TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

Fallimentare – Procedure Concorsuali – Esecuzioni

Es. Imm. N. 385/2025

Giudice dell'Esecuzione: Il G.O.P. dott. Davide Foppa Vincenzini

Promossa da:

PRISMA SPV S.r.l. e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A.

con l'Avv. Flavio Garrone

contro

<<<omissis>>> e

<<<omissis>>>

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

Con decreto del 19/11/2025 l'Ill.mo Giudice dott. Davide Foppa Vincenzini nominava quale esperto per la stima dei beni pignorati nella causa sopra citata, il sottoscritto C.T.U. dott. Ing. IVANO VENTURINI nato a Breno il 07/07/1976 con studio a Berzo Demo (BS) in via Villaggio Prealpino n. 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 3833 disponendo il deposito telematico dell'accettazione dell'incarico il giorno 27/11/2025 con la precisazione che nessuna attività potrà essere compiuta prima di detto incombente.

Nel giorno indicato, al mattino per via telematica, il sottoscritto accettava l'incarico ricevuto dopo aver prestato giuramento nella forma di rito, dichiarando la non sussistenza di cause di incompatibilità circa lo svolgimento delle operazioni peritali.

Dal decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati si è preso nozione del quesito che testualmente dice:

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

QUESITO

Il Giudice dell'Esecuzione delegato, letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare […] nomina esperto per la stima dei beni pignorati […] affinché, compiuto l'accesso ai beni pignorati […] risponda al seguente quesito:

-A-

Verifica della completezza di 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.***

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).

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.*

-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.

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

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,*

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi 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.

-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 di 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 d'identità).

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 di eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

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. 337sexies 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.

-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.*

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

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.
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.
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.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art 173 quarter 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 al catasto;
Accerti se siano stati costruiti prima dell'01.09.1967, (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.
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.

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

30 settembre 2003, n. 2689 conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 236; 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 accertamento 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, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cuoi all'art. 30 TU di cui al D.P.R. 06.06.2001 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 delle superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

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

-F-

Formazione dei 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.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, ***previa acquisizione dal creditore procedente o surrogante di una relazione notarile ex art. 567 c.p.c. relativa all'intero immobile (anche in vista delle verifiche e degli incombenti di cui all'art. 599 ss. c.p.c.),*** *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

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

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.
3) 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.
4) 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).

-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. 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 opportunità 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

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

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

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.

***Dispone** che il perito depositi telematicamente la relazione di stima e copia della stessa in "Omissis" dell'esecutato, comproprietari e soggetti Diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis comma 3 disp. att. cpc.*

Autorizza le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis disp. att. cpc.

***Dispone** che il perito intervenga all'udienza di comparizione delle parti per rendere gli opportuni chiarimenti;*

Fissa la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita, avanti a sé per l'udienza del 18/03/2026 alle ore 12.15.

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

RELAZIONE

L'incarico di redigere la stima con Decreto di Nomina del Tribunale di Brescia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 19/11/2025 Es. Imm. n. 385/2025, ha per oggetto beni siti nel Comune di Piancogno (BS) di proprietà della ditta:

- <<<omissis>>> residente a <<<omissis>>> (BS) C.A.P. <<<omissis>>> Via <<<omissis>>> , nato a <<<omissis>>> il <<<omissis>>> , C.F.: <<<omissis>>> ;
- <<<omissis>>> residente a <<<omissis>>> (BS) C.A.P. <<<omissis>>> Via <<<omissis>>> , nata a <<<omissis>>> il <<<omissis>>> , C.F.: <<<omissis>>> ;
    - per le quote di:
        I. Beni individuabili come Edificio per civile abitazione con corte esclusiva al piano terra del fabbricato nel centro abitato di Piancogno (BS)

nel complesso immobiliare sito in Via Vittorio Veneto n. 56 a Piancogno (BS);

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il C.T.U., dopo l'accettazione dell'incarico, ha proceduto con la collaborazione di un collega alla raccolta telematica delle certificazioni catastali, nonché di eventuali planimetrie degli immobili per cui è causa, verificando la corrispondenza con la certificazione notarile in atti. Subito dopo la nomina, è stato contattato da delegato del custode nominato per fissare la data del sopralluogo, con il quale si è deciso l'accesso ai luoghi. A mezzo di stretto giro di telefonate si è confermato il primo sopralluogo il giorno 17/12/2025 ore 10.30 in presenza dei proprietari.

