

Studio Tecnico Associato
Geom. Antonini Manuel
Geom. Bresciani Luca

Villanuova sul Clisi (BS)
Via Carpen n° 39
Tel 0365-32567
Fax 0365-482214

studiotecnico@antoninibresciani.it

Copia
omissis

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 93 / 2025

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Intrum Italy S.p.A.

Sede in: Milano (MI)
Indirizzo: Bastioni di Porta Nuova n° 19
C.F. e P.IVA: 10311000961

Rappresentato dagli Avvocati:

Valerio Iorio e Carmen Iorio

Studio in: Salerno (SA)
Indirizzo: corso Garibaldi n° 8
Tel: +39 089 226429
Pec: avvvalerioiorio@pec.ordineforense.salerno.it

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutato:

OMISSIONIS

Residente in: OMISSIONIS
Indirizzo: OMISSIONIS
C.F.: OMISSIONIS

Rappresentato dall'Avvocato:

Esperto incaricato:

Geom. Manuel Antonini

Studio in: Villanuova sul Clisi (BS)
Via: Carpen n° 39
Telefono: +39-0365-32567
Fax: +39-0365-482214
E-mail: manuel@antoninibresciani.it
Pec: manuel.antonini@geopec.it
Albo: Geometri e Geometri Laureati
Provincia: Brescia
Numero: 4602

*Geom. Manuel Antonini
(Documento firmato digitalmente)*



Geom. Manuel Antonini

Domicilio Fiscale: Villanuova sul Clisi (BS) - via Carpen n° 39 - C.F. e P. IVA 03210790980
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nomina dell'esperto	16/05/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	28/05/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	19/09/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	11/11/2025

Identificazione dei lotti

LOTTO NUMERO	1
Identificativi catastali	NCT foglio 11 mappale 267 subalterno 2
Descrizione sintetica	Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani - Rendita € 153,39 Abitazione
Ubicazione	Pertica Bassa (BS), via Roma n° 76
Quota di proprietà	OMISSIONIS
Titolo di proprietà	Atto di compravendita Notaio Alberto Rotondo nn° 290402/15941 del 05/05/20229
Divisibilità dell'immobile	SI
Valore di mercato lordo	Intero € 55.000,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	Intero € 42.030,00 Lotto 1-1 € 30.000,00 Lotto 1-2 € 4.000,00 Lotto 1-3 € 10.000,00

LOTTO NUMERO	2
Identificativi catastali	foglio 11 mappale 323
Descrizione sintetica	Seminativo – Classe 2 – Consistenza 23 mq – R.D. € 0,07 R.A. € 0,04 Orto
Ubicazione	Pertica Bassa (BS), via Roma snc
Quota di proprietà	OMISSIONIS
Titolo di proprietà	Atto di compravendita Notaio Alberto Rotondo nn° 290402/15941 del 05/05/20229
Divisibilità dell'immobile	NO
Valore di mercato lordo	€ 2.000,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 1.530,00



“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità degli immobili

I beni di cui alla presente relazione hanno un grado di commerciabilità scarso, condizionato dall'ubicazione e dalle condizioni generali, nonché dal mercato immobiliare limitato che caratterizza la località nella quale sono ubicati.

Il Lotto 1 – abitazione – data l'attuale disposizione, può essere diviso in 3 unità, come relazionato successivamente.





Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No se No vedansi pagine 14-15

Conformità catastale

Si No se No vedansi pagine 10-11

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

Si No se Si vedasi pagina

Spese condominiali arretrate

Si No se Si vedasi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Si No se Si vedasi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Si No se SI vedasi pagina 13

Note



QUESITO

A)

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

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.

RISPOSTA

Il sottoscritto ha riscontrato la completezza della documentazione.

QUESITO

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).

RISPOSTA

Il soggetto esecutato è divenuto proprietario dei beni pignorati in forza di:

- Atto di compravendita Notaio Alberto Rotondo nn° 290402/15941 del 05/05/2009

Copia dell'atto è stata reperita e viene allegata al numero 1.

QUESITO

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 ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

RISPOSTA

Al numero 2 si allega l'attestazione di irreperibilità rilasciata dal Comune di Pertica Bassa (BS) il giorno 20 maggio 2025.

