RELAZIONE DI STIMA EX ART. 173 BIS
DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE
ESECUZIONE N. 358/2025

Il sottoscritto Arch. Tognazzi Oliviero nato a Brescia il 16/06/1960 con studio in via Pisacane n. 20 - Rezzato (BS), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1334, in qualità di "esperto per la stima dei beni pignorati" come da decreto di nomina in data 22/10/2025, nella causa promossa dai sigg.ri [redacted] **"** determina con la presente "relazione di stima" il più probabile valore di mercato degli immobili di seguito descritti.
Gli elementi descrittivi sotto riportati sono stati desunti mediante ispezioni presso gli uffici pubblici, nonché sopralluogo effettuato in data 02/02/2026 presso gli immobili pignorati unitamente al custode giudiziario.

A) VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Per la verifica degli elementi relativi allo stato di possesso e alle formalità, oneri e vincoli si è fatto riferimento alla documentazione disponibile nel fascicolo del Tribunale e in particolare alla "certificazione notarile" depositata in data 20/10/2025. Sul contenuto di detto fascicolo non vengono formulate osservazioni.

B) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

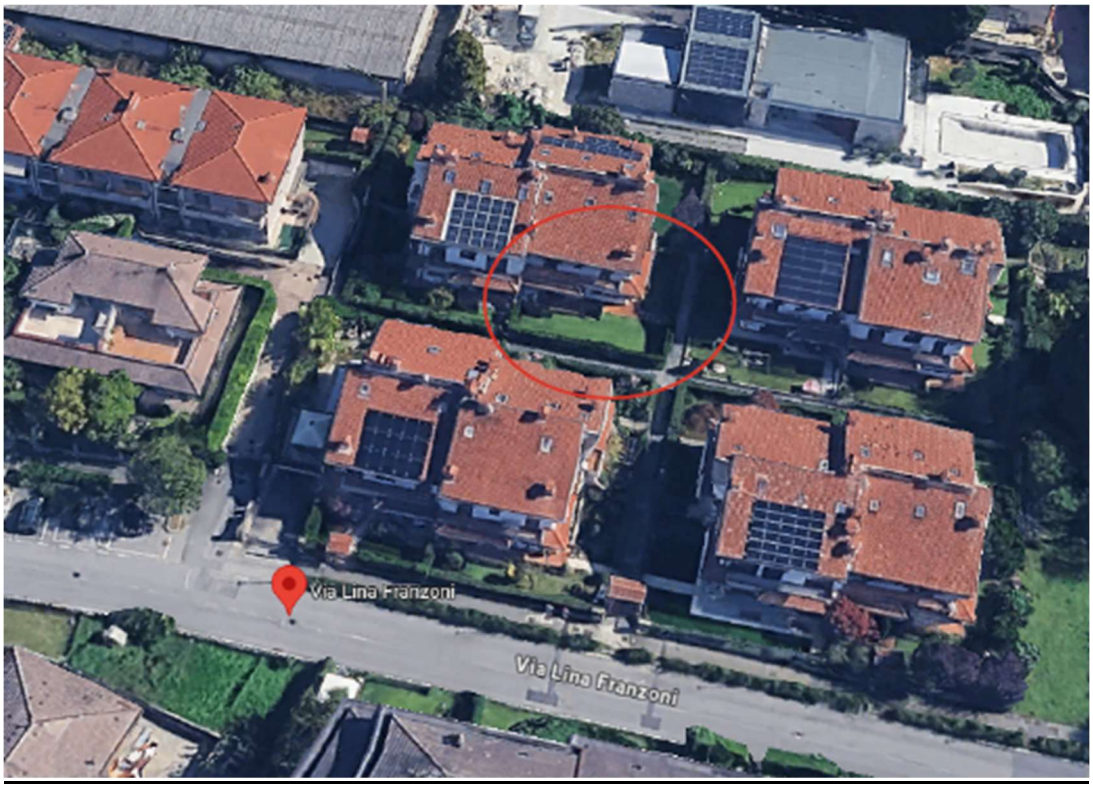
Abitazione con autorimessa in complesso a schiera -

ubicazione: via Lina Franzoni 7 a Bovezzo (BS);

dati catastali: NCEU Sezione Urbana NCT fg 9:

Abitazione: particella 20 sub 4 (graffato con part 349 sub 8) – categoria A/7 abitazione in villino, classe 3, vani 7 rendita € 650,74;
autorimessa: particella 350 sub 5 – C/6 autorimessa classe 2, superficie mq 35 rendita € 92,19;

confini:
- a nord ed est mappale 20 (altre abitazioni);
- a sud ed ovest: mappale 349 parte (vialetti comuni);



Vista 3D google maps



Estratto mappa foglio 9

B1) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono collocate all'interno di un complesso immobiliare denominato "Condominio Corte del Brolo" comprendente 16 abitazioni disposte in 4 palazzine con unico livello interrato adibito a taverne e autorimesse.
Gli accessi pedonale e carraio al complesso avvengono da via Lina Franzoni.



Accesso pedonale





Accesso carraio



B1) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di abitazione in palazzina quadrifamiliare, a cui si accede a piano terra attraverso giardinetto privato.



- al piano terra: soggiorno, cucina e bagnetto con disimpegno, dal soggiorno si accede alla scala che porta al piano primo adibito a zona notte;
  la cucina è dotata di un caminetto ed è aperta verso il soggiorno senza porta di chiusura;
- al piano interrato: ampio ripostiglio dotato di due bocche di lupo; lavanderia con bocca di lupo e sottoscala;
- al piano primo: disbrigo, 3 camere (matrimoniale piuttosto ampia e 2 singole), bagno; due balconi prospettanti sul verde esclusivo.
- Piano Sottotetto, accessibile con scala, avente altezza non abitabile, adibito a ripostiglio, dotato di lucernario.



Cucina e soggiorno



Bagnetto al piano terra



bagno principale al piano primo



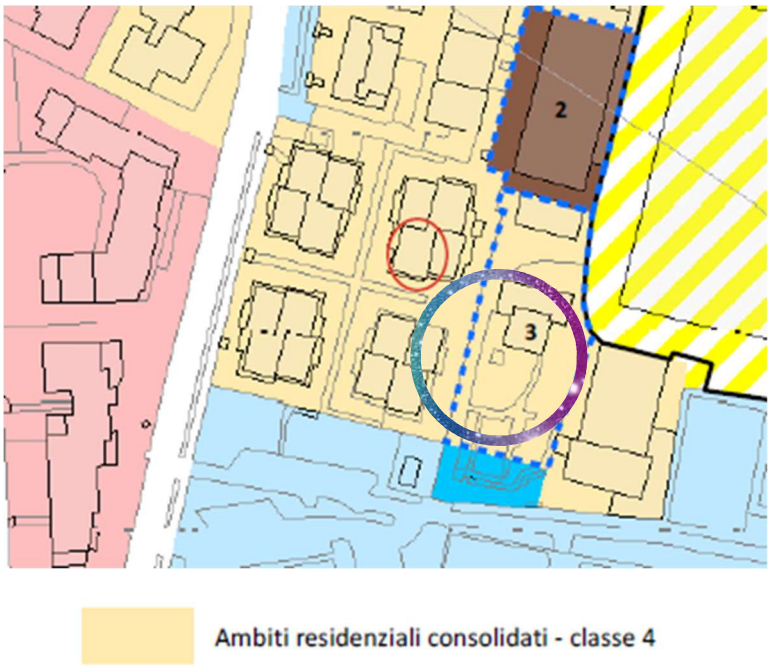
sottotetto

Dalla documentazione fotografica qui riportata, si desumono lo stato di conservazione e le modalità costruttive del complesso e dell'unità immobiliare.

Tutti gli elementi dell'abitazione: sanitari, pavimenti e rivestimenti, serramenti, sono quelli originari installati al momento della costruzione 1988-89.
L'unità è collegata alla rete teleriscaldamento di Brescia tramite utenza individuale.
L'impianto di emissione è del tipo a termosifoni. L'impianto elettrico è conforme alla normativa.

B2) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il vigente Piano di Governo del Territorio (Piano delle Regole) del Comune di Bovezzo, classifica la zona come "*Ambiti residenziali consolidati - classe 4*".



