

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 412 / 2025

Giudice dell'esecuzione: **Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato:

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutato:

OMISSIS

Residente in:

OMISSIS

Indirizzo:

OMISSIS

C.F.:

OMISSIS

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

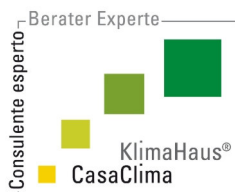
Provincia:

Brescia

Numero:

4602

*Geom. Manuel Antonini
(Documento firmato digitalmente)*



Date

Nomina dell'esperto	21/11/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	03/12/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	06/03/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	24/06/2026

Identificazione dei lotti

LOTTO NUMERO	1
Identificativi catastali	NCT foglio 167 mappale 37 subalterno 6 Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani - Rendita € 495,80
Descrizione sintetica	Abitazione
Ubicazione	Brescia (BS), via Lamarmora n° 47
Quota di proprietà	OMISSIS
Titolo di proprietà	Successione in morte OMISSIS Registrata OMISSIS
Divisibilità dell'immobile	NO
Valore di mercato lordo	€ 130.000,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 99.616,20

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Il bene di cui alla presente relazione ha un grado di commerciabilità medio, favorevolmente influenzato dalla posizione e dalla condizione di indipendenza.

Il valore di mercato risente dell'epoca costruttiva, delle condizioni manutentive appena sufficienti e della presenza di irregolarità urbanistiche che necessitano di regolarizzazione.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedansi pagine 14-18
- Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedansi pagine 9-10
- Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato ☒ Si ☐ No se SI vedasi pagina 10
- 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 11-12

Note

Risposte al quesito

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 del bene pignorato in forza di:

- Successione in morte di OMISSIS apertasi il 25 giugno 2008, denuncia registrata a Brescia il 16 aprile 2009 n.9 vol.175, trascritta a Brescia il giorno 8 giugno 2009 ai nn.23816/14393, eredità devoluta in forza di testamento pubblicato dal Notaio Mazzola in data 26/03/2009 rep.65643/13810, accettazione espressa di eredità trascritta il 21/04/2009 ai nn.16918/10501 e rinuncia azione di riduzione trascritta a Brescia il 21/04/2009 ai nn.16919/10502

Il Sig. OMISSIS era divenuto proprietario in forza di:

- atto di compravendita in data 08 luglio 1966 rep.3990/316 del Notaio Giuseppe Togandi di Collio, trascritto a Brescia il 2 agosto 1966 ai nn.13247/9489

Copia dell'atto Notaio Togandi 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 certificato rilasciato dal Comune di Brescia in data 30/01/2026 dal quale si rileva che la Sig.ra OMISSIS è di stato libero per decesso del coniuge OMISSIS il giorno 25/06/2008.

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

RISPOSTA

Identificazione:

Il bene oggetto di stima è catastalmente identificato come segue:

Comune di Brescia (BS)

NCT foglio 167 mappale 37 subalterno 6
Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani - Rendita € 495,80

Confini in un corpo solo:

Nord-Est: mappale 111
Sud-Est: altra unità mappale 37
Sud-Ovest: mappale 111
Nord-Ovest: altra unità mappale 37

Si allegano al n° 3:

- Estratto mappa
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale attuale
- Planimetria catastale di primo impianto

Beni comuni:

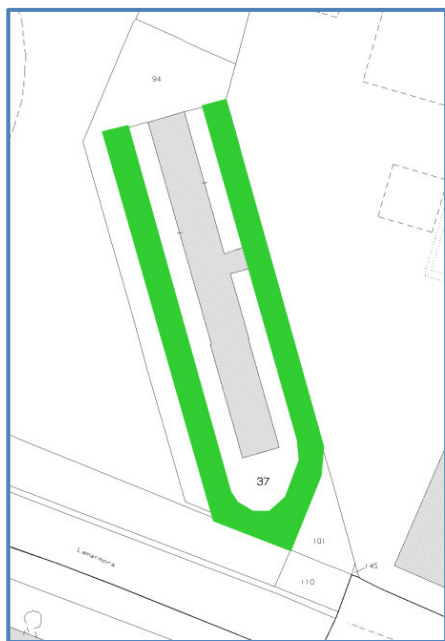
La documentazione catastale non indica parti comuni.

Nel titolo Notaio Giuseppe Togandi 08 luglio 1966 nn° 3990/316 si legge:

“Con l'alloggio suddetto la Gestione Case per Lavoratori vende al predetto acquirente le quote proporzionali dell'edificio, da considerare in ragione condominiale come per legge”

Il mappale 111 che lambisce le proprietà private e ne consente l'accesso da via Lamarmora, rappresentato in colore verde nella planimetria che segue, è identificato nella pratica edilizia originaria di cui si dirà come “strada di lottizzazione”; ad oggi, catastalmente, risulta “ente urbano” ai terreni, ma non ve ne è riscontro all'urbano.