Nel predetto atto di compravendita il soggetto esecutato dichiara di essere celibe.

QUESITO

-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 alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

RISPOSTA

LOTTO 1

Identificazione:

Il bene oggetto di stima è catastalmente identificato come segue:

Comune di Pertica Bassa (BS)

**NCT foglio 11 mappale 267 subalterno 2
Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani - Rendita € 153,39**

Nord-Est: affaccio su mappale 323 foglio 11 – affaccio su strada pubblica
Sud-Est: affaccio su strada pubblica
Sud-Ovest: affaccio su strada pubblica – mappale 1758 foglio 11
Nord-Ovest: mappale 1758 foglio 11 – mappale 1757 foglio 11 - strada pubblica

Si allegano al n° 3:

- Estratto mappa
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale

Beni comuni:

Il bene staggito è ubicato su diversi piani di un fabbricato composto anche da altre unità immobiliari, anche verticalmente sovrapposte.

Nell'atto di compravendita non sono citate parti comuni, ad accezione di quelle ex art. 1117 codice civile.
Sulla planimetria catastale non sono riportate parti comuni.

Descrizione

L'accesso al bene veniva fissato dal Custode Giudiziario in data 17/06/2025 alle ore 10.30.

In tale occasione, alla presenza del Custode Giudiziario, il sottoscritto provvedeva a rilevare la consistenza e le caratteristiche dell'unità immobiliare.

Trattasi di abitazione con accessori disposta da piano terra a piano terzo di fabbricato ubicato in via Roma nella frazione Forno d'Ono del Comune di Pertica Bassa (BS).

Nell'immagine a seguire, vista aerea che permette la localizzazione del fabbricato nel territorio della frazione Forno d'Ono di Pertica Bassa (BS).



(fonte www.googlemaps.it)

(fonte www.googlemaps.it)Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in insufficiente stato di manutenzione.

A piano terra, con accesso indipendente dalla pubblica via, si trova una cantina con finiture al semicivile. Il locale è voltato, con altezza massima mt 2,20.

Ha pavimentazione in piastrelle di Klinker, porta di accesso e finestra con telaio in ferro e vetro semplice. È dotata di caminetto; ha impianto elettrico e di illuminazione con distribuzione in canaline plastiche a vista.

Dal civico 76 di via Roma si accede all'abitazione e, attraverso scala esclusiva, al piano primo del fabbricato, ove si trova la cucina (altezza interna mt 2,45); quindi, con una ulteriore porzione di rampa scala, al piano secondo, ove si trovano 2 camere da letto ed il servizio igienico (altezza interna mt 2,45). I locali necessitano di interventi di manutenzione e si presentano con grado di finitura e dotazioni risalenti a molti decenni orsono:

- pavimentazioni in graniglia
- serramenti esterni in legno con vetro semplice ed oscuranti a persiana avvolgibile
- porte interne in legno con inserto in vetro smerigliato

Da una camera da letto si accede ad un balcone di larghezza cm 90 e lunghezza cm 445, dotato di ringhiera metallica.

L'abitazione ha impianto elettrico e di illuminazione, con distribuzione parte murata e parte in canaline plastiche a vista; il quadro elettrico ha interruttore differenziale 25A.

È sprovvista di impianto di riscaldamento.

Al piano superiore (terzo), con accesso indipendente dall'esterno, si trovano un locale di altezza mt 2,40, un servizio igienico non finestrato e 2 porzioni di soffitta.

Gli ambienti sono stati dotati di finiture e impianti al civile, ma si presentano con scarso grado di manutenzione; sono evidenti segni di umidità per verosimili infiltrazioni dalla superiore copertura.

Vi sono impianto per adduzione acqua sanitaria e impianto elettrico e di illuminazione; il quadro elettrico al piano è dotato di interruttore differenziale 30mA.

Anche questi ambienti sono sprovvisti di impianto di riscaldamento.