Grazie anche all'aiuto dell'esecutata ancora residente in Italia, a contrario del primo esecutato che si è reso irraggiungibile all'estero, sono state identificate le proprietà oggetto di esecuzione, svolgendo sopralluogo dettagliato con varie fotografie. Si è potuto accedere a tutti i locali, svolgendo dei rilievi planimetrici di

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

controllo delle consistenze.

A partire dal mese di gennaio 2025 si è iniziata la CTU descrivendo gli immobili visti a dicembre e con l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Piancogno il 07/01/2026 dopo la richiesta telematica fatta il 17/12/2025. Durante l'accesso si sono chieste informazioni sull'andamento edilizio della zona.

Avendo quindi tutte le informazioni necessarie alla stesura della perizia si è proceduto a valutare i beni pignorati in unico lotto avendo un unico immobile e unico identificativo catastale, senza necessità di divisione in più lotti.

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

LOTTO 1 – PIENA PROPRIETA' DI EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE CON CORTE

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567CPC

Nel fascicolo di causa è stato trovato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, a firma del notaio dr. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) e l'ispezione ipotecaria con nota di trascrizione del pignoramento eseguito. Sono stati acquisiti i riferimenti, elencati in seguito, degli atti di proprietà comprese nel ventennio anteriore il pignoramento.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Si tratta di porzione di fabbricato residenziale da cielo a terra con, al piano terra, corti esclusive sul fronte e sul retro della proprietà. La quota intera pignorata è la metà esatta di un fabbricato probabilmente ante '67 che sorge in aderenza ad altri fabbricati di un piccolo complesso immobiliare in stato di abbandono. Il fabbricato in cui sono presenti i beni pignorati si affaccia direttamente sulla via pubblica, Via Vittorio Veneto, strada principale di collegamento interna tra gli abitati di Cividate Camuno, Cogno e Piamborno. Prima della costruzione della nuova Strada Statale n. 42 del Tonale e della Mendola, la via Vittorio Veneto era la principale strada di collegamento di Valle Camonica.

L'area risulta mista residenziale, commerciale e artigianale, con a pochi passi il cotonificio Olcese che da inizio del secolo scorso ha rappresentato una grossa realtà industriale della zona, importantissima a livello occupazionale. Sono presenti vari negozi ma anche molte serrande abbassate, come l'unità immobiliare addicente a quella pignorata con un locale commerciale al piano terra in stato di abbandono. Appena dietro la strada principale, verso i capannoni industriali ci sono piccole attività artigianali, dalla parte opposta si sviluppa maggiormente la componente residenziale.

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

Percorrendo la via si notano le difficoltà commerciali della zona vista il traffico di collegamento solo locale, senza molti passaggi. Ci sono attività di servizio, Banca, farmacia, pizzeria d'asporto un paio di bar. Si alternano edifici storici abbandonati e nuove costruzioni o ristrutturazioni importanti. Proprio di fronte al fabbricato pignorato, sorge un complesso condominiale di recente costruzione.

Ci troviamo in media valle Camonica, con un'influenza molto forte del centro economico di Darfo Boario Terme a dieci minuti di distanza e il confinante Esine (BS) con l'ospedale di Vallecamonica. La zona ha mediamente prezzi più bassi dell'immediato hinterland, ma che posiziona in zona strategica vista la vicinanza a centri più blasonati come quelli citati. La residenza è principalmente riferita alla prima casa, soprattutto per la forza lavoro delle ditte, servizi e attività della zona.

La proprietà esecutata è individuata alle mappe catastali del Comune di Piancogno (BS) Catasto Terreni sezione PIA foglio n. 16 **mappale n. 1297 graffato al mappale n. 1298**:

- cat. A/3, Classe 1, Consistenza 11,5 vani, dati di superficie totale: 231 m^2 (totale escluse aree scoperte 215 m^2) rendita catastale € 302,90; Via VIA VITTORIO VENETO n. 56 Piano S1-T - 1-2 - 3; **proprietà Piena (½ + ½)**

a seguito di Fusione del 12/09/2007 Pratica n. BS0396413 in atti dal 12/09/2007 FUSIONE (n. 136959.1/2007).