Verosimilmente, trattasi di area per la quale non è mai stata finalizzata la cessione all'Amministrazione Comunale di Brescia, ovvero non è mai stata trattata come bene comune non censibile oppure area in comunione tra i diversi proprietari delle abitazioni servite.



Secondo quanto dichiarato dal Sig. OMISSIS, presente al sopralluogo del sottoscritto, l'area è mantenuta dai proprietari delle abitazioni, che se ne occupano suddividendo in parti uguali le spese al momento del bisogno.

Descrizione

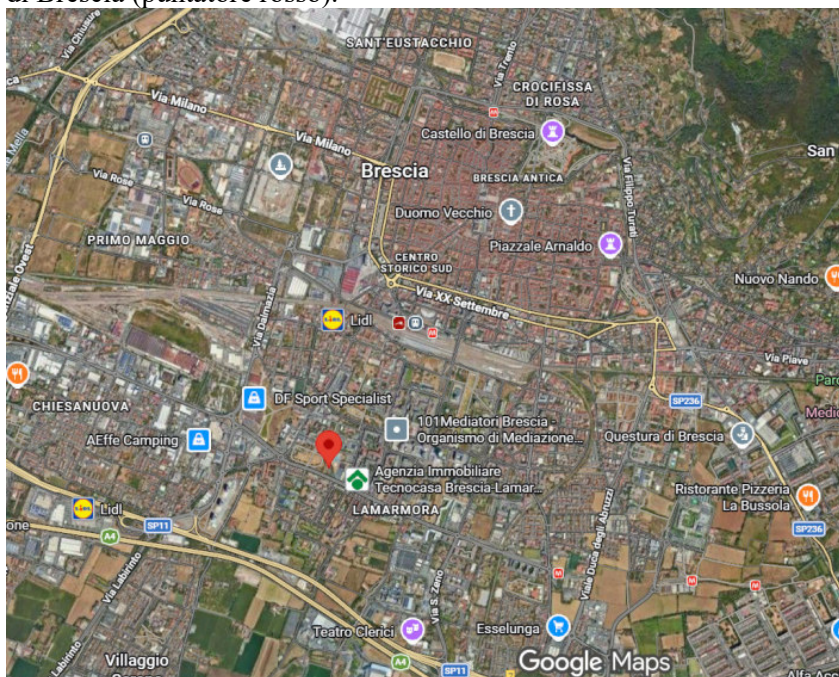
L'accesso al bene veniva fissato dal Custode Giudiziario in data 13/01/2026 alle ore 14.30.

In tale occasione, alla presenza del delegato del Custode Giudiziario e del Sig. OMISSIS, figlio del soggetto esecutato e residente nel bene staggito, il sottoscritto provvedeva a rilevare la consistenza e le caratteristiche dell'unità immobiliare.

Trattasi di abitazione con accessori e corti, disposta su tre livelli fuori terra in edificio in linea

È ubicata in Comune di Brescia, via Lamarmora n° 47.

Nell'immagine a seguire, vista aerea che permette la localizzazione del fabbricato nel territorio del Comune di Brescia (puntatore rosso).



(fonte www.googlemaps.it)

Nell'immagine che segue, invece, vista aerea di dettaglio dell'immobile.



(fonte www.googlemaps.it)

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in appena sufficiente stato di manutenzione.

L'accesso all'abitazione avviene da tronco laterale di via Lamarmora (mappale 111 sopra citato).

L'abitazione è composta come segue:

- Piano terra
 - ingresso
 - servizi igienico
 - soggiorno-cucina in unico ambiente
- Piano primo
 - 2 camere da letto
- Piano secondo sottotetto
 - wc-lavanderia
 - locale pluriuso
 - 2 terrazzini a tasca in copertura
 - ripostigli

Completano la proprietà due porzioni di corte esclusiva a piano terra con accesso diretto dai locali.

