

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 415/2025

COMUNE DI PIANCOGNO

Provincia di Brescia

STIMA DEGLI IMMOBILI INDIVIDUATI AL

NCEU Piancogno Foglio n. PIA/23  
particella n. 5331 sub.81 e sub.82.

EDOLO, 28 Gennaio 2026

## Oggetto

I beni oggetto di perizia sono così individuati:

NCEU Piancogno Foglio n. PIA/23, particella n. 5331, sub.81 e sub.82.

Trattasi di:

- Sub. 81: un immobile a destinazione abitazione (piano S1-T-1);
- Sub. 82: un garage a piano interrato (piano S1);

ubicati in Comune di Piancogno (BS), via Pescatori n.27;

## Scopo della stima

In conformità all'incarico conferito il sottoscritto ha effettuato la stima dei beni in oggetto allo scopo di esprimere una propria opinione professionale in merito al suo più probabile "valore di mercato", da utilizzare come parametro di riferimento nell'ambito della prospettata operazione di alienazione degli immobili stessi, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare n. 415/2025 del Tribunale di Brescia.

## Data di riferimento della stima

Il valore di mercato degli immobili in oggetto è stato determinato alla data del 28 Gennaio 2026, data a cui sono stati inoltre riferiti la consistenza fondiaria, edilizia e dell'impiantistica, la situazione urbanistica, l'andamento del mercato immobiliare ed ogni altro aspetto correlato.

## Svolgimento delle indagini

Nella fase iniziale dell'intervento valutativo, il sottoscritto ha esaminato la documentazione prodotta dal Tribunale di Brescia e quella reperita tramite ricerca personale, ispezionato gli immobili in data 27.01.2026 all'esterno e all'interno, rilevato le principali caratteristiche e condizioni del bene, raccolto informazioni e dati tecnico – economici necessari allo sviluppo della stima.

Il sottoscritto ha inoltre effettuato le seguenti operazioni:

- Ricerca di mercato per l'individuazione dei valori di mercato della zona interessata e delle contingenti situazioni connesse;
- Verifiche di regolarità urbanistica presso il Comune;
- Verifiche di conformità edilizia presso il Comune;
- Verifica della presenza di eventuali contratti d'affitto;
- Verifica della situazione debitoria nei confronti del Comune;
- Verifiche catastali;
- Esame della situazione ambientale;
- Verifica delle sanatorie edilizie;
- Esame del certificato di prevenzione incendi se dovuto;
- Rilevazione dell'eventuale presenza di barriere architettoniche;

Al termine di quanto sopra il sottoscritto ha elaborato tutti gli elementi raccolti e sviluppato un adeguato processo valutativo, i cui risultati sono esposti nei successivi paragrafi.

## Limiti d'indagine

Le consistenze edilizie sono state desunte dalla documentazione catastale reperita dal sottoscritto e dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo.

Il sottoscritto dichiara di:

- Di non avere interessi economico-finanziari nella proprietà in oggetto;
- Di declinare ogni responsabilità circa l'eventuale presenza di altri aspetti tecnici interessanti l'immobile stimato (oltre a quelli indicati al capitolo "analisi tecniche") e di cui il sottoscritto non sia stato opportunamente masso a conoscenza.

Inclusioni - esclusioni

La stima comprende: fabbricato, impianti fissi annessi al fabbricato (elettrico, idro – termo - sanitario).

La stima viceversa esclude: eventuali mobili, giacenze varie.

Gli immobili non possiedono aree esclusive esterne di pertinenza se non quelle indicate nelle planimetrie catastali.

Definizione di valore

Si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Nella fattispecie, il sottoscritto ha operato secondo l'ipotesi di cessione dell'immobile in blocco nel suo presente stato.

Metodi di stima

Per la determinazione del "valore di mercato" dell'immobile in oggetto è stato adottato il seguente metodo di stima, riconosciuto dalla corrente prassi estimativa:

- *Metodo Sintetico – Comparativo (del Mercato)*: prevede che l'equivalente monetario di un bene immobile sia determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche, i quali siano stati recentemente oggetto di scambio o siano posti in vendita sullo stesso mercato oppure offerti su piazze assimilabili.