Il tutto pervenuto agli proprietari con Atto del 01/10/2007 Pubblico ufficiale Broli Alberto Sede Brescia (BS) Repertorio n. 75299/26212 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6604.1/2007 Reparto PI di BRENO in atti dal 08/10/2007, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni ex art. 1117 del C.C..

Le particelle risultano di piena proprietà degli esecutati.

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

Confini

Ai terreni il mappale foglio n. PIA/16 particella n. 1297 che identifica fabbricato e corte su via pubblica, confina sul lato nord con la particella via Vittorio Veneto, sul lato est con il mappale n. 1291 - 1296, a sud mappale n. 1298 e ad Ovest con mappale n. 1299 (non sono presenti subalterni).

Il mappale 1298, graffato al precedente, identifica una corte interna esclusiva con accesso dal piano terra, confina a nord con la particella 1297, ad est con la numero 1296, a sud con il mappale 1284 ed a ovest con la particella 1299.

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

La proprietà, per le varie quote del fabbricato sopra identificato, è situata in comune di Piancogno, nella frazione di Cogno, situata nella media Valle Camonica, nota storicamente come un "paese-fabbrica". Sviluppatosi nel Novecento attorno al cotonificio Olcese, il borgo presenta una struttura industriale unica, con abitazioni operaie e infrastrutture costruite per supportare l'attività produttiva. Questo legame forte con l'attività industriale ha influenzato negli anni l'abitato, con forte afflusso negli anni di grande produzione e degrado negli anni di crisi.

La zona sorge su ansa pianeggiante di fondo valle del fiume Oglio, ai piedi del versante montuoso di Ossimo (BS). Poco distante si trovano i confini comunali con i con i paesi di Cividate Camuno ed Esine.

La via Vittorio Veneto è la vecchia Strada Statale n. 42 sostituita negli anni a vari tratti dalla nuova Super Strada che diventando Strada Statale ha declassato la vecchia strada a via Provinciale o Comunale. La zona è dominata dal grosso complesso industriale che si pone tra la ex statale e il fiume Oglio. Nell'intorno di essa sono state realizzate in varie epoche, complessi residenziali vista la necessità di alloggio della forza lavoro necessaria.

Il fabbricato di impianto ante '67, vista che la prima pratica di manutenzione della copertura è datata 1987, è un fabbricato a pianta quadrata con tetto a padiglione che si affaccia direttamente sulla via pubblica, mentre sul retro confina con una zona artigianale, prima di incontrare la grossa zona industriale.

Il complesso è formato da unico fabbricato, di cui la parte pignorata è esattamente la metà sinistra, terra cielo, guardando dalla via Vittorio Veneto. L'altra metà ha in aderenza un altro grosso edificio che si addentra nella zona industriale. Il fabbricato è composto da cinque livelli.

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La particella identificata con i due mappali 1297-1298 graffati senza subalterno, identificati al foglio n. 16 sezione PIA catasto fabbricati, fa parte di un fabbricato plurifamiliare in zona residenziale dell'abitato di Cogno frazione di Piancogno, confinante con la zona industriale del cotonificio.

La proprietà è la metà di un vecchio edificio a pianta quadrata con murature in pietra e copertura in legno, formato da una piccola cantina interrata, piano terra, primo e secondo piano abitabili e sottotetto.