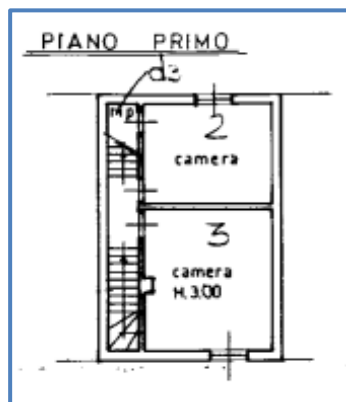
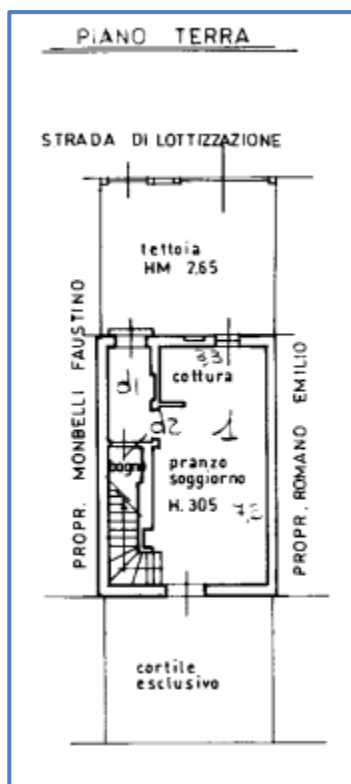
Si nota che l'abitazione è stata oggetto di interventi di manutenzione e modifica nel corso del tempo, conservando alcune caratteristiche e finiture originarie della prima edificazione, con alcune sostituzioni risalenti, da valutazione visiva, a non oltre gli anni '80 del secolo scorso.

- la scala di collegamento verticale tra i piani ha rivestimento in pietra naturale
- le pavimentazioni dei locali sono in ceramica, parte originaria parte sostituita
- serramenti esterni il legno con vetro-camera (non basso emissivo) ed oscurante a persiana avvolgibile nelle camere da letto, a persiana a battente negli altri locali
- porte interne in legno tamburato
- riscaldamento autonomo con scambiatore sul teleriscaldamento cittadino
- termosifoni in ghisa
- l'impianto elettrico ha contatore interno all'abitazione ed il quadro è dotato di interruttore differenziale

Le corti sono quasi interamente pavimentate con piastrelle di klinker, ad eccezione di una piccola porzione della corte sul fianco sud-ovest; la corte sul fianco nord-est è coperta da tettoia con struttura metallica.

Nella camera da letto di dimensioni maggiori è stato ricavato uno spazio wc con lavandino, bidet e water; privo di autorizzazione e senza separazione fisica dal locale principale, dovrà essere smantellato.

Il distributivo ai diversi piani è coerentemente rappresentato dalla planimetria catastale vigente; si vedano gli estratti a seguire:



SUPERFICI COMMERCIALI NETTE

- abitazione piano terra e primo	mq 70,00
- accessori principali piano secondo sottotetto	mq 19,35
- ripostigli-sottotetto	mq 9,05
- terrazze a tasca in copertura	mq 4,20
- corti	mq 49,65

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

- abitazione piano terra e primo	mq 84,20 x 1,00 =	mq 84,20
- accessori principali piano secondo sottotetto	mq 23,20 x 0,50 =	mq 11,60
- ripostigli-sottotetto	mq 10,80 x 0,25 =	mq 2,70
- terrazze a tasca in copertura	mq 4,20 x 0,30 =	mq 1,26
- corti	mq 52,00 x 0,10 =	mq 5,20
		mq 104,96

Si allegano al n° 4 scatti fotografici rappresentativi del bene oggetto della presente.

QUESITO

2) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenti 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

Il bene staggito oggetto della presente è unità immobiliare urbana.

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 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.*

RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

Segue ricostruzione al ventennio del bene.

IMMOBILE:

Comune di BRESCIA

Unità immobiliare ad oggi censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sezione NCT Foglio 167 Mappale 37 sub.6 Cat. A/3

Per variazione per modifica identificativo 24/05/2007 da

SNA/11 MAPPALE 3440 SUB.6

PROVENIENZA

- Successione in morte di OMISSIS apertasi il 25 giugno 2008, denuncia registrata a Brescia 2 il 16 aprile 2009 n.9 vol.175, trascritta a Brescia il giorno 8 giugno 2009 ai nn.23816/14393, eredità devoluta in forza di testamento pubblicato dal Notaio Mazzola in data 26/03/2009 rep.65643/13810, accettazione espressa di eredità trascritta il 21/04/2009 ai nn.16918/10501 e rinuncia azione di riduzione trascritta a Brescia il 21/04/2009 ai nn.16919/10502

QUADRO SINOTTICO:

anteriamente al ventennio in ditta a:

- quota 1/1 OMISSIS nato Brescia il 27/03/1943

Per atto di compravendita in data 8 luglio 1966 rep.3990/316 del Notaio Giuseppe Togandi di Collio, trascritto a Brescia il 2 agosto 1966 ai nn.13247/9489