C1) STATO DI POSSESSO - SITUAZIONE PROPRIETARIA ODIERNA:

[redacted]

Entrambi in quota di proprietà al 50% con regime di comunione legale;

I sopraindicati proprietari hanno utilizzato l'immobile sin dal momento del completamento della costruzione, mentre l'assegnazione da parte del costruttore - COOPERATIVA DEL BROLO S.R.L. con sede in Sarezzo - è avvenuta successivamente con Atto del 11/12/2009 Pubblico ufficiale Broli Alberto Sede Brescia (BS) Repertorio n. 79425, Nota presentata con Modello Unico n. 31984.1/2009 Reparto PI di Brescia in atti dal 21/12/2009;

D1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Si riporta in estratto quanto desunto dalla relazione del Custode Giudiziario Dott. Lazzari Alberto datata 06/11/2025:

Nel ventennio preso in esame risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 19/12/2024, ai nn. 58007/40322, a seguito di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia del 19/11/2024, rep. n. 9617, a favore [redacted]*, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura;*

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 19/05/2025 ai nn. 22552/4169 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 24/04/2025, n. 3000/2025, a favore di [redacted], gravante gli immobili oggetto della presente procedura;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 19/05/2025 ai nn. 22552/4170 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 24/04/2025, n. 3002/2025, a favore di [redacted], gravante gli immobili oggetto della presente procedura;

- Pignoramento immobiliare, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 23/09/2025, ai nn. 43211/29598, a seguito di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia del giorno 11/09/2025, rep. n. 7074, a favore di [redacted], gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

D2) OBBLIGHI DI NATURA CONDOMINIALE

Trattasi di condominio gestito da amministratore condominiale.

Gli obblighi condominiali sono relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni, vialetto pedonale, corsia carraia e corsello autorimessa interrata, cancelli e rampa.

Secondo giustificativi forniti dagli esecutati, gli stessi sono in regola col pagamento delle rate condominiali, ammontanti complessivamente a circa euro **750,00 annui.**

D3) ALTRE SPESE PREGRESSE

L'Ufficio Tributi del Comune di Bovezzo con nota in data 14/01/2026, relativamente a tributi arretrati ha comunicato che "*Non risulta il versamento relativo all'avviso di pagamento anno 2024 pari ad* ***euro 296,00*****",** (escluso oneri riscossione e interessi maturati sino alla data del versamento).

Con nota pervenuta sempre in data 14/01/2026 dall'Agenzia delle Entrate di Brescia, è stato comunicato esito negativo circa l'esistenza di contratti di locazione in atto relativi agli immobili oggetto di esecuzione.

E) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - DIFFORMITÀ TRA STATO DI FATTO, SITUAZIONE CATASTALE E AUTORIZZATA COI TITOLI ABILITATIVI -

Da indagini esperite presso gli uffici comunali sono stati reperiti i seguenti titoli abilitanti:

- concessione edilizia 662 del 28/11/1985;
- concessione edilizia 803 del 04/08/1987 (variante a c.e. 662);
- certificato di abitabilità in data 18/12/1990.

Difformità rispetto ai titoli edilizi:

Si premette che non si è potuto completare la verifica del piano seminterrato.

Per quanto accertato, si rileva l'assenza di difformità edilizie degli immobili rispetto allo stato legittimo derivante dai titoli sopracitati.

Relativamente alle seguenti differenze tra stato reale e approvato:

- parziale demolizione della tramezza tra cucina e soggiorno;
- realizzazione di un caminetto nella cucina,
- mancata tramezzatura del sottotetto destinata a rendere inaccessibile la parte più bassa.

Nel caso si ritiene applicabile la procedura prevista dall'art. 34 bis del DPR 380/01 in merito alle "tolleranze costruttive ed esecutive", che così recita:

Comma 2… costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Comma 2 bis: Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, ***la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali,*** *le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

Comma 3: Le tolleranze esecutive di cui ai al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Difformità rispetto alla situazione catastale:

Non si rilevano modifiche della situazione reale rispetto a quanto dichiarato in catasto, tali da richiedere obbligo di rettifica.