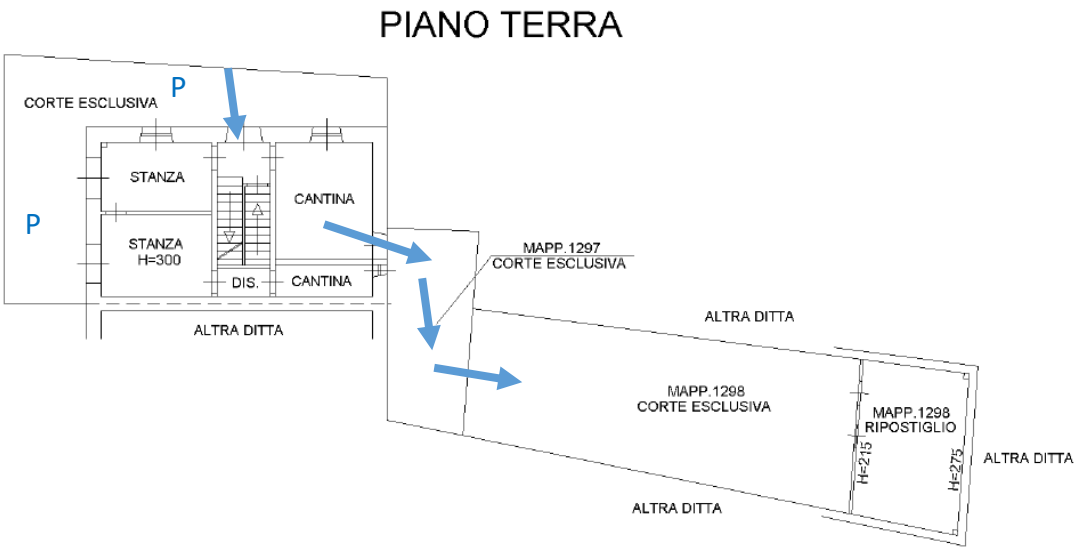
In particolare, il mappale 1297 identifica il sedime del fabbricato e una corte esclusiva verso via Vittorio Veneto e il lato d'ingresso nel prospetto di nord-est. Il mappale 1298 invece, identifica una corte esclusiva sul retro del fabbricato, senza accesso dall'esterno, ma con accesso diretto dal piano terra del fabbricato.

Partendo nella descrizione dal **mappale 1297**, lo si può definire come giardino privato intercluso tra le pareti dei fabbricati confinanti e dei muri di confine. È praticamente un rettangolo molto allungato che parte dalla facciata opposta alla principale del fabbricato pignorato e termina con un piccolo deposito attrezzi ripostiglio sul lato opposto. Percorrendo il giardino, sulla destra c'è la parete del fabbricato confinante di almeno quattro piani, mentre sulla sinistra da un muro di confine in pietra alto tre metri. Come detto sul fondo del lotto c'è un piccolo locale di deposito che occupa tutta la larghezza di proprietà formando un fondo cieco, mentre nella parte in aderenza al fabbricato di proprietà, vi è l'accesso da una porta finestra del piano terra che attraversando un piccolo portico entra nel giardino scoperto.

La parete di confine sul fabbricato in realtà insiste sul prospetto della metà di fabbricato non di proprietà, essendo il giardino leggermente spostato verso sud

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

rispetto alla proprietà pignorata. Il portico forma una sorta di disimpegno aperto tra fabbricato e giardino scoperto.



Il mappale 1297 identifica invece meglio il fabbricato pignorato. Anche in questa porzione si trovano delle corti esclusive al piano terra. In particolare, la corte corre lungo la facciata nord ed est, lati rispettivamente che si affacciano su via Vittorio Veneto e sul prospetto dove si ha ingresso all'edificio. In questa corte c'è possibilità di parcheggio sia su zona pavimentata a fianco della via pubblica, sia sul vicolo che da ingresso pedonale al fabbricato.

L'accesso al fabbricato pignorato avviene da via Vittorio Veneto al civico n. 56, entrando in vicolo comune dove insiste una corte esclusiva e sul quale si affaccia la porta d'ingresso.

L'ingresso avviene al piano terra direttamente su piccolo disimpegno, che potrebbe essere identificato anche come pianerottolo della scala interna di collegamento ai piani.

Dall'ingresso girando a sinistra si accede in un locale, definito nelle planimetrie catastali come cantina, ma che nella realtà è un piccolo salotto con

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

caminetto a legna in muratura. La pavimentazione in piastrelle sembra di recente realizzazione, le pareti sono tinteggiate con un colore azzurro pastello, mentre sul soffitto ci sono dei sottili pannelli, do probabile coibentazione. La stanza presenta una finestra sulla facciata dell'ingresso e una porta finestra sulla facciata svoltando l'angolo, che da accesso al portico e al giardino intercluso prima descritto.