SUPERFICI COMMERCIALI NETTE

- cantina piano terra	mq 15,54
- abitazione piani terra-primo-secondo	mq 61,80
- locali piano terzo	mq 40,41
- balcone piano secondo	mq 4,00

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

- cantina piano terra	mq 23,46 x 0,40 =	mq 9,38
- abitazione piani terra-primo-secondo	mq 89,71 x 1,00 =	mq 89,71
- locali piano terzo	mq 60,91 x 0,50 =	mq 30,46
- balcone piano secondo	mq 4,00 x 0,30 =	mq 1,20

mq 130,75

LOTTO 2

Identificazione:

Il bene oggetto di stima è catastalmente identificato come segue:

Comune di Pertica Bassa (BS)

foglio 11 mappale 323
Seminativo – Classe 2 – Consistenza 23 mq – R.D. € 0,07 R.A. € 0,04

Confini:

Est: strada pubblica
Sud: mappale 267
Ovest e nord-ovest: strada pubblica

Si allegano al n° 3:

- Estratto mappa
- Visura catastale storica

Beni comuni:

Non rilevati.

Descrizione

L'accesso al bene è avvenuto in occasione dell'accesso al Lotto 1.

Trattasi di piccola porzione di terreno scoperta, tenuta ad orto, ricavata lungo i cigli della pubblica via e in aderenza al fabbricato di cui al lotto 1 sul fianco sud, come da fotografia aerea che segue:



(fonte www.googlemaps.it)

È cintata con ringhiera metallica; la superficie è parzialmente cementata.
Ha superficie reale di circa mq 22,00 (entro la cinta metallica).

Si allegano al n° 4 scatti fotografici rappresentativi dei beni oggetto della presente.

QUESITO

2) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali 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 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

RISPOSTA

Si allega al n° 5 il Certificato di Destinazione Urbanistica del mappale 323 foglio 11 (Lotto 2) rilasciato in data 01/09/2025 dal Comune di Pertica Bassa.

QUESITO

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 differenza 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;

38/60 vendono la complessiva quota 1/1 a OMISSIS nato in MAROCCO (EE) il 01 gennaio 1972, QUOTE CORRETTE.

- Atto di COMPRAVENDITA Notaio Rotondo Alberto di Leno (BS) del 05 maggio 2009, numero di repertorio 290402/15941, trascritto a Salò ai nn. 3261/2154 in data 12 maggio 2009, OMISSIS vende a favore di OMISSIS nato in MAROCCO (EE) il 01 gennaio 1969, codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

DITTA ATTUALMENTE INTESTATA

QUESITO

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.

RISPOSTA

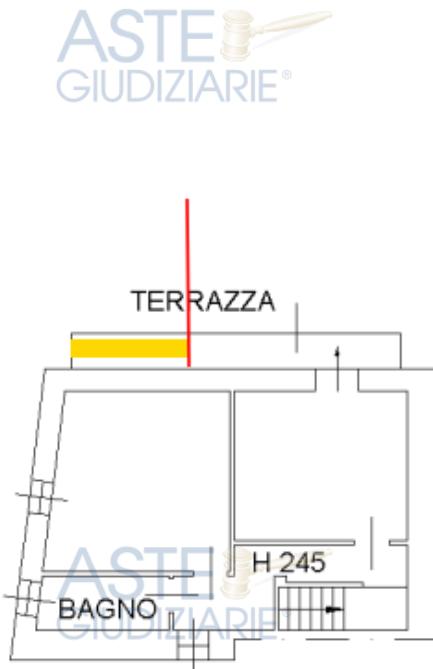
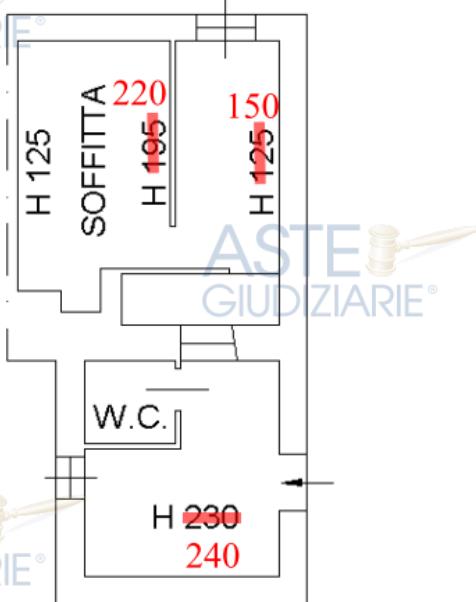
LOTTO 1

I dati catastali sono corretti e coerenti con le risultanze dei registri immobiliari.

