

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione quarta civile

RELAZIONE DI STIMA GIUDIZIALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n° **428/2025** promossa da:

- OMISSIS

creditore procedente

Contro

- OMISSIS

debitore esecutato

PREMESSA

In data 27/11/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Davide Foppa Vicenzini nominava il sottoscritto ing. Gianpaolo Beccari esperto per la stima dei beni della procedura in oggetto.

In data 15/12/2025 il sottoscritto prestava giuramento in modalità telematica.

Il compito dell'esperto è determinato dal nuovo art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83.

In data 15/12/2025 il sottoscritto richiedeva all'Archivio Notarile di Brescia copia dell'atto di compravendita in data OMISSIS di repertorio del notaio OMISSIS trascritto a Brescia il (vedi allegato n. 4).

In data 15/12/2025 il sottoscritto eseguiva le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate in merito ad un eventuale contratto di locazione relativo ai beni staggiti ricevendo risposta il 22/12/2025 (vedi allegato n. 6).

In data 12/12/2025 e 18/12/2025 il sottoscritto eseguiva le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato n. 3).

In data 18/12/2025 il sottoscritto richiedeva accesso agli atti al Comune di Brescia effettuando tale accesso in data 12/01/2026 (vedi allegato n. 5).

In data 26/01/2026 il sottoscritto eseguiva il sopralluogo alla presenza del custode con

rilievo fotografico e metrico di massima dei beni staggiti (vedi allegato n. 1). Come relazionato dal custode il sopralluogo concordato per il 08/01/2026 non è stato eseguito per irreperibilità del debitore esecutato.

In data 02/02/2026 il sottoscritto richiedeva all'amministratore di condominio documentazione per rispondere al quesito, ricevendo quanto richiesto in data 06/02/2026 (vedi allegato n. 7).

In data 07/02/2026 il sottoscritto eseguiva le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio con richiesta di ispezione ipotecaria delle unità immobiliari staggite (vedi allegato n. 3).

Compiuta ogni ulteriore necessaria indagine ed acquisiti gli elementi utili alla stima, il sottoscritto ha riassunto le specificazioni richieste con la presente relazione, completata da documentazione fotografica ed allegati.

- **A** -

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1) In atti è presente la Certificazione Notarile a firma Notaio Dott.ssa Roberta Rotondo del 18/11/2025 dalla quale risulta che gli immobili alla data del 14/11/2025 sono di proprietà del debitore esecutato.

2) In data 18/12/2025 il sottoscritto ha acquisito copia dell'atto di compravendita in data di repertorio del notaio OMISSIS trascritto a Brescia il ai nn. (vedi allegato n. 4).

3) L'estratto per riassunto dell'atto del matrimonio risulta in atti.

- **B** -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) I beni immobili oggetto di pignoramento risultano identificati catastalmente come segue:

Dati catastali

Comune di Brescia – via Aldo Moro n. 9/B

Sezione Urbana NCT, Foglio 169, Particella 130, Subalterno 56, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 15 metri quadrati, Rendita € 36,41

Sezione Urbana NCT, Foglio 169, Particella 130, Subalterno 57, cat. C/6, Classe 2, Consistenza

15 metri quadrati, Rendita € 36,41

Sezione Urbana NCT, Foglio 169, Particella 130, Subalterno 58, cat. C/6, Classe 2, Consistenza

15 metri quadrati, Rendita € 36,41

Sezione Urbana NCT, Foglio 169, Particella 130, Subalterno 59, cat. C/6, Classe 2, Consistenza

15 metri quadrati, Rendita € 36,41

Confini

I confini sono quelli riportati nelle planimetrie catastali (vedi allegato n. 3).

Descrizione

I beni staggiti sono parte del Condominio Mercurio sito in Brescia in via Aldo Moro n. 9/B.