Ripartendo dall'ingresso – disimpegno, si può scendere una rampa di scala ad "L" che porta ad una cantina interrata che presenta una finestra su bocca di lupo, sempre sulla facciata dell'ingresso. La cantina è in stato di abbandono, tanto che era stata murata con un mobile che ne impediva l'accesso.

Girando a destra dopo l'ingresso invece si arriva ad una zona adibita a cucina. Anche in questa stanza è presente una nuova pavimentazione e il rivestimento in pannelli del soffitto che presenta molti distacchi dovuti all'umidità, dovuta probabilmente a qualche perdita degli impianti del piano superiore. Le pareti sono tinteggiate beige e sono presenti una finestra sul prospetto di ingresso e una porta finestra sul prospetto che si affaccia su via Vittorio Veneto. In cucina è presente una caldaia a metano con regolare codice curit, ma probabilmente senza le revisioni annuali.

Direttamente dalla cucina c'è una porta che da accesso alla camera da letto matrimoniale, dotata anch'essa di porta finestra che si affaccia su via Veneto. Proseguendo dalla camera al sottoscala, si accede ad un servizio igienico che si affaccia invece sul giardino sul retro prima descritto. In pratica il bagno si trova dietro la parete del salotto, ma per accedervi occorre fare tutto il giro ad anello opposto attraversando l'ingresso, la cucina, la camera da letto e il sottoscala per arrivarci.

Descritto il piano terra, partendo sempre dall'ingresso, si sale una prima lunga rampa di scale arrivando al primo pianerottolo che da accesso ad un altro locale

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

igienico, molto simile al precedente, e posizionato sopra il bagno del piano terra. Molto stretto ed allungato, il bagno al primo pianerottolo si affaccia sul giardino esclusivo sul retro del fabbricato. Il servizio si trova in stato di disuso, con lavori lasciati a metà e con una serie di telai e serramenti depositati lì temporaneamente. Gli impianti che escono dal bagno segnano una traccia sulla parete del pianerottolo che risulta incompiuta.

Completando la seconda breve rampa di scale per giungere al piano primo, ci si trova sempre in un disimpegno simile a quello dell'ingresso al piano terra, con a destra una stanza da letto con pavimento in parquet e una serie di mobili smontati. La stanza da letto ha una finestra che si affaccia sull'ingresso.

Andando a sinistra invece si accese ad una ampia stanza a giorno, divisa a metà da un arco, rimanenza di una vecchia tramezza demolita per creare un open space tra cucina e soggiorno. È presente una cucina in linea con relativa caldaia a metano nella zona cucina, delle poltrone e un divano nella zona a sala. La finestra sulla facciata d'ingresso è murata dalla cucina stessa, ma sono presente altre due aperture, di cui una a porta finestra che da accesso ad un piccolo balconcino che si affaccia sulla via Vittorio Veneto.

Proseguendo sulla seconda rampa di scale la sequenza si ripete, con un primo pianerottolo e un servizio igienico nel mezzanino. Anche in questo caso utilizzato come locale di deposito per dei serramenti esterni. Il bagno stretto e lungo come quelli ai piani inferiori, presenta la finestra mancante di serramento.

Completati gli ultimi gradini si arriva al piano secondo con una stanza a sinistra delle scale, vuota, con finestra sul prospetto d'ingresso. La stanza sulla sinistra invece presenta una cucina più minimalista, con unico lavello anni Sessanta presente ed evidenti segni d'umidità. Questo piano è quello meno utilizzato viste le condizioni.

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

Rispetto al piano primo è presente la divisoria che separa da altro locale con carta da parati alle pareti e completamente vuoto. Anche in questo caso la finestra sulla facciata d'ingresso è presente in prospetto, ma murata dall'interno. Non è presente il balcone sulla porta finestra dell'ultima stanza, al contrario del piano inferiore. Sono presenti invece due balconi sul piano primo e secondo, in corrispondenza del pianerottolo di arrivo ai piani e in corrispondenza delle aperture in facciata sopra la porta d'ingresso del piano terra.

Ultima rampa di scale e si arriva al piano terzo, quello di sottotetto. Qui si ha la copertura in legno a vista con semplici listelli che sostengono le tegole del manto di copertura. Sono stati creati due piccoli locali nella parte centrale del piano, dove le altezze permettevano la creazione di due piccoli ripostigli, uno a destra e uno a sinistra della scala interna di accesso.