Segnalo che la planimetria catastale riporta il civico errato (via Roma 36 invece di via Roma 76).

Inoltre:

- sono errate le altezze indicate al piano terzo dell'edificio, come da correzione in rosso secondo il rilievo effettuato dal sottoscritto
- la terrazza a piano secondo ha lunghezza inferiore a quanto indicato, causa fabbricato in aderenza



L'aggiornamento catastale comporta la redazione di pratica DOCFA che, stanti i luoghi e le disposizioni vigenti dell'Agenzia delle Entrate, determinerà la distinzione dell'unica unità immobiliare attuale in 3 unità immobiliari, avendo la cantina a piano terra ed il piano terzo accessi indipendenti da suolo pubblico; si prevedono, quindi, i seguenti costi:

- Onorario professionale al lordo di cassa e IVA di Legge	€ 1.200,00
- Diritti fissi catastali	€ 210,00
	€ 1.410,00

LOTTO 2

I dati catastali sono corretti e coerenti con le risultanze dei registri immobiliari.

Il sottoscritto ritiene che l'unità immobiliare, attualmente censita al catasto terreni come seminativo, debba più correttamente essere censita al catasto fabbricati come area urbana (categoria F/1).

L'aggiornamento catastale comporta la redazione di pratica DOCFA, secondo i seguenti costi:

- Onorario professionale al lordo di cassa e IVA di Legge	€ 400,00
- Diritti fissi catastali	€ 70,00

€ 470,00

QUESITO

-C-

Stato di possesso

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 certa 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 scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)*

RISPOSTA

In occasione del sopralluogo i beni staggiti sono risultati non occupati.

QUESITO

2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia e se 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.*

RISPOSTA

I beni oggetto di procedura non sono interessati da contratti d'affitto in corso di validità.

Si allegano al n° 6 la richiesta avanzata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta ricevuta.

QUESITO

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 dell'art. 337 sexies 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.

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato (Market Rental Value), da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui sono posizionati i beni da stimare.

Si sono consultati operatori di mercato immobiliare e banche dati pubbliche.

LOTTO 1

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima, delle sue caratteristiche e delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a stabilire quanto segue:

EFFETTIVO VALORE LOCATIVO ANNUO DI MERCATO € 3.900,00

Corrispondente ad un tasso di capitalizzazione del 7,09% rispetto al valore di mercato lordo più avanti stabilito.

Qualora il lotto venisse trattato separatamente, come da distinzione trattata a seguire, si stimano i seguenti valori locativi annui:

LOTTO 1-1	€ 3.000,00
LOTTO 1-2	€ 600,00
LOTTO 1-3	€ 600,00

LOTTO 2

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima, delle sue caratteristiche e delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a stabilire, SIMBOLICAMENTE quanto segue:

EFFETTIVO VALORE LOCATIVO ANNUO DI MERCATO € 100,00

Corrispondente ad un tasso di capitalizzazione del 5,00% rispetto al valore di mercato lordo più avanti stabilito.

QUESITO

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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 c.p.c. 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.

RISPOSTA

- **Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Salò ai nn.1616/1237 in data 18 marzo 2025**, a seguito di atto giudiziario per UneP Corte D'appello Di Brescia del 10 marzo 2025, numero di repertorio 1364, a favore di GROGU SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05197150260, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro OMISSIS nato in MAROCCO (EE) il 01 gennaio 1969.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Salò ai nn.1176/864 in data 01 marzo 2012**, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Brescia del 9 febbraio 2012, numero di repertorio 17385/2011, a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA sede Brescia (BS), codice fiscale 03480180177, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro OMISSIS nato in MAROCCO (EE) il 01 gennaio 1969.