Infatti, secondo la Circolare n.2/2010 dell'Agenzia delle Entrate, queste difformità non richiedono un aggiornamento catastale obbligatorio se non alterano elementi sostanziali come il numero dei vani, la destinazione d'uso, o la superficie calpestabile.

I costi per la regolarizzazione di quanto sopra vengono quantificati in circa € 2.000,00, da dedurre dal valore stimato.

F) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non risulta inserito nel Catasto Energetico (CEER) alcun attestato in corso di validità.

G) CRITERI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO (in condizioni di vendita forzata)

Criterio di valutazione: Metodo del confronto - MCA + Sistema di stima con valori comparabili

Descrizione analisi estimativa:

1) determinazione di un valore medio unitario di superficie commerciale comparando i prezzi delle offerte immobiliari rilevabili in zona e adeguando i valori con il seguente criterio:
- definizione di coefficienti rivalutativi (>1) o svalutativi (<1) tra l'immobile dell'offerta immobiliare e quello staggito;
- detraendo dal prezzo di listino il presunto sconto ottenibile a seguito di una trattativa d'acquisto (riduzione 5-15% valutata in base al caso in esame);
- calcolo del prezzo unitario "finale" dell'immobile dell'offerta;
- applicazione al prezzo unitario così ottenuto del coefficiente (divisore) e ottenendo un prezzo unitario comparabile con quello dell'immobile "staggito"

2) confronto del valore unitario ottenuto con le indicazioni dei listini immobiliari (Probrixia e OMI) e verifica dell'eventuale scostamento rispetto al "range" in essi indicato per caratteristiche omogenee di immobili.
3) In caso di mancato scostamento dal "range" dei listini, applicazione del prezzo unitario alla superficie commerciale e rettifica finale dei valori ottenuti in funzione di ulteriori elementi intrinsechi al bene oggetto di stima.

Per la definizione del "valore di mercato in condizioni di vendita forzata" vengono poste come assunzioni limitative che il bene in esame sia comunque "commerciabile" e possa trovare collocazione sul mercato.

Ciò premesso viene applicata una riduzione percentuale (dal 5 al 20%) rispetto al prezzo ottenibile dopo un'adeguata ricerca di mercato.

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato dei beni:

abitazione

piano terra	mq	68,40	x	100%	=	mq	68,40					
piano primo	mq	63,60	x	100%	=	mq	63,60	a)				
piano interrato	mq	63,60	x	50%	=	mq	31,80	a)				
sottotetto	mq	28,62	x	50%	=	mq	14,31	b)				
balcone sud	mq	3,98	x	20%	=	mq	0,80					
balcone ovest	mq	13,13	x	20%	=	mq	2,63					
giardino	mq	131,88	x	10%	=	mq	13,19					
sommano						MQ	**194,72**	x	€/mq	1.760,00	=	342.703,68
autorimessa	mq	50,45	x	50%	=	mq	**25,23**	x	€/mq	1.760,00	=	44.396,00
VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE							**Euro**					**387.099,68**

a) deduzione scala

b) considerata porzione con H interna > 1,50 mt

DEDUZIONE per ASSEVERAZIONE TOLLERANZE **€ 2.000,00**

Valore in condizioni di vendita forzata

Si ritiene applicabile una **riduzione di circa il 10%** tra il "più probabile valore di mercato" e il "valore di mercato in condizioni di vendita forzata".

valore del compendio immobiliare in condizioni di vendita forzata:

-	**ABITAZIONE**	**€**	**308.400,00**
-	**AUTORIMESSA**	**€**	**40.000,00**
-	**SOMMANO**	**€**	**348.400,00**
-	**DEDUZIONE per ASSEVERAZIONE TOLLERANZE**	**€**	**2.000,00**

ALLEGATI (oltre a quelli già inseriti nella relazione):

- estratti catastali: visure storiche e planimetrie;
- estratti titoli edilizi con allegati;
- tabella comparativa dei valori immobiliari.

Rezzato, li 13 febbraio 2026

IL TECNICO INCARICATO
Arch. Tognazzi Oliviero
(documento firmato digitalmente)