- riunione di usufrutto in morte di OMISSIS in data 03/05/2002

In seguito per successione in morte di OMISSIS apertasi il 25 giugno 2008, denuncia registrata a Brescia 2 il 16 aprile 2009 n.9 vol.175, trascritta a Brescia il giorno 8 giugno 2009 ai nn.23816/14393, eredità devoluta in forza di testamento pubblicato dal Notaio Mazzola in data 26/03/2009 rep.65643/13810, accettazione espressa di eredità trascritta il 21/04/2009 ai nn.16918/10501 e rinuncia azione di riduzione trascritta a Brescia il 21/04/2009 ai nn.16919/10502

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

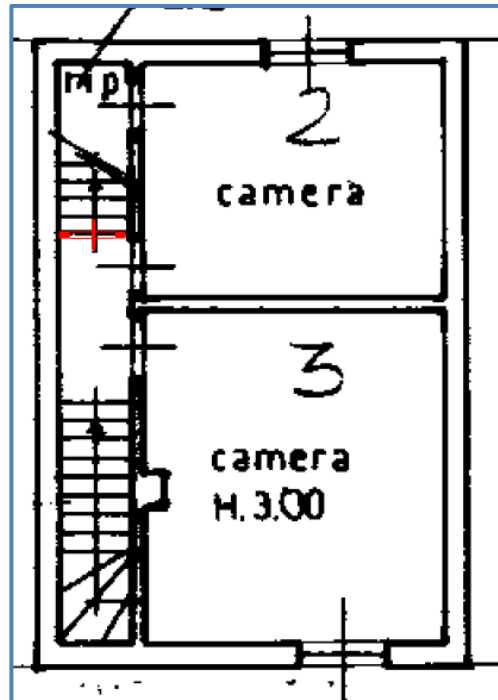
I dati catastali sono corretti e coerenti con le risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria catastale presenta limitate difformità rispetto allo stato dei luoghi, che si rappresentano nelle immagini a seguire (in giallo le opere non presenti, in rosso le opere presenti).

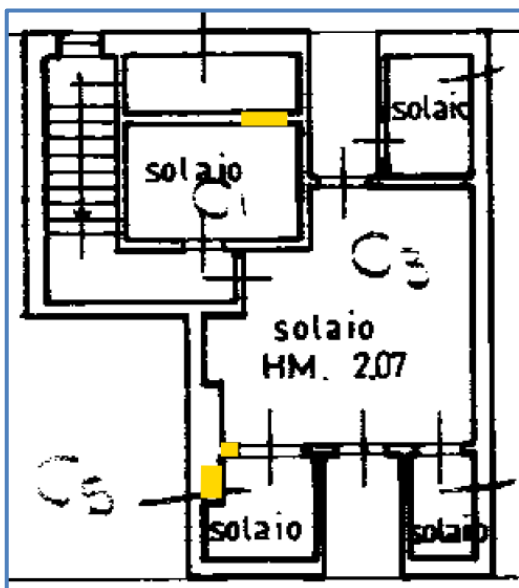
Piano terra



Piano primo



Piano secondo-sottotetto



L'aggiornamento catastale comporta la redazione di pratica DOCFA; si prevedono i seguenti costi:

- Onorario professionale al lordo di cassa e IVA di Legge	€ 640,50
- Diritti fissi catastali	€ 70,00
	€ 710,50

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

Come da certificato anagrafico allegato al n° 2, nell'unità immobiliare sono residenti il soggetto esecutato ed il figlio.

Alla data del sopralluogo, come da verbale di primo accesso del custode giudiziario, il Sig. OMISSIS ha dichiarato che la madre è ricoverata presso struttura assistenziale.

QUESITO

- 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 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° 5 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.

RISPOSTA

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'adequata 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.

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 € 9.000,00

Corrispondente ad un tasso di capitalizzazione del 6,92% 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 Brescia il 27 ottobre 2025 ai nn.49697/33880, a favore soc. S.R.L. VITTORIA A SOCIO UNICO con sede a Brescia, contro OMISSIS

Si allegano al n° 6 le note delle ispezioni ipotecarie relative a quanto sopra riportato.