Il manto di copertura necessita sicuramente di una manutenzione straordinaria, viste anche le numerose macchie di umidità presenti ai piani inferiori. Nel sottotetto sono presenti delle aperture su tutti e tre i lati del fabbricato.

Le dimensioni in pianta del fabbricato, per la metà interessata da pignoramento, sono pari a 6.55 m x 11.05 m, con conseguenti 72 mq circa per piano. Solo il piano interrato conta solo di una cantina di dimensioni ridotte rispetto al piano abitato.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confrontando la documentazione prodotta in atti dal creditore non si segnalano difformità con quello presente in data odierna, non ci sono modificazioni, né difformità tra il rilevato e il catastale. Tutto corrisponde nelle consistenze alle planimetrie catastali del 12/09/2007, aggiornate probabilmente prima dell'atto di acquisto da parte dell'esecutato, tranne per alcune altezze dei locali.

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

Dalle schede catastali, infatti, non si nota la differenza di quota di impalcato dei sevizi igienici rispetto alle altre stanze del piano. L'elaborato planimetrico non è presente in banca data, la scheda descrive già bene la distribuzione delle proprietà con la planimetria del piano terra.

Ci sono poi piccole inesattezze sulla destinazione dei locali, frutto probabilmente di lavori di ristrutturazione eseguiti a metà, probabilmente personalmente dal proprietario, e mai finiti.

C) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta di piena proprietà della coppia esecutata ed è stata utilizzata per poco tempo prima del trasferimento dell'uomo all'estero e della donna presso altro domicilio nelle vicinanze da parenti o amici. La civile abitazione allo stato attuale non risulta abitabile, non ha energia elettrica visto lo stacco del contatore e probabilmente nemmeno quello del metano. Potrebbe essere utilizzata parzialmente nei mesi estivi, sempre che sia presente acqua per i servizi igienici.

La situazione è di edificio in ristrutturazione con lavori incompiuti.

D) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI (ANCHE CONDOMINIALI)

Gli immobili suddetti sono gravati da:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria n. 1383 del 04/10/2007 favore: BIPOP CARIRE, SOCIETA' PER AZIONI con sede in Brescia, (domicilio ipotecario eletto: Brescia Via Sorbanella 26) e contro i pignorati derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto notarile pubblico a rogito Broli Alberto, Notaio in Brescia, in data 01/10/2007 rep.75300/26213.

TRASCRIZIONI

- Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia con nota in data 23/10/2025 ai

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

nn. 6981/5615 a favore di Prisma SPV Srl con sede a Roma a carico degli immobili descritti per la quota di piena proprietà di 1/1 e contro la ditta esecutata in premessa.

Oltre ai vincoli di natura condominiale che riguardano le parti comuni dell'edificio, non sono presenti servitù rilevate.

E) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Si è svolto l'accesso agli atti ufficiali all'ufficio tecnico del comune di Piancogno oltre ad una serie di approfondimenti. Le uniche pratiche edilizie che sono state trovate sull'immobile riguardano la manutenzione straordinaria dello stesso, ma non la costruzione dell'intero fabbricato, che si presume ante '67.

Una prima pratica si è trovata negli anni Ottanta del secolo scorso, con la vecchia proprietà che chiedeva la manutenzione straordinaria della copertura e delle facciate con sostituzione di alcuni travetti in legno deteriorati, il rifacimento del manto di copertura con riutilizzo delle tegole esistenti ed eventuale integrazione delle stesse con nuovi elementi e la tinteggiatura delle facciate. La domanda ha protocollo n. 3131 del 20 luglio 1987.

L'unica pratica più corposa ritrovata è la pratica edilizia n. 14 del 2013 con richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 4829 del 27 settembre 2013 dove si richiede la ristrutturazione del fabbricato con rifacimento del primo e secondo orizzontamento e la realizzazione di una scala esterna sulla corte vicino all'attuale ingresso.

Il permesso di costruire in questione non è però mai stato rilasciato per mancanza delle integrazioni richieste; quindi, tutti i piccoli lavori interni eseguiti risultano non autorizzati. Essendo solo opere interne sono facilmente sanabili, anche se una pratica completa di manutenzione straordinaria sia strettamente necessaria.

