
TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 15/2025
G.E. DR.GIALUIGI CANALI

Causa promossa da:

Contro:

OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Brescia, 22 Settembre 2025



PREMESSA:

Alla sottoscritta Arch. Nicoletta Astorri con studio in Borgo Pietro Wührer, 4 - Brescia, cell. 348 80.38.298, nominata con verbale di incarico di stima il giorno 21/05/2025 quale Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe, sono stati sottoposti i quesiti di seguito elencati:

- A. *Verifica della completezza di documenti di cui art. 567 cpc;*
- B. *L'identificazione e descrizione attuale del bene e identificazione pregressa del bene;*
- C. *Stato di possesso;*
- D. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*
- E. *Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F. *Formazione dei lotti;*
- G. *Valore del bene e costi;*

Dopo avere svolto gli opportuni accertamenti e le visite presso l'edificio oggetto di stima in data 12/06/2025 e 02/09/2025, si perizia quanto segue.



A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.

La documentazione reperita nel fascicolo è stata verificata.

A completamento della documentazione ai fini della perizia è stato necessario reperire

- Documenti relativi all'inquadramento catastale
- Schede catastali
- Atto notarile di Compravendita e di Mutuo - Notaio Chiara Zichichi
- Ispezione ipotecaria
- Documenti relativi all'inquadramento edilizio-urbanistico
- Documentazione Condominiale
- AdE Ispezione Ipotecaria aggiornata al 12/09/2025
- AdE Uff.Territorio di BS ,verifica esistenza /assenza contratti di locazione

Il Sig.re *omissis* è di stato civile libero.

Non è necessario produrre Visura Camerale in quanto l'attore è persona fisica.



B1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è sito in Rovato (BS), Via Marchesi, n°32.

Per l'immobile il catasto fabbricati indica la sezione urbana NCT Foglio 5 :

- Particella 288 subalterno 13, categoria A/2, classe 4 consistenza 3 vani, superficie catastale totale 67, totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita di Euro 193,67, piano 1° e 2°.
- Particella 288 subalterno 20, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 19 mq rendita di Euro 42,19, piano S1.

Il bene è pervenuto all'attuale proprietario, per la quota di 1/1, con atto di Compravendita autenticato dal Notaio Chiara Zichichi in data 29/07/2005 n.80183 di repertorio e Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria.

(vedasi All. A, B, C e D _Visura storica per immobile , Planimetrie catastali, Atto di Compravendita e Contratto di mutuo Notaio Chiara Zichichi)

CONFINI CATASTALI

- Appartamento al Piano Primo e Piano Sottotetto: parti comuni corpo scale condominiale e loggia esclusiva, altra unità e muri condominali su due lati, Via Marchesi .
- Autorimessa al Piano Interrato: corsello comune, altre proprietà sui tre lati.

(vedasi allegato B)

Dalle schede catastali, dai sopralluoghi interni e esterni effettuati si dichiara che l'appartamento in oggetto, bilocale con soppalco dotato di due servizi igienici, si sviluppa su due livelli **piano primo e piano sottotetto**, all'interno di un complesso residenziale denominato "**Condominio Marchesi**". Quest'ultimo, di due piani fuori terra e piano sottotetto è costituito da tre corpi contigui disposti su tre lati di una corte.

Dalla corte comune interna si accede direttamente alle varie unità abitative e per mezzo di una rampa sul lato ovest al piano seminterrato destinato ad autorimesse e cantine.

La destinazione è residenziale.

L'unità in oggetto è così distribuita:

Piano Primo: Loggia esclusiva /Ingresso Soggiorno con Zona cottura pranzo / 1 Camera doppia /1 Bagno

Piano Sottotetto: Zona Soppalco /1 Bagno

Garage di pertinenza.

La verifica dello stato di fatto è avvenuta durante i sopralluoghi in data 12.06.2025 e 02.09.2025 per ulteriori e necessarie verifiche , in presenza del Custode e della Proprietà.