- **Pesi che graveranno sull'aggiudicatario**

Il Piano di Governo del Territorio di Brescia inserisce l'immobile in:

- Anagrafe dei siti inquinati (DM 471/1999): sito inquinato Brescia-Caffaro – perimetro falda sottostante il sito di interesse nazionale
- Tessuto storico (art. 80 NTA): TS23.3 – quartiere Lamarmora
 - Disciplina particolareggiata edificio: classe 2:
Edifici con rilevanti caratteri tipologici o che si configurano come “punti nodali” dei tessuti storici e consolidati della città, coevi ed omogenei ai tessuti storici

○ Indicazioni progettuali:

- TEMA
Mantenimento
Rafforzamento
Ridefinizione
Variazione
- MODALITÀ:
Continuità delle regole
Riqualificazione diffusa
Modificazione puntuale
Trasformazione innovativa



Le unità edilizie in classe 2 si caratterizzano per la positiva attribuzione di almeno una tra le seguenti specifiche valenze:

- Interesse storico o architettonico;
- Espressione esemplare del tipo edilizio di appartenenza;
- Piena permanenza e riconoscibilità del tipo edilizio di appartenenza;
- Ruolo di preminenza o di omologazione rispetto ai caratteri morfologici salienti del tessuto storico;
- Permanenza dei principali elementi edilizi ed architettonici originari;
- Ruolo di riferimento per la percezione del tessuto storico.

Gli interventi ammessi sugli edifici dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico/urbanistico, con licenza di introdurre elementi di linguaggio contemporaneo per le parti di rinnovo o nuova costruzione;
- Conservare il grado di leggibilità degli elementi che caratterizzano l'unità edilizia, ed in particolare degli elementi tipologici;
- Correggere gli elementi di distorsione del grado di leggibilità e di interpretabilità dell'unità edilizia, in particolare se relativi ad elementi tipologici;
- Mantenere tutti gli elementi edilizi che concorrono alla determinazione degli elementi tipologici, eventualmente anche sostituendo manufatti e materiali conformemente a quelli con caratteri tali da garantire la leggibilità.

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali, in particolare, per la classi tipologiche:

- Conservare gli elementi edilizi esistenti che ci sono pervenuti in forma definita, originali sotto il profilo materico, ovvero sia che risultano determinanti per la definizione del valore storico;
- Conservare gli elementi edilizi recenti, purché risultino coerenti;
- Sostituire o integrare gli elementi edilizi, qualora quelli esistenti, non risultino coerenti con i caratteri edilizi propri del tessuto nel suo complesso o qualora sia necessaria e consentita la realizzazione di nuovi elementi edilizi;

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti la completa demolizione dell'edificio esistente e la sua successiva ricostruzione purché l'impianto morfologico (rapporto con il fronte strada, altezza degli edifici, articolazione degli spazi di corte), sia coerente con gli analoghi caratteri del tessuto stesso.

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

Il bene pignorato non è 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

Il bene pignorato non è 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

L'accesso agli atti presso il Comune di Brescia ha permesso di stabilire che il bene staggito è stato edificato in forza di:

- Progetto approvato dal Sindaco in data 10/05/1950 PG 10599

Risulta rilasciata:

- Autorizzazione all'abitabilità dal 24/02/1951

Successivamente l'unità immobiliare è stata interessata da:

- Concessione edilizia in sanatoria PG 11380/95 del 16/05/1977 per "costruzione di tettoia"

Si allegano al n° 7 estratti dei titoli edilizi citati.

Gli elaborati grafici allegati alla richiesta di cui alla Conc. Ed. PG 11380/95 sono conformi ai luoghi, ma la pratica edilizia era finalizzata esclusivamente alla sanatoria della tettoia esistente.

In sede di rilascio del titolo non è provata la verifica della legittimità dei titoli pregressi e, risultando, invece, irregolarità rispetto al progetto originario risalente al 1950, il sottoscritto, anche a seguito di colloquio intercorso con il funzionario dell'Ufficio Tecnico comunale competente, è indotto a ritenere che le irregolarità debbano essere sanate, come da approfondimento nel paragrafo successivo.

Anche la rappresentazione dell'unità immobiliare riportata sulla planimetria catastale di primo impianto è del tutto coerente con l'originaria approvazione progettuale, con ciò rafforzando l'assenza di continuità dei titoli edilizi e, quindi, la necessità di procedere a sanatoria delle irregolarità.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Brescia inserisce il fabbricato in "Tessuto storico (art. 80 NTA): TS23.3 – quartiere Lamarmora"

La destinazione d'uso residenziale è compatibile:

- con le norme urbanistiche di Piano
- con i titoli edilizi
- con la categoria catastale (A/3)

QUESITO

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;

