immobiliari (U.I.) a destinazione catastale abitazione (A2 – sub. 49) al piano secondo ed autorimessa (C6 – sub. 104) al piano terra.

L'abitazione di cui al sub 49 posta al piano secondo, raggiungibile attraverso la scala condominiale e l'ascensore, da planimetria catastale e pratiche edilizie depositate in comune è costituita dai seguenti locali: dall'ingresso si accede direttamente alla zona cucina / pranzo / soggiorno dalla quale si può accedere al balcone con affaccio in lato sud; nello stesso locale è presente l'accesso al bagno; trattasi quindi di un monolocale con servizio igienico.

L'altezza interna dei locali (la pratica edilizia di variante non la indica) da una minima di circa mt 3,55 e una massima di circa mt 5,60 sottotravetto; in planimetria catastale di metri 2,70 che corrisponde all'altezza precedente alla variante.

NOTA: durante il sopralluogo si è rilevato il seguente stato di fatto:

l'altezza interna dei locali è pari a mt 2,40 sottotravetto in quanto è presente un soppalco occupante quasi tutta la superficie del monolocale ed utilizzato come zona notte; lo stesso si interrompe ad un metro dalla parete finestrata in lato sud e l'accesso è garantito dalla presenza di una scala con struttura metallica e gradini in legno.

Non considerando la presenza del soppalco quindi le altezze totali attuali e corrispondenti all'intradosso della copertura sono pari ad una minima di circa mt 3,55 e massima di circa mt 5,60 sottotravetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22019f0d1ef761d7c

Riassumendo quindi lo stato attuale dei luoghi presenta un monolocale con altezza (sottotravetto) di mt 2,40, dotato di soppalco che si estende per quasi tutta la superficie del monolocale che come anzidetto si interrompe a circa un metro dalla parete finestrata.

Il solaio leggero in legno a formazione del soppalco inoltre poggia, presumibilmente, esclusivamente sulla rilevata struttura metallica gravante sul pavimento del monolocale; tale condizione comporta un aumento dei carichi gravanti sul solaio di calpestio, condizione che non è presente nelle pratiche edilizie depositate e quindi non considerata nel progetto del carico strutturale generale. Il tutto come evidenziato nel rilievo fotografico.

L'U.I. di cui al sub. 104 situata al piano terra, è un posto auto esterno posizionato nella porzione di corte a ridosso del cancello carraio in lato sud, dalla quale è sempre possibile raggiungere pedonalmente l'u.i. residenziale.

Caratteristiche generali e di finitura delle unità immobiliari:

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della personale esperienza e conoscenza di abitazioni dello stesso tipo, esprimo le seguenti caratteristiche di finitura:

sub. 49: le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8/12 intonacato su entrambi i lati con finitura al civile; le porte interne sono in legno di normale fattura a disegno semplice in legno, i serramenti come detto in legno con vetrocamera; l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda autonomo a gas metano, con impianto di riscaldamento a elementi radianti; l'impianto elettrico e di illuminazione di tipo sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente incassate in numero sufficiente per ogni locale; antenna TV e prese telefoniche nel locale principale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22018f0d1ef761d7c

L'abitazione, per quanto si è potuto rilevare, versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione.

I locali sono pavimentati o opportunamente rivestiti nel seguente modo: il monolocale in gres, il bagno in gres con rivestimenti alle pareti sempre in gres; così come il balcone; il pavimento del soppalco in parquet.

Le pareti intonacate al civile opportunamente tinteggiate con porzioni di rivestimenti decorativi in pietra.

sub. 104: il posto auto scoperto presenta una pavimentazione in battuto di cemento.

Non sono comunque in grado di affermare che gli impianti (elettrico, idrotermosanitario, ecc …), come gli isolamenti termico e acustico, siano adeguati e come prevedono le attuali normative in essere.

Valore locativo del bene:

tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, le superfici nette oltre alla qualità dei materiali di finitura ecc., il tutto rilevato al momento del sopralluogo effettuato per la stesura del presente elaborato peritale; tenendo conto inoltre delle quotazioni delle locazioni al metro quadrato di immobili in loco e zone limitrofe che presentano simili caratteristiche, dopo le previe verifiche ed analisi del caso si dichiara il seguente valore:

per le unità di cui ai sub. 49 e sub. 104 a destinazione rispettivamente abitazione e posto auto aventi le superfici nette utili sotto riportate, si adottano valori pari ad €/mq 10,00 per l'abitazione ed € 5,00 per il posto auto.