A conclusione del sopralluogo, dell'analisi della documentazione tecnica reperita in Catasto e dall'Accesso agli atti in Comune di Rovato avvenuto nelle date del 14.07.2025 e 02.09.2025 , si dettaglia quanto segue.



Doc. 1. Planimetria da Google Maps del bene oggetto di stima “Condominio Marchesi” con in evidenza l’accesso carraio dalla Via Marchesi e pedonale dalla corte interna e carraio in giallo.



Fronte da Via Marchesi, ingresso carraio



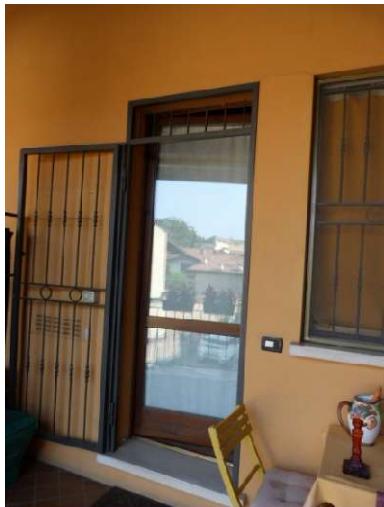


Vista del Fronte Nord del Condominio e Sud dal corsello di accesso dei garage dalla corte comune interna.



Ingresso condominiale dalla corte interna al Piano 1°, loggia privata, vista della corte interna dalla Loggia.





Piano 1° - **Zona giorno** - Ingresso, cucina e sala pranzo



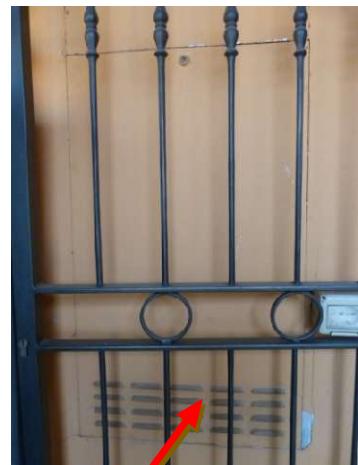
Piano 1° - **Zona notte** - Bagno e camera



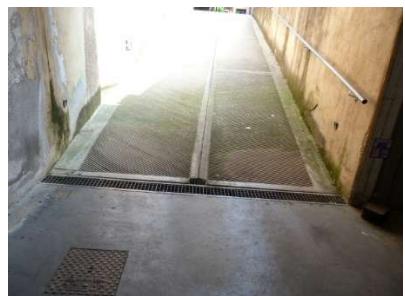
Piano Sottotetto – **Soppalco con bagno**



Particolari - Inferriate, serramenti e impianti: in evidenza la caldaia posta sul loggiato



Zona Garages



Lo stato dei luoghi e di conservazione dell’immobile si può così dettagliare:

Trattasi di ristrutturazione di immobile a corte ad uso residenziale.

Per gli **Esterini**, a nord verso la strada di accesso Via Marchesi, i fronti del complesso sono finiti con pietra e mattoni a vista, mentre le facciate interne verso la corte con intonaco al civile con colori chiari ed intervallate da pilastri con pietre a vista , le travi della soletta strutturale sono lasciate anch’esse a vista .

In particolare, il corpo in oggetto, presenta due piani fuori terra più soppalco con un portico a piano terreno ed un loggiato al piano primo; i davanzali e le soglie sono in marmo di Botticino nello spessore adeguato ed i serramenti in legno color scuro, le ringhiere dei loggiati e dei cancelli condominiali in ferro, il tutto in ottimo stato conservativo, il tetto edificato con travi in legno a vista anch’esso in ottimo stato.

L’accesso pedonale dalla Corte interna al Piano Primo e quindi all’appartamento è garantito dal corpo scale comune con il corpo condominiale limitrofo a est , dove successivamente allo sbarco delle scale diventa loggia esclusiva all’appartamento e dove si rilevano delle difformità di suddivisione degli spazi comuni condominiali di accesso al ballatoio comune del corpo a est e la loggia privata dell’appartamento.

(vedasi allegato E – Tav.8 Pianta del piano 1° variata – variante alla DIA presentata in data 09.01.2003 n°1198 prot.)