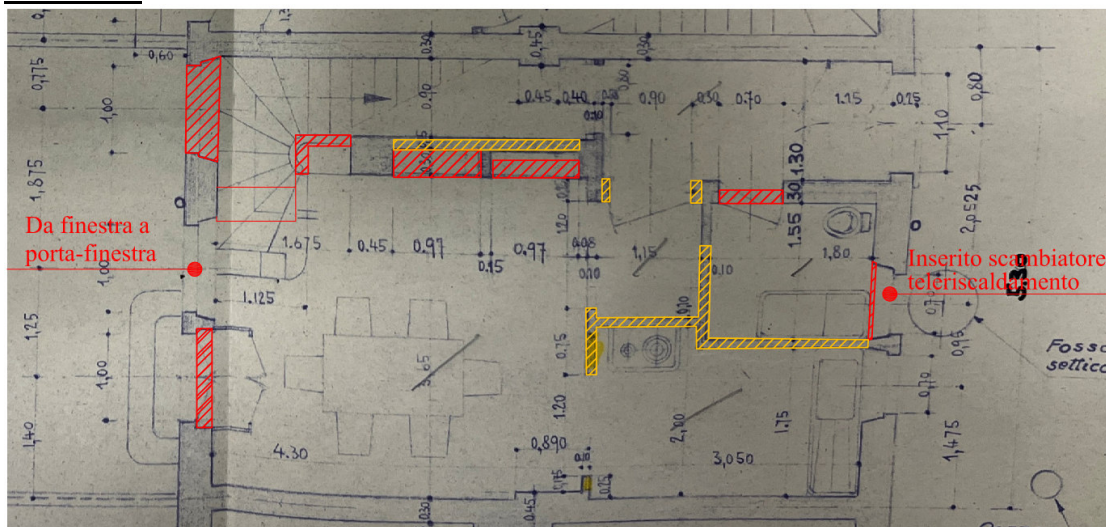
RISPOSTA

Le irregolarità edilizie citate riguardano, essenzialmente:

- minore altezza interna del piano terra
- diversa conformazione delle falde della copertura
- formazione terrazze a tasca in copertura
- modifiche delle forometrie di facciata
- diverso distributivo interno
- formazione di spazio a servizio igienico in una camera a piano primo

Si vedano i grafici rappresentativi che seguono ove, sugli elaborati del titolo edilizio originario, con colore rosso si indicano le opere effettivamente presenti, in colore giallo quelle non presenti.

Piano terra

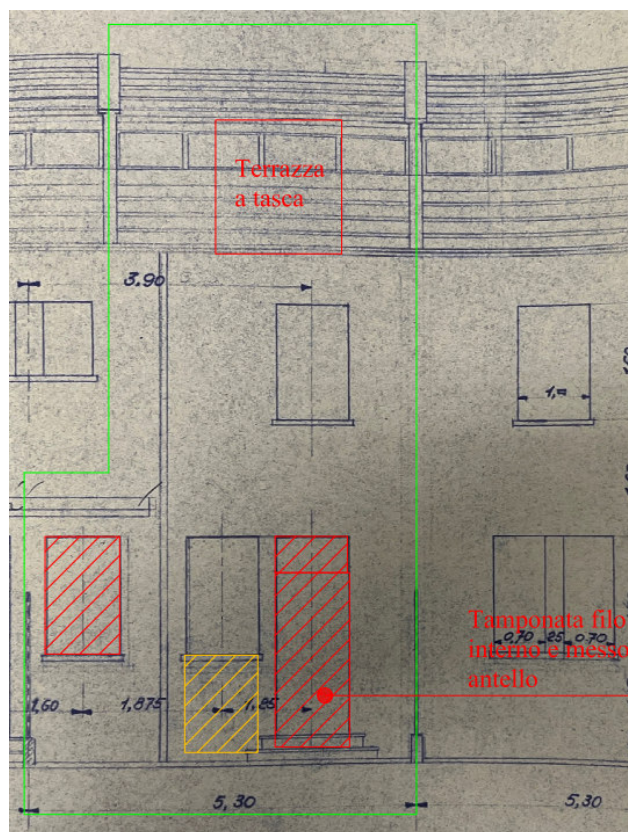


[illegible][illegible]