Lo stabile, così come i beni staggiti, risultano in buono stato di conservazione. Trattasi di posti auto collocati al terzo piano interrato del complesso immobiliare. I posti auto sono posizionati a lato del corsello e identificati da segnaletica orizzontale colore giallo sulla pavimentazione in calcestruzzo liscio. La segnaletica orizzontale attuale non pare corrispondere esattamente al tracciamento delle planimetrie catastali ed edilizie, ad esempio il posto auto sub 58 arriva oltre il bordo pilastro. I posti auto sub 57, 58 e 59 presentano su un lato un pilastro in calcestruzzo che limita la manovra. Nel corso delle operazioni peritali era presente un'auto provvisoriamente parcheggiata nel posto auto sub 59 come da foto riportata di seguito.

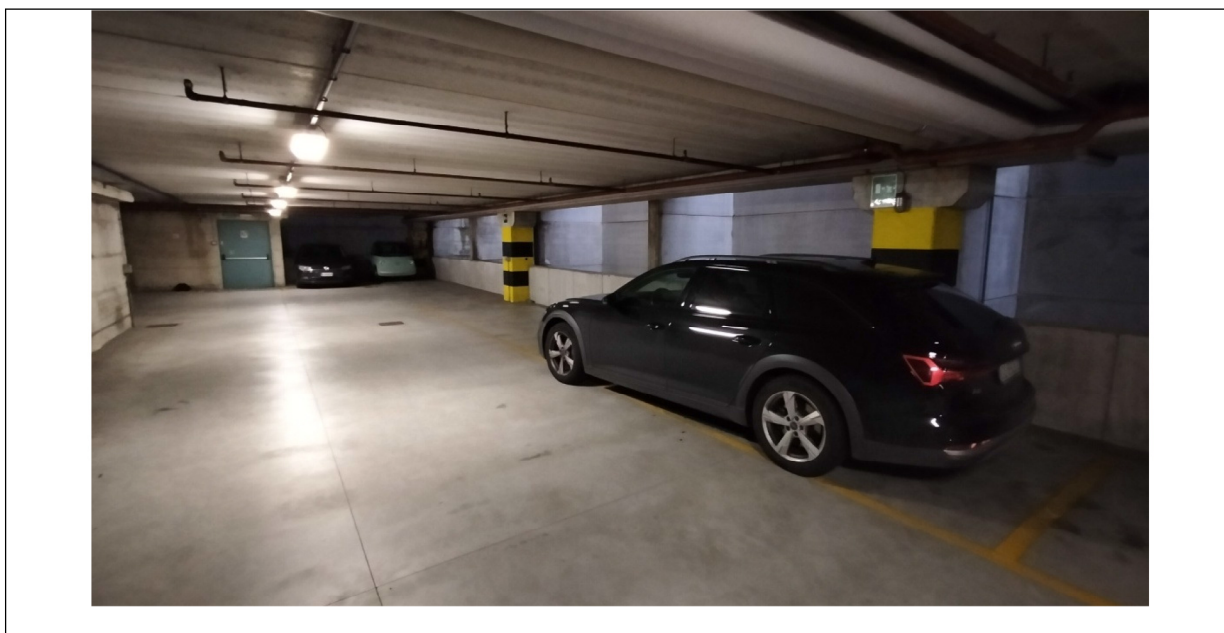


Foto 1: auto provvisoriamente parcheggiata nel posto auto sub 59

Titolo di Provenienza

In data 18/12/2025 il sottoscritto ha acquisito copia dell'atto di compravendita in data _____ di repertorio del notaio OMISSIS _____ trascritto a Brescia il _____ ai _____ nn. _____ (vedi allegato n. 4) da cui risulta che il debitore esecutato è proprietario dei beni immobili staggiti.

Regolamento di Condominio

I beni staggiti risultano parte di un condominio (vedi Regolamento di condominio in allegato n. 7).

2) Non vi sono terreni o aree non urbane pignorate.

Identificazione pregressa dei beni

Le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio risultano conformi allo stato dei luoghi.