Individuazione dei lotti

I beni oggetto di perizia (si tratta di un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale con cantina e con box auto di pertinenza oltre a parti comuni) sono stati definiti in un unico lotto omogeneo così costituito:

LOTTO 1: immobile individuato al NCEU Piancogno Foglio n. PIA/23, particella n. 5331, sub.81 e sub.82, a destinazione rispettivamente abitazione (piano S1-T-1), e garage interrato (piano S1) ubicati in via Pescatori n.27;

Individuato il lotto sopra elencato si passa all'esame dello stesso al fine di esprimerne il valore.

Descrizione fisica del bene.

Zona

Gli immobili in esame sono ubicati nel Comune di Piancogno (BS), in via Pescatori n.27.

L'edificio si trova inserito in una zona semi-periferica, a destinazione prevalentemente residenziale.

L'accessibilità alla zona è assicurata da un sistema viario di qualità buona, l'accesso avviene direttamente da via Pescatori mediante un percorso pavimentato ed una rampa di scale.

La situazione dei parcheggi si presenta favorevole, la sufficiente presenza nelle vicinanze di parcheggi pubblici garantisce la possibilità di sosta.

La zona è scarsamente servita da esercizi commerciali.

Immobile

La proprietà è costituita da un edificio a schiera in cui si trovano gli immobili oggetto di perizia.

La costruzione dell'immobile è iniziata nell'ottobre 1998 ed è stata ultimata il 10.07.2007 come risulta dall'allegata richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità.

Alla proprietà si accede dall'esterno, dalla corte esclusiva, collegata alla strada pubblica (via Pescatori).

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale con autorimessa di pertinenza e corte esterna (sub.83, BCNC ai subb. 81 e 82).

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono parzialmente descrivibili per la parte a vista. L'immobile si presenta con le pareti esterne realizzate in muratura intonacate e tinteggiate con colore chiaro (presente cappotto isolante da dichiarazione dell'esecutata), con inserimento di porzioni in pietra a vista sul lato posteriore del fabbricato e sulla rampa del garage, serramenti in legno provvisti di ante in legno. Tetto con struttura in legno, completo di lattoneria, con manto di copertura in tegole. Balconi in c.a. pavimentati in piastrelle con parapetto con struttura metallica. L'appartamento all'interno è intonacato e tinteggiato, ha pavimento in piastrelle, porte e finestre in legno, bagno con pareti rivestite in piastrelle. Le scale di collegamento tra i piani sono rivestite in pietra. Il garage è pavimentato con piastrelle e dotato di porta basculante in legno con apertura automatizzata (si veda l'allegata documentazione fotografica).

### Analisi tecniche

#### Conformità edilizia / urbanistica

A tale fine il sottoscritto si è recato in data 12.12.2025 presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica comunale, dove ha potuto verificare che sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile.

Si elencano qui di seguito gli atti esaminati/visionati:

- Concessione Edilizia, n.73/1996, protocollo n. 6129 in data 21.11.1996;
- DIA n.53/1999, protocollo n. 5766 in data 08.10.1999;
- DIA n.28/2007, protocollo n. 2492 in data 02.05.2007;
- Risulta presente un "certificato di agibilità" registrato al protocollo comunale in data 24.09.2007 al n. 5203 che richiama a collaudo statico e dichiarazioni di conformità dell'impianto alla regola d'arte per impianto elettrico, di riscaldamento e idrosanitario.

Si è potuta verificare mediante rilievo la complessiva conformità tra quanto rappresentato nella pratica edilizia più recente e lo stato dei luoghi se non per una leggera difformità sulle due porte delle camere piano superiore (lato nord-est), correttamente rappresentate nella planimetria catastale, e l'assenza della parete che divide il garage dal deposito verso nord-est.

Quanto sopra vale per le planimetrie catastali che coincidono con lo stato dei luoghi tranne che per la parete divisoria tra garage e deposito (nord-est).

#### Dati urbanistici

Il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 15.04.2011 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi del 03.08.2011.

L'immobile oggetto di valutazione (particella n. 5331) ricade in Zona B.1 "Completamento residenziale intensivo", con classe di sensibilità paesaggistica 2 "bassa".

Risulta soggetto a vincolo ambientale ex lettera c, art.1, L. 431/1985.