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

F) FORMAZIONE DI LOTTI

La formazione di un unico lotto è stata scelta obbligata avendo un'unica unità immobiliare senza la possibilità di suddivisione in più parti.

G) VALORE DEL BENE E COSTI

I beni oggetto di stima sono i seguenti immobili:

- Foglio n. PIA/16 Particella n. 1297 graffata 1298; Via Vittorio Veneto n. 56; piano S1-T-1-2-3; categoria A/3, classe 1, consistenza 11,5 vani; superficie totale 231 m^2 (escluse aree scoperte 215 m^2) rendita 302,90 €;

allo stato attuale meglio identificati come:

- Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione con cantina al seminterrato, tre piani abitabili di circa 70 mq e sottotetto di altezze ridotte. Edificio cielo terra in aderenza ad altri, ma con tre lati liberi, organizzato con scala interna e corti esclusive al piano terra (posti auto e giardino interno).

Gli esecutati possiedono la piena proprietà dei beni per la quota di 1/1.

L'edificio in Comune di Piancogno, con indirizzo alla via Vittorio Veneto n. 56 della frazione di Cogno, è costituito da un vano scala centrale che porta ai vari piani; a sinistra dello stesso a tutti i piani c'è una stanza e un servizio igienico a una quota intermedia con accesso dal pianerottolo intermedio delle varie rampe. A destra del vano scala invece ci sono di solito due stanze, tranne al piano primo dove i due ambienti sono stati uniti demolendo la divisoria. Al piano terra, sul lato strada e sul vicolo d'ingresso c'è una corte esclusiva sui due lati che permette il parcheggio delle auto. Che si affaccia sul retro invece c'è un'altra corte esclusiva adibita a giardino interno.

L'edificio è un edificio datato senza titoli edilizi recenti completati, ma con alcune opere interne di manutenzione straordinaria non completate.

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

La zona è residenziale in aderenza ad una zona industriale storica, con traffico locale di collegamento tra gli abitati della zona. Si trova a pochi minuti da Esine dove si trova l'ospedale di Vallecamonica e a grossi centri industriali e turistici come rispettivamente, Cividate Camuno e Darfo Boario Terme.

Come riferimento si parte da un prezzo di mercato del primo semestre 2025 della zona dei fabbricati residenziali in stato conservativo normale in zona D1 Periferica – destinazione residenziale nell'ordine dei 730 – 920,00 € al metro quadrato lordo fino ad arrivare a 970,00€ - 1.100,00 € per lo stato ottimo.

Il servizio OMI dell'agenzia delle entrate permette poi una ricerca di atti e immobili venduti anche per mappa interattiva. Filtrando i risultati nell'ultimo anno, ott. '24 – ott. '25, nell'intorno massimo di 700m dalla via Vittorio Veneto n. 56, si sono trovati 7 atti di compravendita per immobili residenziali e relative pertinenze, per un totale di 16 immobili venduti. Di questi si sono considerati solo quelli dove veniva compravenduto un unico immobile, non potendo negli altri atti dividere il corrispettivo dichiarato tra i vari immobili:

- Ottobre '24 immobile residenziale A4 di 110 mq a 33.000,00 €;
- Giugno '25 immobile residenziale A3 di 69 mq a 33.600,00 €;
- Giugno '25 immobile residenziale A4 di 68 mq a 35.000,00 €;

Per privacy questi dati sono limitati e non si conosce lo stato di conservazione e la posizione esatta con relativi diritti degli immobili. Visti i prezzi il primo è quello che si avvicina di più alla consistenza del bene pignorato, essendo gli altri due significativamente più piccoli in superficie.

Tra gli atti si è trovata una vendita con cinque unità immobiliari, di cui tre locali di deposito di circa 120 mq totali e due abitazioni di 94 mq e 110 mq alla cifra di 20.000,00 € indicando probabilmente il prezzo di ristrutturazione completa.