Da cui:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22019f0d1ef761d7c

sub. 49 (abitazione) mq 28,00 x 10,00 = € 280,00

sub. 104 (posto auto) mq 12,00 x 5,00 = € 60,00

Totale generale **€ 340,00**

(euro tre cento quaranta / 00)

AGENZIA DELLE ENTRATE DI BRESCIA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Territoriale di Brescia, dai dati dell'anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione registrati a nome della società esecutata, attualmente in essere sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Stato di possesso dei beni:

Le unità immobiliari risultano essere intestate alla società OMISSIS ed attualmente occupate dal legale rappresentante della società esecutata e dalla moglie; come sopra riportato non sono stati reperiti contratti di locazione.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Da colloqui intercorsi con lo studio dell'amministratore della residenza "San Francesco", lo studio OMISSIS con sede in OMISSIS, per quanto riguarda eventuali pendenze nei confronti del condominio stesso, è emerso che l'esecutata è attualmente debitrice nei confronti del condominio, come da preventivo esercizio ordinario "2026" per: € 14.014,28 relativi all'esercizio precedente e per € 1.124,85 per l'attuale esercizio, per un totale generale pari ad € 15.139,13.

Inoltre le spese annue totali medie relative alle unità immobiliari oggetto d'esecuzione ammontano a circa € 1.124,85 come sopra riportato; si evidenzia che nel verbale di assemblea ordinaria in data 11/04/2026, viene

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22019f0d1ef761d7c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dato mandato all'amministratore di procedere all'iscrizione di ipoteca sull'immobile OMISSIS, non sono in corso cause passive o attive, non esistono particolari vincoli di natura condominiale se non quelli riportati nel regolamento condominiale.

Relativamente alle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, si allegano verbali assemblee condominiali relativi al precedente esercizio e a quello attuale ove vengono citati alcuni punti relativi a spese straordinarie che comunque non sono state ancora messe a bilancio nell'attuale esercizio.

Il tutto come da documentazione rilasciata dell'amministratore stesso ed allegata al punto 6).

Consistenza delle unità immobiliari: di seguito calcolo la consistenza delle u.i. con i relativi spazi e locali pertinenziali (per esempio il balcone, la cantina, la corte, ecc …). Alle superfici reali (al lordo delle murature) ho applicato il relativo coefficiente di differenziazione edilizia da utilizzare nelle stime secondo la tipologia e la destinazione; tali coefficienti (rapporti mercantili) sono stabiliti dalla Norma UNI 10750 - 2005 (revisione della UNI 10750 - 1998), come da precise indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valutation Standard) che riporta gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (European Valutation Standard) e ai quali ci si deve conformare secondo le norme comunitarie Basilea 2; in mancanza di tali rapporti le valutazioni sono sulla base di una media delle consuetudini e degli apprezzamenti di mercato, e sono quindi quelli utilizzati nella normale e corretta pratica estimativa:

Comune di Desenzano – catasto fabbricati – Foglio 29:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22018f0d1ef761d7c

- **part. 314**:

- sub. 49:

- abitazione – P. 2 mq 29,00 x 1,00 = mq 29,00
- balcone – P. 2 mq 8,80 x 0,35 = mq 3,08
- ***totale sup. commerciale Sub. 49)*** ***mq 32,08***

- sub. 104:

- posto auto – P. T. mq 12,00 x 0,50 = mq 6,00
- ***totale sup. commerciale Sub. 104*** ***mq 6,00***

Totale generale sup. commerciale arrotondata mq 38,00

La consistenza dell'u.i. é verificabile sulle planimetrie catastali, il tutto è comunque riscontrabile nel contributo fotografico per quanto sono stato in grado di verificare.

NOTA: la superficie del soppalco corrispondente a circa mq 18,00; non viene conteggiata in quanto opera non autorizzata e non sanabile.

5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

P.G.T: Nel Comune di Desenzano del Garda è attualmente vigente la variante al Piano di Governo del Territorio (art. 13, comma 13. L.r. 12/2005), adottata con D.C.C. n. 75 del 18/10/2016, approvata con D.C.C. n. 13 del 24/03/2017, pubblicato sul B.U.R.L., serie "avvisi e concorsi", n. 26 del 28/06/2017.