Si vedano gli allegati per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche urbanistiche e vincolistiche dell'area oggetto di perizia.

#### Vincoli

Per quanto riguarda lo Studio Geologico (ed il PAI):

- l'immobile oggetto di perizia risulta inserito in zona di fattibilità:  
"Classe III, fattibilità con consistenti limitazioni" tipo b.2c

Si vedano gli allegati per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche urbanistiche e vincolistiche dell'area oggetto di perizia.

#### Conservatoria

Dalla documentazione depositata agli atti si desume che l'immobile risulta oggetto del pignoramento e delle ipoteche sotto specificate:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Breno in data [redacted] per Euro 322.500,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 215.000,00 a favore [redacted];
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Breno in data [redacted] sopra generalizzata.

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA).

#### Provenienza

Dalla documentazione depositata agli atti (relazione notarile del notaio Dottor Candore Carmelo) si sono riscontrati la seguente situazione al ventennio ed i seguenti atti:

[redacted]  
divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del [redacted]

[redacted]  
divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù dei seguenti atti: con atto di compravendita del [redacted]

[redacted]  
divenne proprietario per l'area);

[redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio. Si precisa che le risultanze dei Registri Immobiliari di Breno si fermano alla data dell'atto del 08/08/2006 ricevuto dal [redacted].

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dottor Candore Carmelo.

La particella Foglio n. 123 n. 5331 confina a nord, sud e a ovest con la strada pubblica, a est con le particelle nn. 5767, 5328, 5330.

***Si passa ora alla descrizione dei lotti.***

LOTTO 1: immobile individuato al NCEU Piancogno Foglio n. PIA/23, particella n. 5331, sub.81 e sub.82, a destinazione rispettivamente abitazione (piano S1-T-1), e garage interrato (piano S1) ubicati in via Pescatori n.27;

La consistenza edilizia (superficie commerciale) desunta dalla documentazione catastale dell'immobile può essere così indicata:

- immobile individuato al NCEU Piancogno Foglio n. PIA/23, particella n. 5331:
  - ✓ sub.81, immobile a destinazione residenziale, categoria A/2 classe 5, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale mq. 140, totale escluse aree scoperte mq. 137, rendita € 369,27; come indicato nella visura catastale allegata;
  - ✓ sub.82, immobile a destinazione box auto, categoria C/6 classe 3, consistenza 14 mq., superficie catastale totale mq. 18, rendita € 37,60; come indicato nella visura catastale allegata;

Impianti

È stata verificata l'esistenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di distribuzione dell'energia elettrica.
- Impianto idro-termo-sanitario;
- Impianto riscaldamento autonomo;
- Impianto gas collegato alla rete pubblica.

Catasto

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere censite come segue:

Comune censuario di Piancogno (BS), via Pescatori n.27, immobile individuato al NCEU Piancogno Foglio n. PIA/23, particella n. 5331:

- ✓ sub.81, immobile a destinazione residenziale, categoria A/2 classe 5, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale mq. 140, totale escluse aree scoperte mq. 137, rendita € 369,27; come indicato nella visura catastale allegata;
- ✓ sub.82, immobile a destinazione box auto, categoria C/6 classe 3, consistenza 14 mq., superficie catastale totale mq. 18, rendita € 37,60; come indicato nella visura catastale allegata;

Lo scrivente ha verificato la conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, tranne che per la parete divisoria tra garage e deposito (nord-est) che non è stata realizzata.

Ambiente

Sono stati valutati i seguenti aspetti ambientali:

Eternit o altro: le indagini e le ricerche effettuate consentono di escludere la presenza di sostanze inquinanti, in particolare di "eternit" (cemento-amianto) soltanto per la parte visibile dell'immobile.

Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un "certificato di agibilità" registrato al protocollo comunale in data 24.09.2007 al n. 5203 che richiama a collaudo statico e dichiarazioni di conformità dell'impianto alla regola d'arte per impianto elettrico, di riscaldamento e idrosanitario.

### Barriere architettoniche

L'immobile è stato visionato all'interno, la scala esterna di accesso e le scale interne di collegamento tra i piani costituiscono barriera architettonica non essendo dotate di servoscala e non essendo presente un ascensore. Presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente una "autorizzazione all'agibilità" che si allega, trattandosi di abitazione privata e non essendo soggetta all'obbligo dell'accessibilità.