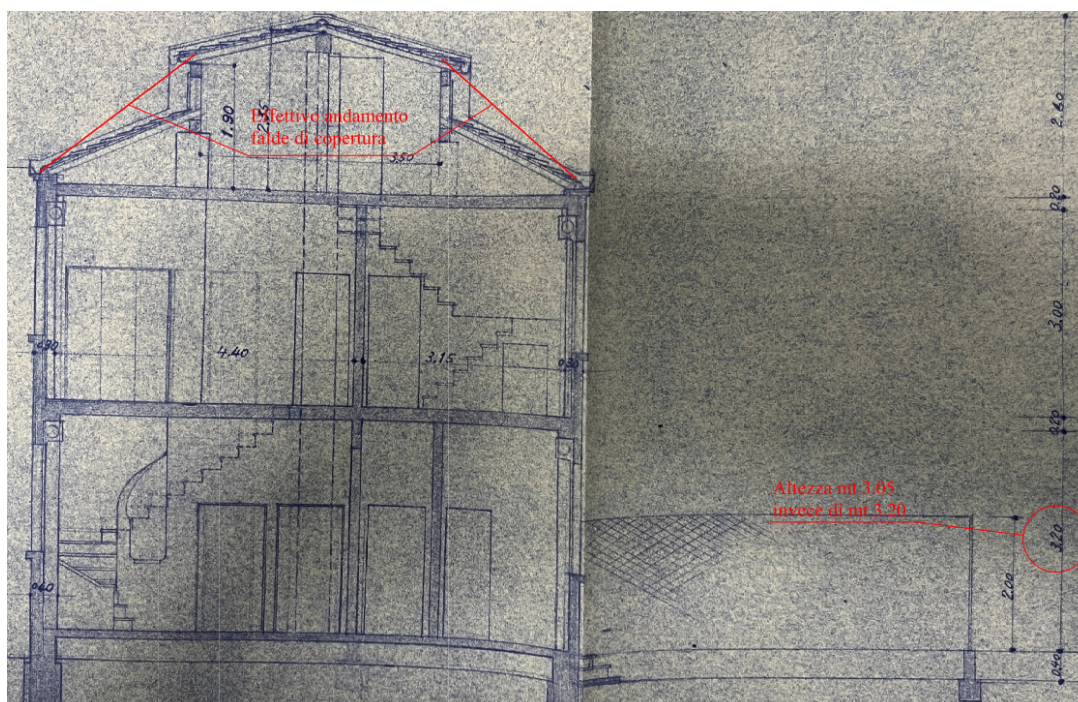
Prospetto nord-est



Prospetto sud-ovest



Sezione



Si configurano 3 casistiche:

Prima casistica

Quanto al punto a) è tolleranza costruttiva ai sensi dell'art. 34-bis comma 2bis del DPR 380/2001.

Seconda casistica

Quanto ai punti b) e c) con ogni evidenza è stato realizzato in occasione dell'edificazione originaria, come variante in corso d'opera; lo si desume dal fatto che l'intera copertura del fabbricato che ospita il bene staggito ha la medesima conformazione.

L'irregolarità è sanabile in forza dell'art. 34-ter del DPR 380/2001 con pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5 medesimo decreto.

Quanto ai punti d) e e) è sanabile in forza dell'art. 36-bis del DPR 380/2001 con pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi del comma 5 del medesimo articolo.

In assenza della valutazione dei competenti uffici, non è possibile stabilire se per le difformità viga la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria; il sottoscritto, cautelativamente, ritiene che la sanzione applicabile alla sanatoria sia pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20 per cento (art. 36-bis comma 5.a DPR 380/2001).

Trattandosi di intervento qualificabile come "ristrutturazione edilizia" si è determinata la sanzione col seguente procedimento:

I. redazione computo metrico estimativo delle opere in difformità redatto con l'ausilio del Prezziario opere edili della Provincia di Brescia n° 4-2025 (allegato 8)
pari ad € 35.223,12

II. determinazione classe edificio ex DM 10/05/1977 (allegato 8)
Classe VI
Maggiorazione costo base 25%
Percentuale costo di costruzione 6%

III. calcolo costo di costruzione
 $€ 35.223,12 \times 6\% = € 2.113,39$

IV. calcolo oneri di urbanizzazione (tariffe Comune di Brescia alla data odierna)
Superficie virtuale: $€ 35.223,12 / \text{costo base } € 505,90 = \text{mq } 69,62$
Oneri primari: $\text{mq } 69,62 \times €/\text{mq } 4,13 = € 287,53$
Oneri secondari: $\text{mq } 69,62 \times €/\text{mq } 14,43 = € 1.004,62$

V. calcolo sanzione a titolo di oblazione

Costo di costruzione	€ 2.113,39
Oneri primari	€ 287,53
Oneri secondari	<u>€ 1.004,62</u>
	€ 3.405,54

Raddoppio	$€ 3.405,54 \times 2 =$	€ 6.811,08
Aumento 20%	$€ 6.811,08 + 20\% =$	€ 8.173,30

Alla sanzione come sopra determinata vanno aggiunti i costi tecnici, comprese le prestazioni relative alla valutazione di idoneità statica per le modifiche strutturali apportate, ed i costi fissi, per un totale stimato come segue:

○ Onorario tecnico, compresa cassa professionale e IVA di Legge:	€ 6.500,00
○ Sanzione	€ 8.173,30
○ Diritti di segreteria e altri costi fissi (stima)	€ 500,00
	€ 15.173,30

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

Terza casistica

Quanto al punto f), non essendoci separazione fisica dello spazio a servizio igienico rispetto alla camera e non ricorrendo i presupposti igienico sanitari, deve essere messo in pristino, con un costo lordo stimato dal sottoscritto di € 1.500,00.