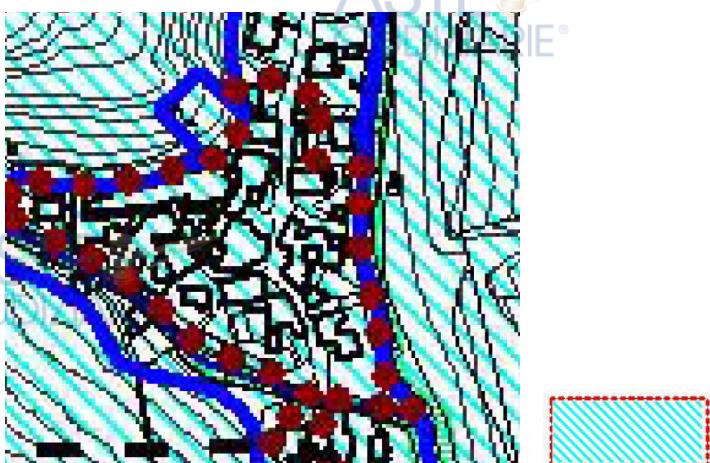
- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta a Salò ai nn.3262/576 in data 12 maggio 2009**, a seguito di atto notarile pubblico del Notaio Rotondo Alberto di Leno (BS) del 5 maggio 2009, numero di repertorio 290403/15942- somma iscritta € 147.000,00-Capitale € 73.500,00- durata 30 anni, a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI sede Brescia (BS), contro OMISSIS nato in MAROCCO (EE) il 01 gennaio 1969

Si allegano al n° 7 le note delle ispezioni ipotecarie relative a quanto sopra riportato.

- **Pesi che graveranno sull'aggiudicatario**

L'analisi dello Strumento urbanistico locale vigente ha permesso di rilevare che i beni sono soggetti a:

- Fascia di rispetto di fiumi e torrenti ex art. 142 lettera c) del Decreto Legislativo 42/2004



Fasce di rispetto di fiumi e torrenti (art. 142 lett. c) D.Lgs 42/2004)

QUESITO

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 e.t.c.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

RISPOSTA

I beni pignorati non sono parte di un condominio.

QUESITO

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.

RISPOSTA

I beni pignorati non sono parte di un condominio.

QUESITO

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

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.

RISPOSTA

LOTTO 1

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pertica Bassa, il sottoscritto ha ricevuto risposta con esito negativo.

Si allega al n° 8 la comunicazione di riscontro a firma del responsabile del servizio competente e datata 26/06/2025.

Quindi, ai sensi dell'art. 9-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, ho ricercato la planimetria catastale di primo impianto, risultando da indagini telematiche l'esistenza del primo accatastamento con protocollo 2039/26 del 11/10/1939 (data anteriore alla pubblicazione della Legge 1150/1942).

Presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia ho preso visione della busta di cui al già menzionato accatastamento, ma nella stessa è mancante la planimetria catastale (si allega al n° 8 copia dei documenti visionati).

Un successivo approfondimento delle ricerche presso il Comune di Pertica Bassa, ha permesso di reperire la seguente pratica edilizia:

Si allegano estratti al n° 8

Trattasi di pratica con la quale si chiedeva di rendere indipendente dal resto dell'abitazione, sempre a fini abitativi, l'ultimo piano del fabbricato, anche attraverso la chiusura della scala di collegamento interna. La DIA è stata negata e successivamente archiviata, in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie.

In realtà, in occasione del sopralluogo, il sottoscritto ha appurato che la separazione dell'ultimo piano (terzo catastale) rispetto al resto del fabbricato è stata realmente eseguita, con soletta a copertura del vano scala (la scala sottostante è tuttora presente).

Si illustra quando detto con estratto commentato dell'elaborato grafico allegato alla citata DIA:



Trattasi di una difformità sanabile, come relazionato nel paragrafo successivo.

Segnalo che, sugli elaborati grafici della pratica edilizia, la terrazza del piano secondo (indicato "piano primo") ha dimensioni errate, per le motivazioni già narrate nella descrizione delle difformità catastali; trattasi di tolleranza ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis del DPR 380/2001 (errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere).

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Pertica Bassa inserisce il fabbricato in "Nuclei di antica formazione"

La destinazione d'uso residenziale è compatibile:

- con le norme urbanistiche di Piano
- con i titoli edilizi, anche in considerazione al primo accatastamento
- con la categoria catastale (A/3)

LOTTO 2

Trattasi di area inedificata.

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.

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, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini;

RISPOSTA

LOTTO 1

Si è precedentemente detto della difformità riscontrata, che il sottoscritto ritiene possa essere emendata alternativamente come segue:

- Ipotesi 1 – sanatoria ex art. 36-bis DPR 380/2001: divisione delle unità immobiliari, creando all'ultimo piano una superficie accessoria alla residenza, con destinazione catastale C/2
- Ipotesi 2 – SCIA ex art. 22 DPR 380/2001: messa in pristino, eliminando la porzione di soletta realizzata sopra la scala e, quindi, ripristinando il collegamento interno.