Per gli **Interni** si rilevano buone finiture ben conservate, pareti tinteggiate con cura e con colori chiari , pavimenti in ceramica nel loggiato, zona giorno e bagni così come i rivestimenti dei bagni sempre in colori chiari, mentre nella zona notte e sul soppalco si rileva parquet posato a correre ben conservato, le porte in colori chiari e i serramenti in legno colore scuro, con inferriate nella zona del loggiato.

Caratteristica rilevante è il tetto con travi e travetti a vista imponente e di pregio, soprattutto nella zona soppalco.

Si rilevano delle difformità nella distribuzione degli spazi al Piano Sottotetto.

(vedasi allegato F – Tav.9 Pianta del piano Sottotetto e Copertura variata – variante alla DIA presentata in data 09.01.2003 n°1198 prot.)

I rapporti aero-illuminanti sono garantiti dalle dimensioni corrette delle aperture, con velux nella zona soppalco.

Il riscaldamento è previsto con radiatori e termoautonomo con caldaia a gas, l’impianto elettrico è in buono stato, è presente la climatizzazione estiva.

Nel complesso l’unità abitativa è ben suddivisa e conservata, con ottima vista sulla corte e adeguati spazi esterni.

Agevole anche l’accesso da Via Marchesi alla Corte interna e al garage di pertinenza al piano seminterrato al condominio, posto esattamente di fronte alla rampa di accesso.

Le zone condominiali interne sono ben tenute.

La superficie SLP presunta dell’unità abitativa è di **74,70 Mq** **comprendiva di soppalco non abitabile e 5 Mq di loggia** .

Pertinenza quale il garage per una SLP totale di **23.70 Mq**

B2. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dalle indagini effettuate, come già segnalato, **sono emerse difformità** rispetto alla documentazione amministrativa concessonata rilevata in Comune e catastale .

C. STATO DI POSSESSO, CON L'INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DAL TITOLO IN BASE AL QUALE È STATO OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

L'immobile al momento del sopralluogo in data 12/06/2025 e 02/09/2025 era occupato dal Sig.re *omissis*.

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici del Territorio competenti si è potuto verificare che non esistono contratti di locazione/comodato in essere.

(*vedasi allegato H – Rilascio di dichiarazione AdE*)

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

In allega l'elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico riguardante la particella 288 ,sub 13,20.

(*vedasi allegato I – Ispezione Ipotecaria telematica AdE*)

A livello condominiale:

- Non vi sono vincoli o oneri in essere segnalati dall'Amministrazione .
- L'ammontare medio annuo delle spese condominiali ordinarie riferito alla proprietà è di **€ 750,00**.
- Le spese condominiale arretrate risultano ad oggi pari a **€ 1.271,54**, la cifra potrebbe subire variazioni in quanto l'annualità si chiude il 31/10.
- Non vi sono spese di gestione straordinaria deliberate.
- **Non presente il CPI.**

E. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio venne costruito in forza della "D.I.A 5 del 09/01/2003 n° 1198 prot." quale "Ristrutturazione dell'immobile sito in Via Marchesin°32" e successive Varianti n° 314 in data 08/08/03 e integrazioni del 11.09.2003, definendo così la situazione attuale

(vedasi allegati E,F e G)

La richiesta di Agibilità è stata presentata in data 6/12/2004 rif.PA -126-2004 e il Certificato di Collaudo statico in data 6/12/2004 rif. Protocollo Pratica n° 321 del 27/05/2003

Per il **Piano di Governo del Territorio** vigente la destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico di allora all'epoca della concessione e vigente, al titolo abilitativo e con quella censita in catasto.

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene pignorato consiste in un appartamento al Piano 1° e Piano Sottotetto con autorimessa di pertinenza al Piano Seminterrato : tali beni sono identificati come unico mappale e due subalterni.

Il bene viene pignorato nella sua totalità.