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 distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.*

RISPOSTA

Il bene staggitto oggetto della presente è unità immobiliare urbana.

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

- 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, 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.*
- 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).*

RISPOSTA

Il bene staggito nella procedura costituisce un unico lotto.

Identificativi catastali	NCT foglio 167 mappale 37 subalterno 6
Descrizione sintetica	Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani - Rendita € 495,80
Ubicazione	Abitazione Brescia (BS), via Lamarmora n° 47

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 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 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.

RISPOSTA

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'adequata 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.

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Periodo di edificazione: 1950-1951
Destinazione d'uso: abitazione con accessori
Ubicazione: Brescia (BS), via Lamarmora n° 47
Identificativi catastali: **NCT foglio 167 mappale 37 subalterno 6**
Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani - Rendita € 495,80
Stato di conservazione: appena sufficiente
Superficie commerciale lorda esterna: mq 104,96

Indagini dirette

La consultazione di operatori del mercato immobiliare ha consentito di definire che immobili simili, per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, hanno valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 1.100,00 ed un massimo di €/mq 1.300,00.

Valore minimo di mercato: mq 104,96 x €/mq 1.100,00 = € 115.456,00
Valore massimo di mercato: mq 104,96 x €/mq 1.300,00 = € 136.448,00

Indagini indirette

Si sono consultati:

- OMI – Agenzia delle Entrate

Destinazione d'uso residenziale – zona semicentrale - Lamarmora

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Abitazioni di tipo economico	Normale	Lorda	1.100,00	1.400,00

Valore minimo di mercato: mq 104,96 x €/mq 1.100,00 = € 115.456,00
Valore massimo di mercato: mq 104,96 x €/mq 1.400,00 = € 146.944,00

- Osservatorio del Borsino Immobiliare
Destinazione d'uso residenziale – zona centrale - Lamarmora

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Abitazioni	Seconda fascia	Lorda	992,00	1.147,00

Valore minimo di mercato: mq 104,96 x €/mq 992,00 = € 104.120,32
 Valore massimo di mercato: mq 104,96 x €/mq 1.147,00 = € 120.398,12

METODO DI STIMA

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



<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>
€ 115.456,00	€ 136.448,00	€ 125.952,00
€ 115.456,00	€ 146.944,00	€ 131.200,00
€ 104.120,32	€ 120.398,12	€ 112.259,22
Valore medio		€ 123.137,07
Deviazione standard		€ 9.779,12

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

<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
€ 113.357,96	€ 123.137,07	€ 132.916,19

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

€ 130.000,00

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie commerciale di € 1.238,57.

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

€ 130.000,00 x 10%

€ 13.000,00

Decurtazioni per peculiarità

- Aggiornamento catastale

Come riportato a pagina 10, l'aggiornamento catastale avrà un costo lordo stimato di

€ 710,50

- Regolarizzazione edilizia e messa in pristino

Come riportato a pagina 18, la sanatoria edilizia e la messa in pristino delle difformità avranno un costo lordo stimato di

- Sanatoria € 15.173,30
- Ripristino € 1.500,00

Rimane il seguente più probabile

EFFETTIVO VALORE DI MERCATO

€ 99.616,20

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, 06 marzo 2026

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, 06 marzo 2026

Allegati

1. Titolo di proprietà

- atto di compravendita in data 08 luglio 1966 rep.3990/316 del Notaio Giuseppe Togandi

2. Certificato anagrafico

- Contestuale cittadinanza, residenza, stato civile, stato di famiglia

3. Documentazione catastale

- Estratto mappa
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale attuale
- Planimetria catastale di primo impianto

4. Rilievo fotografico

5. Contratti d'affitto

- Informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate

6. Note ispezioni ipotecarie

7. Regolarità edilizio-urbanistica

- Progetto approvato dal Sindaco in data 10/05/1950 PG 10599
- Autorizzazione all'abitabilità dal 24/02/1951
- Concessione edilizia in sanatoria PG 11380/95 del 16/05/1977 per "costruzione di tettoia"

8. Sanatoria difformità edilizie

- Computo metrico estimativo delle opere difformi
- Tabella edificio DM 10-05-1977