Costi stimati:

- Ipotesi 1

Nell'onorario tecnico si considera anche quello per la valutazione della sicurezza statica per l'esecuzione della soletta e quello per la redazione di segnalazione certificata agibilità; è escluso l'onorario per aggiornamento catastale in quanto già stimato nello specifico paragrafo:

○ Onorario tecnico, compresa cassa professionale e IVA di Legge:	€ 4.500,00
○ Sanzione	€ 1.032,00
○ Diritti di segreteria	€ 160,00
	€ 5.692,00

È applicabile l'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

- Ipotesi 2

Nell'onorario tecnico si considera anche quello per le verifiche ed eventuali documenti inerenti alle strutture oggetto di intervento, nonché la direzione lavori ed il coordinamento della sicurezza; è escluso l'onorario per aggiornamento catastale in quanto già stimato nello specifico paragrafo:

○ Onorario tecnico, compresa cassa professionale e IVA di Legge:	€ 4.500,00
○ Opere edili	€ 1.500,00
○ Diritti di segreteria	€ 60,00
	€ 6.060,00



QUESITO

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, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. 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. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

RISPOSTA

LOTTO 2

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pertica Bassa con riferimento "Pratica edilizia 26CDU/2025" del 01/09/2025 (tuttora valido con riferimento allo strumento urbanistico vigente), il mappale 323 del foglio 11 è classificato come segue:

PIANO DELLE REGOLE:

Nuclei di Antica Formazione – art- 52

COMPONENTE GEOLOGICA:

Classe 3a1 – aree a pericolosità potenziale legata a pendenze >20-25° o ad orientamento sfavorevole degli strati

SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA:

Classe 5 – molto alta

VINCOLI:

Fasce di rispetto di fiumi e torrenti - art. 142 comma 1 lett c) D.Lgs 42/2004

Trattasi di area non edificabile.

QUESITO

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

RISPOSTA

Documento non disponibile.

QUESITO

-F-

Formazione dei lotti

- 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.
- 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.
- Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni

edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

RISPOSTA

I beni staggiti nella procedura sono inseriti in due lotti.