### Sezione estimativa

Le indagini di mercato espletate per conoscere le quotazioni e le problematiche immobiliari della zona (avvenute consultando agenzie ed operatori immobiliari, professionisti del settore, listini prezzi istituzionali e non) hanno permesso di tracciare il seguente quadro di riferimento:

- Appetibilità della zona: buona
- Offerta: media
- Domanda: media
- Quotazioni medie per abitazioni civili: 1.250,00 – 1.625,00 euro/mq
- Quotazioni medie per box auto: 600 – 800 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: scarsa.

Applicando i valori unitari sopraesposti alle superfici, fatte le opportune parametrizzazioni degli stessi (anche in considerazione delle caratteristiche dimensionali dell'immobile in oggetto) e fatta ogni considerazione di perizia e pratica, il sottoscritto ha potuto ragionevolmente sviluppare il processo estimativo di seguito esposto per via sintetica:

### Metodologia comparativa

- Superfici uso abitazione: mq. 140;
- Valore di mercato unitario medio adottato: 1.300,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso abitazione: mq. 140 x €/mq. 1.300,00 = € 182.000,00 (euro centottantaduemila/00);
- Superfici uso box auto: mq. 18;
- Valore di mercato unitario medio adottato: 700,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso box auto: mq. 18 x €/mq. 700,00 = € 12.600,00 (euro dodicimilaseicento/00);
- VALORE DI MERCATO totale con metodologia comparativa: € 194.600,00 (euro centonovantaquattromilaseicento/00);

### Nota relativa ai valori

Trattasi di determinare il "valore di mercato" per la vendita dell'immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova.

Lo stato di conservazione dell'immobile è stato considerato perché è stato possibile accedere all'immobile.

L'immobile è in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni (conformità edilizia e regolarità urbanistica), risulta dotato di certificato di agibilità.

L'immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata.

Si segnala che l'immobile è stato realizzato da una cooperativa e quindi è presente una convenzione (che si allega) che regolava l'acquisto dello stesso: [REDACTED]

[REDACTED]: Convenzione ai sensi dell'art.35 comma 7 della legge 22.10.1971 n.865 tra il [REDACTED]

[REDACTED] per la concessione di diritto di superficie di un'area compresa nel vigente Piano di Zona per l'edilizia economico-popolare. Tale convenzione è da ritenersi valida a tutt'oggi ai fini delle caratteristiche dell'acquirente dell'immobile oggetto di perizia.

#### Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 1

A conclusione del lavoro svolto, in base a quanto premesso, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore di mercato, alla data del 28 Gennaio 2026, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 1, costituito da:

LOTTO 1: immobile individuato al NCEU Piancogno Foglio n. PIA/23, particella n. 5331, sub.81 e sub.82, a destinazione rispettivamente abitazione (piano S1-T-1), e garage interrato (piano S1) ubicati in via Pescatori n.27,  
€ 194.600,00 (euro centonovantaquattromilaseicento/00);

Per l'immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 400 € (euro quattrocento/00) per l'appartamento e ai 50 € (euro cinquanta/00) per il box auto.

Si segnala che non risultano in essere contratti d'affitto per gli immobili oggetto di perizia come da allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

Risulta una situazione debitoria nei confronti del Comune di Piancogno (BS) come risulta dall'allegata dichiarazione del Comune.

Bisognerà procedere alla realizzazione della parete divisoria del garage come indicata nel progetto edilizio, costo stimato € 1.000,00 (euro mille/00).

Bisogna regolarizzare la difformità della disposizione delle porte al piano superiore così come realizzate, spesa stimata comprensiva di spese tecniche e sanzione dovuta al Comune € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

Gli immobili non sono in condominio.

Riassumendo i valori sopra esposti:

riccardo arzaroli architetto

---

LOTTO 1 VALORE DI MERCATO TOTALE: € 194.600,00 (euro centonovantaquattromilaseicento/00);

La presente relazione si compone di n. 9 pagine compresa la copertina.

Edolo, 28 Gennaio 2026

arch. Riccardo Arzaroli



Seguono allegati.