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti la porzione di mappale oggetto di pignoramento, che sono contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, si evince che l'edificio ricade negli "Ambiti residenziali consolidati a bassa densità" di cui all'art. 33 delle N.T.A.

Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22019f0d1ef761d7c

densità bassa e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino.

Obiettivo del piano è il completamento delle potenzialità edificatorie di tali ambiti urbanizzati unitamente al miglioramento delle condizioni di decoro paesistico complessivo del contesto e delle condizioni di servizio presenti.

Si tratta della zona residenziale di recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni a due piani adibite in parte a residenza turistica.

Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle N.T.A., sono le seguenti: residenza extra agricola, strutture turistiche (alberghiere e non alberghiere), direzionali, ecc..

Si deve comunque considerare la limitata possibilità strutturale della maggior parte delle destinazioni consentite poiché i beni oggetto di pignoramento (una abitazione e un'autorimessa), per caratteristiche intrinseche ed essendo una porzione d'immobile, non le permetterebbero.

Le modalità d'intervento vengono attuate attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

Il tutto con le limitazioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione e come meglio specificato nelle NTA allegate.

Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici:

In merito all'intero fabbricato, dopo ricerche effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Desenzano, è stato possibile reperire le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 8475/1998 del 12/10/1998 per la realizzazione di nuovi edifici residenziali
- Concessione Edilizia n. 9112/2000 del 21/06/2000 per opere di variante alla C.E. n. 8475/1998

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22019f0d1ef761d7c

- D.I.A. del 05/10/2000 prot. n. 30949 per opere di sistemazione esterna in variante alla C.E. 8475/1998
- D.I.A. del 10/11/2000 prot. n. 34825 per opere di variante alla C.E. 8475/1998
- Certificato di Agibilità rilasciato in data 04/10/2016, prot. n. 43.005/VI/III - 2016

A seguito dell'indagine esperita, si specifica che non è emersa alcuna istanza di condono edilizio legata alle unità immobiliari espropriande.

NOTA: come precedentemente descritto, all'interno dell'unità immobiliare di cui al sub. 49 è presente un soppalco ligneo non riportato nelle pratiche edilizie, nella planimetria catastale, nell'elaborato planimetrico e del quale non sono stati reperiti titoli autorizzativi.

In riferimento quindi all'unità immobiliare di cui a sub. 49, si rileva che la stessa non risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

Nella pratica edilizia in variante, D.I.A. n. 34825/2000, viene riportata la non esecuzione del solaio a delimitazione del monolocale ad un'altezza di mt 2,70, riportando esclusivamente la copertura ad isolamento del servizio igienico ad un'altezza pari a mt 2,40, con la specifica che "la soletta di copertura dei servizi non è accesibile"; si viene a creare così un monolocale con tetto di copertura ligneo a vista con altezze massima di circa mt 5,60 e minima d circa mt 3,55.

Si evidenzia quindi come anche la planimetria catastale, riportando un'altezza del locale pari a mt 2,70, non risulti essere aggiornata a quanto riportato nella D.I.A. n. 34825/2000 né allo stato di fatto.

Da colloquio intercorso con l'ufficio tecnico del Comune di Desenzano,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22019f0d1ef761d7c

considerando le caratteristiche intrinseche di tale soppalco, lo stesso non può essere autorizzato attraverso la presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Si ribadisce inoltre che il solaio in legno a formazione del soppalco poggia, presumibilmente, esclusivamente sulla rilevata struttura metallica gravante sul pavimento del monolocale e che questa condizione comporta un aumento dei carichi gravanti sul solaio di calpestio, condizione che non è presente nelle pratiche edilizie depositate e quindi non considerata nel progetto del carico strutturale generale.

Si rileva inoltre la presenza di un lucernario non presente nelle pratiche edilizie.