G. VALORE DEL BENE E COSTI

Per la determinazione del valore del fabbricato si è utilizzato il metodo DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Il criterio base parte dal metodo sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad essersi riferiti a compravendite di immobili simili in zone analoghe è stato utilizzato anche il "Listino dei valori degli immobili vigente (Listino Immobiliare 2025)" e la banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori OMI (Brescia), raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore di mercato al metro quadrato definito e riportato nella tabella successiva.

(Vedasi allegati J, K – Listini)

Stima dell'immobile oggetto di valutazione:

Quantificazione valore commerciale

Superfici (mq.)

Immobile

- Sez NCT Fg 5 mapp 288 sub.13

- Appartamento P.1°	mq.	50.00 * 100%	=	mq.	50.00
- Appartamento P. Soppalco	mq.	24.70 * 50%	=	mq.	12.35
- 1 Terrazza coperta	mq.	5.00* 35%	=	mq.	1.75
Mq. commerciali presunti					mq. 64,10

Autorimessa

- Sez NCT Fg 5 mapp 288 sub.20

- Autorimessa	mq.	23.70 * 50%	=	mq.	11.85
Mq. commerciali presunti					mq. 11,85

Totale Mq. commerciali presunti **Mq. 75,95**

VALORE COMMERCIALE INTERO APPARTAMENTO con PERTINENZE

Dal listino dei Valori immobiliari aggiornato alla data odierna

Totale superficie commerciale presunta mq. 75,95* € 1.450,00

€ 110.127,50

(diconsi centodiecimilacentoventisette,50)

Il prezzo di mercato ricavato dalla seguente analisi deriva dal fatto che è stato possibile visionare l'immobile dall'interno restituendo così una valutazione completa, tenendo altresì conto del buono stato di conservazione dell'appartamento, dalle apprezzabili parti comuni e buona possibilità di accesso sia pedonale che carraio, oltre ad una comoda possibilità di parcheggio.

1. Per ripristinare le difformità riscontrate e ristabilire la situazione originaria concessionata, (evidenziata al paragrafo B1), nella zona ingresso " sbarco scala" a Piano 1° e al Piano Soppalco, le opere e i costi computati sono :..... € 3.431,43 escluso iva
(Vedasi allegati L – Computo Metrico Estimativo Opere- Arch. Nicoletta Astorri)
2. Successivamente , occorrerà ridefinire la Variazione Catastale delle Planimetrie e presentazione dell'elaborato presso l'AdE di cui:
 - Accertamenti preventivi: € 100,00
 - Importo a discrezione : € 400,00
 - Rimborso diritti erariali: €. 70,00 per codauna scheda
Per totali € 570,00 escluso iva e cassa
3. Saldo spese condominiali arretrate ad oggi pari a€ 1.271,54.

<u>Valore Commerciale APPARTAMENTO con PERTINENZA</u>	<u>€ 110.127,50</u>
1. - Costo Opere Computo metrico Opere Interne	€ 3.431,43 –
2. – Costi Tecnico per Riaccatastamento	€ 570,00 –
3. _ Spese Condominiali arretrate	€ 1.271,54 =
	<u>€ 104.854,53</u>

PROBABILE VALORE DI MERCATO INTERO APPARTAMENTO
€ 104.854,53

(diconsi centoquattromilaottocentocinquaquattro,53)

CONCLUSIONI

Sulla base degli elementi acquisiti presso gli Uffici competenti e durante le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto perito estimatore ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

In fede

Arch. Nicoletta Astorri



ALLEGATI:

- A. Visura storica immobile
- B. Pianimetria Catastale NCT Fg.5 Part.288 Sub.13 e 20
- C. Atto Compravendita
- D. Atto Mutuo Notaio
- E. Tav.8_Pianta Piano 1° Variata-Pr. Ed. n°314 del 08/08/2003
- F. Tav.9_Pianta Piano Sottotetto e Copertura Variata
- G. Tav. 10_Prospetti e Sezioni Variati
- H. Attestazione AdE
- I. Ispezione Ipotecaria Aggiornata
- J. Listino Immobiliare Camera di Commercio BS_ 2025 Rovato
- K. OMI 2/2024
- L. CM Opere interne Arch.Nicoletta Astorri