LOTTO 1

Identificativi catastali

NCT foglio 11 mappale 267 subalterno 2

Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani - Rendita € 153,39

Descrizione sintetica

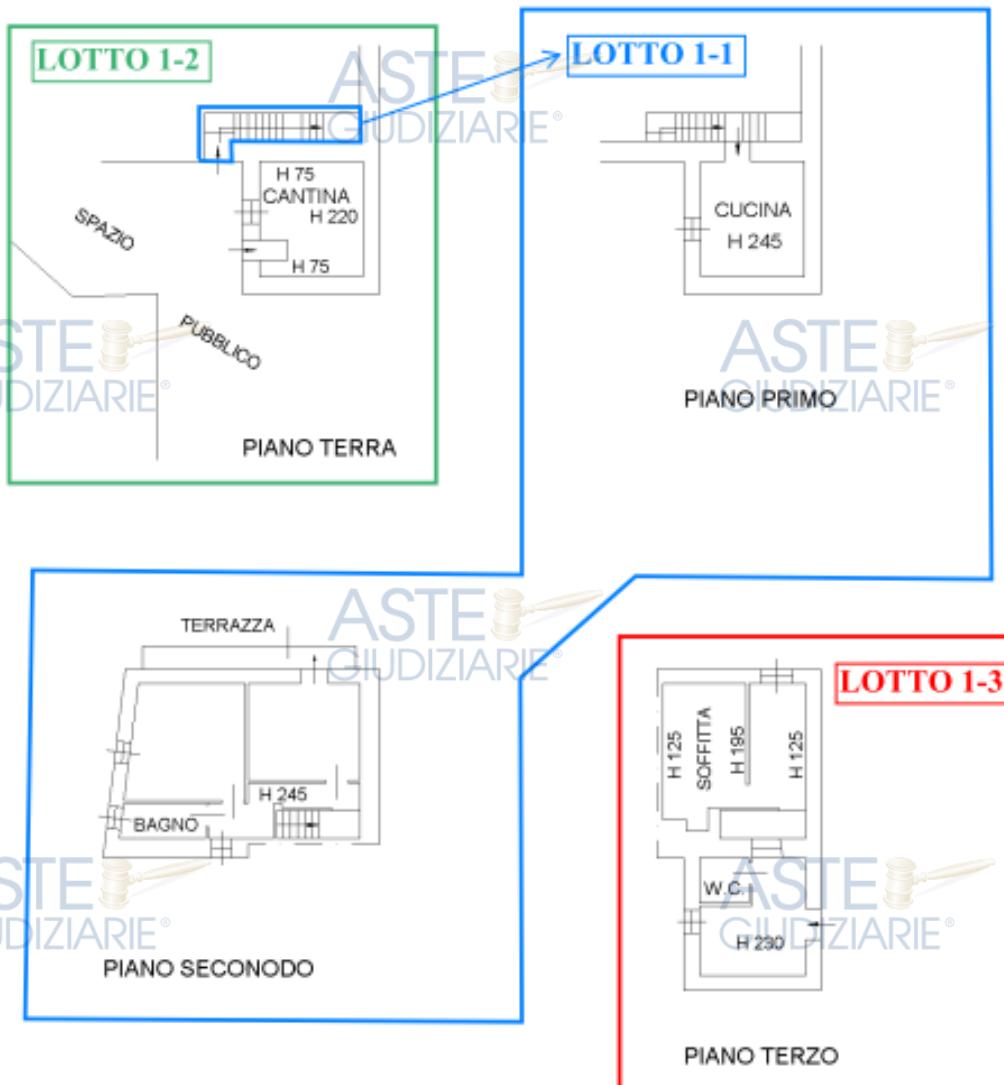
Abitazione

Ubicazione

Pertica Bassa (BS), via Roma n° 76

L'unità è stata pignorata per l'intero.

Segnalo che, data la disposizione dei locali dell'unità immobiliare, la stessa, previo aggiornamento catastale (comunque necessario e funzionale, per la correzione delle difformità di cui si è relazionato) potrebbe essere posta in vendita in 3 lotti distinti, di seguito identificati con l'ausilio dell'attuale planimetria catastale:



Identificativi catastali

foglio 11 mappale 323

Seminativo – Classe 2 – Consistenza 23 mq – R.D. € 0,07 R.A. € 0,04

Descrizione sintetica

Orto

Ubicazione

Pertica Bassa (BS), via Roma snc

L'unità è stata pignorata per l'intero.

QUESITO

-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 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 quadro 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.”

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

Si procede alla determinazione del Valore di Mercato, che secondo l'International Valuation Standards è da intendersi come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui sono posizionati i beni da stimare.

LOTTO 1

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Periodo di edificazione:	anteriore al 17/08/1942
Destinazione d'uso:	abitazione con accessori
Ubicazione:	Pertica Bassa (BS), via Roma n° 76
Identificativi catastali	NCT foglio 11 mappale 267 subalterno 2
Stato di conservazione:	Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani - Rendita € 153,39
Superficie commerciale lorda esterna:	mq 130,75

Indagini dirette

La consultazione di operatori del mercato immobiliare ha consentito di definire che immobili similari, per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, hanno valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 400,00 ed un massimo di €/mq 450,00.

Valore minimo di mercato:	mq 130,75 x €/mq 400,00 =	€ 52.300,00
Valore massimo di mercato:	mq 130,75 x €/mq 450,00 =	€ 58.837,50

Indagini indirette

Si sono consultati:

- OMI – Agenzia delle Entrate

Destinazione d'uso residenziale – zona centrale

Ai valori d'archivio si applica una riduzione del 40% per le condizioni dell'immobile e l'elevata incidenza delle murature perimetrali rispetto alla superficie commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Superficie	Valore di mercato minimo €/mq	Valore di mercato massimo €/mq
Abitazioni civili	Normale	Lorda	384,00	516,00

Valore minimo di mercato:	mq 130,75 x €/mq 384,00 =	€ 50.208,00
Valore massimo di mercato:	mq 130,75 x €/mq 516,00 =	€ 67.467,00