6 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI

La situazione relativa agli immobili oggetto della presente perizia, a decorrere dal 03/03/2026 e cioè della data della certificazione notarile, già in atto prodotta dal notaio dott. Luca Arlati, risulta essere variata ed è la seguente:

- Pignoramento immobiliare eseguito in data 09/02/2026 – n. rep. 148 – dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia, trascritto all'Ufficio del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 02/03/2026 n. 8990/6083, a favore della società OMISSIS, con sede in OMISSIS, ed a carico della società OMISSIS con sede in OMISSIS (quota intera).
- Iscrizione del 11/03/2026 – Registro Particolare 2197 Registro generale 10884 – Pubblico ufficiale Tribunale di Lucca – repertorio 124 del 10/02/2025 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22018f0d1ef761d7c

Ingiuntivo

7 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in blocco, a lotti o dopo divisione, si rileva la presenza di un vincolo di pertinenza in data 02/06/2000, Notaio Pietro Barziza, Rep. n. 29322, registrato a Lonato il 16/06/2000 al n. 482 atti privati e trascritto a Brescia il n28/06/2000 al n. 26459 RG e 15213 RP; in forza del quale l'autorimessa (il posto auto) non può essere alienata separatamente dall'appartamento di cui è divenuta pertinenza.

Si precisa inoltre che commercialmente la vendita di un appartamento è più appetibile se dotato di autorimessa, nel caso in esame posto auto scoperto.

8 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per giungere ad una valutazione dell'u.i. è necessario premettere alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Le unità immobiliari hanno una vetustà di circa 10 anni in riferimento all'epoca del rilascio del certificato di agibilità, le finiture sono originali per cui risalenti all'epoca della loro edificazione, anche a fronte di eventuali interventi di manutenzione e di media qualità, sono ben mantenute e versano in buono stato di conservazione; la distribuzione interna dei locali dell'unità residenziale è sufficientemente buona e funzionale in considerazione della tipologia dell'U.I. e cioè un monolocale di taglio immobiliare piccolo; è dotata di impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria autonomo quindi di facile gestione; è presente un soppalco non autorizzato e non sanabile.

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22018f0d1ef761d7c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il posto auto di cui al sub. 104 si presenta in buone condizioni. Il fabbricato di cui fanno parte le unità non è ubicato nei pressi del centro storico di Desenzano ma con i mezzi sono facilmente raggiungibili le principali arterie di comunicazione quali le vie principali e le autostrade.

Le unità immobiliari fanno parte di un residence dotato di piacevole corte comune con piscina.

A fronte delle considerazioni sopra esposte, e di quanto espresso in perizia, per valutazioni e caratteristiche che possono determinare in più o in meno i valori seguenti adottati, si esprime un valore medio unitario zonale generato da un'attenta valutazione tecnico/economica del mercato immobiliare che traduce e compara numerose fonti economico/tecnico/estimative. Analisi tra cui l'indagine del mercato in loco, la consultazione di noti fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare quali il "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Brescia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia", la nota rivista "Il Consulente Immobiliare" e "l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio".

Ai fini delle valutazioni sopra esposte e che seguono, tenuto conto dello stato di manutenzione e di produttività, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari nel modo di seguito indicato: adotto come valore prudenziale €/mq 4.000,00 quindi il valore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22019f0d1ef761d7c

complessivo delle U.I. é generato dal seguente calcolo:

- Comune di Desenzano – catasto fabbricati – Foglio 29 – part. 314:
- **sub. 49** (abitazione P. 2)
- mq 32,00 x €/mq 4.000,00 = **€ 128.000,00**
- **sub. 104** (posto auto P. T.)
- mq 6,00 x €/mq 4.000,00 = **€ 24.000,00**

€ 152.000,00

- **(euro cento cinquanta due mila / 00)**

NOTA: relativamente alla presenza del soppalco, come specificato precedentemente non sanabile, si valuta un valore parametrico ed attuale, volto ad un ripristino di quanto autorizzato in pratica edilizia, che tenga conto principalmente del lievo del soppalco in legno, pari ad € 10.000,00 (euro diecimila/00).

9 - TITOLO DI PROVENIENZA

In virtù di decreto di trasferimento di proprietà del Tribunale di Brescia in data 26/03/2024 n. 16/2021 al n. di repertorio, trascritto a Brescia con nota 19/04/2024 n. 17101/11970, il sig. OMISSIS, ha trasferito i predetti immobili alla società OMISSIS, con sede in OMISSIS.

Nel compendio immobiliare oggetto di stima è ricompresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art 1117 c.c.

10 – CONCLUSIONI PERITALI

In merito ai vari quesiti si rimanda ai capitoli dal 03 al 09.

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione peritale restando a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22019f0d1ef761d7c

disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Brescia, lì 22 giugno 2026

L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Vassallo arch. Natale

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da22018f0d1ef761d7c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009