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

Per la stima dei beni pignorati si è tenuto conto delle finiture interne al civile, degli impianti esistenti e di quelli non terminati, dell'accesso diretto dalla via pubblica, alla corte esclusiva che permette la realizzazione di almeno due posti auto e dalla corte giardino interno presente. Si è valutato che le particelle pignorate fanno parte di un vecchio fabbricato edificato ante '67 nei primi sviluppi industriali della zona. Degli standard urbanistici presenti nella zona e della vocazione residenziale operaia della zona. Considerando che i valori dell'OMI risultano spesso inferiori ai reali di mercato, tenendo conto del codice definitorio dello stesso osservatorio, si valutano i seguenti valori per unità di superficie netta coperta.

Misurata la superficie netta effettiva con rilievo in loco, considerando i prezzi precedentemente elencati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dava i valori per unità di superficie lorda coperta e per condizioni di manutenzione normale, vista la situazione di abitabilità che necessita una ristrutturazione importante di tutto l'edificio, valutati tre piani abitabili di circa 72mq lordi più la cantina di 22 mq, si valuta:

edificio residenziale:	240.0 mq x	€ 350,00 =	84 000.00 €
corte esclusiva lato strada:	50.0 mq x	€ 100,00 =	5 000,00 €
corte esclusiva a giardino:	120.0 mq x	€ 50,00 =	6 000,00 €

La valutazione è stata fatta su superficie lorda coperta con gli opportuni coefficienti modificativi. L'edificio in fase di ristrutturazione può essere configurato anche con piano terra commerciale. Nel progetto poi non realizzato, i vari piani venivano resi indipendenti da scala esterna sulla corte esclusiva.

Arrotondando, l'immobile viene valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto, di consistenza e manutenzione in cui si trova, con ogni diritto, azione, vincolo e servitù attive e passive, per un valore di **# 95 000,00 €.**

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

CRITERI DI STIMA e STIMA FINALE

Per la valutazione degli immobili interessati, oltre a tenere conto della situazione degli immobili e delle destinazioni funzionali presenti e future, si è fatto riferimento a compravendita di immobili in condizioni analoghe ed a prezzi riportati nei principali organi di stampa del settore edilizio ed immobiliare (I Semestre 2025) oltre alle valutazioni della Camera di Commercio della Provincia di Brescia e ai prezzi praticati da agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Il criterio utilizzato è quello sintetico-comparativo tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie residenziale e di pertinenza, dell'ubicazione della zona con il suo assetto urbanistico, i servizi e i collegamenti costituiti. È stato tenuto conto inoltre della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, dell'appetibilità delle corti esclusive, della zona a forte vocazione industriale e del suo indotto, dal contesto ambientale ed economico sociale, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, dei valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima gli immobili come sopra descritti, salvo un ulteriore e più approfondita verifica, vengono valutati complessivamente per le quote elencate di piena proprietà:

LOTTO 1 # € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Ill.mo G.I., rassegno il mandato affidatomi, ringraziandoLa per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario nel merito.

Berzo Demo, lì 16/02/2026

Il Tecnico

Venturini ing. Ivano

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

INDICE:

	pag.
Perizia di stima esecuzione immobiliare n. 385/2025	01
Quesito	02
Relazione	08
LOTTO 1	
A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc	10
B) Identificazione e descrizione attuale dei beni	10
Confini	12
Descrizione dei luoghi	13
Descrizione degli immobili	14
Identificazione pregressa dei beni	18
C) Stato di possesso	19
D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri (anche condominiale)	19
E) Regolarità edilizia e urbanistica	20
F) Formazione di lotti	21
G) Valore del bene e costi	21
Criteri di stima e STIMA FINALE	24
ALLEGATI	**26**

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d

Allegati:

LOTTO 1 – Edificio terra cielo civile abitazione con corti esclusive - Piancogno (BS)

1. Estratto Carta Tecnica Regionale (C.T.R. 1 : 10.000)
2. Inquadramento (1 : 1.000)
3. Ortofoto (1 : 1.000)
4. Estratto Mappa Catastale (1 : 500)
5. Sovrapposizione Ortofoto - Estratto Mappa (1 : 500)
6. Direttiva alluvioni
7. Estratto PGT - Sensibilità Paesistica
8. Visura storica catastale
9. Planimetria catastale
10. Concessioni edilizie
11. Allegato fotografico (interni ed esterni)

Firmato Da: VENTURINI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64baf2ea1502452a94ca06b17c92828d