- Osservatorio del Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso residenziale – zona centrale

Ai valori d'archivio si applica una riduzione del 30% per le condizioni dell'immobile e l'elevata incidenza delle murature perimetrali rispetto alla superficie commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Superficie	Valore di mercato minimo €/mq	Valore di mercato massimo €/mq
Abitazioni	Seconda fascia	Lorda	367,50	465,50

Valore minimo di mercato:

mq 130,75 x €/mq 367,50 =

€ 48.050,63

Valore massimo di mercato:

mq 130,75 x €/mq 465,50 =

€ 60.864,13

METODO DI STIMA

Si utilizza il procedimento comparativo con procedimento statistico-matematico della deviazione standard.



Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo	Valore di mercato medio
€ 52.300,00	€ 58.837,50	€ 55.568,75
€ 50.208,00	€ 67.467,00	€ 58.837,50
€ 48.050,63	€ 60.864,13	€ 54.457,38
	Valore medio	€ 56.287,88
	Deviazione standard	€ 2.276,89

La deviazione standard sommata e sottratta al valore medio fornisce il range dei valori di mercato.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
€ 54.010,99	€ 56.387,88	€ 58.564,76

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle sue peculiarità, del grado di manutenzione, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente più probabile

VALORE DI MERCATO LORDO

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

€ 55.000,00

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie commerciale di € 420,65.



Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi

€ 55.000,00 x 10%



€ 5.500,00

Decurtazioni per peculiarità

- Aggiornamento catastale

Come riportato a pagina 11, l'aggiornamento catastale avrà un costo lordo stimato in



€ 1.410,00

- Regolarizzazione edilizia o messa in pristino

Come riportato a pagina 16, la sanatoria edilizia o la messa in pristino delle difformità avranno un costo lordo stimato, nel caso peggiore, in

€ 6.060,00



Rimane il seguente più probabile

EFFETTIVO VALORE DI MERCATO

€ 42.030,00

Nel caso di vendita in porzioni distinte, come precedentemente identificate, si attribuiscono i seguenti valori:

LOTTO 1-1	€ 30.000,00
LOTTO 1-2	€ 4.000,00
LOTTO 1-3	€ 10.000,00



LOTTO 2

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Periodo di edificazione:	area libera non edificata
Destinazione d'uso:	orto
Ubicazione:	Pertica Bassa (BS), via Roma snc
Identificativi catastali	foglio 11 mappale 323
Stato di conservazione:	Seminativo – Classe 2 – Consistenza 23 mq – R.D. € 0,07 R.A. € 0,04
Superficie commerciale linda esterna:	mq 22,00

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle sue peculiarità, del grado di manutenzione, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente più probabile



€ 2.000,00



Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie commerciale di € 90,91.

- Aggiornamento catastale

Come riportato a pagina 11, l'aggiornamento catastale avrà un costo lordo stimato in

€ 470,00

Rimane il seguente più probabile

EFFETTIVO VALORE DI MERCATO

€ 1.530,00

Il sottoscritto Geom. Manuel Antonini, ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi delucidazione dovesse necessitare.

*Geom. Manuel Antonini
(documento firmato digitalmente)*

Villanuova sul Clisi, 19 settembre 2025



Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:



Geom. Manuel Antonini

Iscritto all'Albo:

Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, n° 4.602

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA



- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Geom. Manuel Antonini
(documento firmato digitalmente)



Villanuova sul Clisi, 19 settembre 2025



1. Titolo di proprietà

- Atto di compravendita Notaio Alberto Rotondo nn° 290402/15941 del 05/05/2009

2. Certificati anagrafici

- Attestazione di irreperibilità

3. Documentazione catastale

- Estratto mappa
- Visure catastali storiche
- Planimetria catastale Lotto 1

4. Rilievo fotografico

5. Certificato di destinazione urbanistica Lotto 2

6. Contratti d'affitto

- Informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate

7. Note ispezioni ipotecarie

8. Regolarità edilizio-urbanistica

- Comunicazione di riscontro Comune di Pertica Bassa in data 26/06/2025
- Copia documenti reperiti presso l'Ufficio del Territorio di Brescia – Busta modello 58 n° 199
- Denuncia di inizio attività protocollo 1386 del 03/10/2007 del 02/05/2002