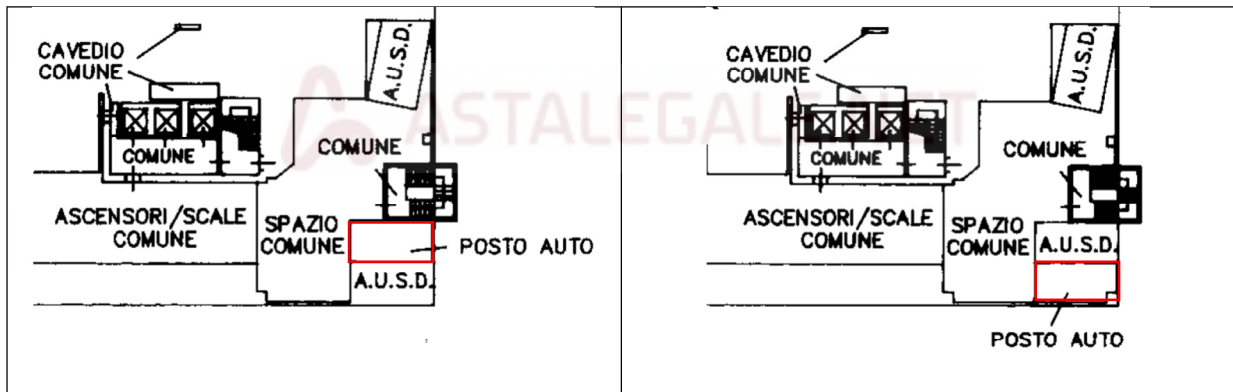


Figura 1: posto auto sub 56

Figura 2: posto auto sub 57

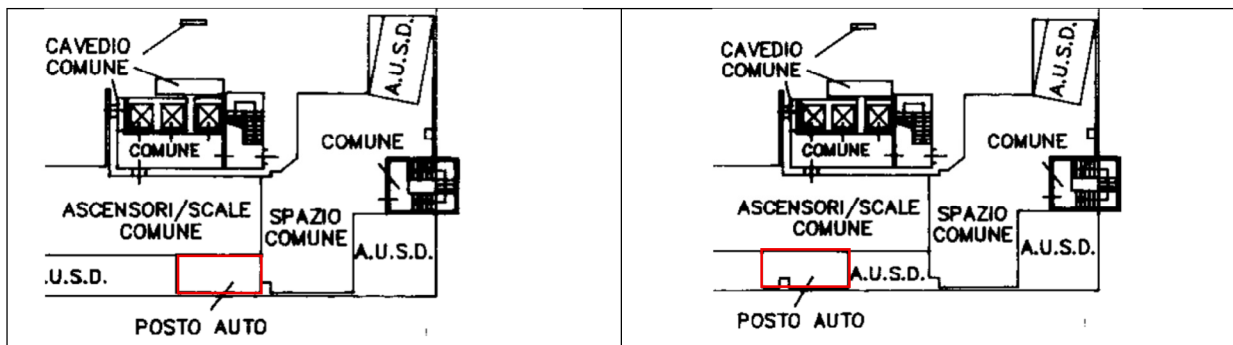


Figura 3: posto auto sub 58

Figura 4: posto auto sub 59

- C -

Stato di possesso

- 1) Il debitore esecutato detiene il diritto di piena proprietà dei beni staggiti. Nel corso del sopralluogo tre posti auto sono risultati provvisoriamente occupati da auto in sosta che, su richiesta del custode, hanno provveduto a liberare i posteggi.
- 2) In data 15/12/2025 il sottoscritto eseguiva le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate in merito ad un eventuale contratto di locazione relativo ai beni staggiti ricevendo risposta il 22/12/2025 (vedi allegato n. 6).
- 3) Il valore di locazione per gli immobili staggiti stimato dal sottoscritto pari a **€ 65** al mese prende in considerazione i valori di mercato degli affitti in zona per unità immobiliari simili.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Circa l'esistenza di formalità, vincoli e oneri si rimanda a quanto contenuto nei documenti allegati alla presente o agli atti, e in particolare in:

- Certificazione Notarile a firma Notaio Dott.ssa Roberta Rotondo del 18/11/2025
- Atto di compravendita in data _____ li repertorio del notaio OMISSIS _____ ,
trascritto a Brescia il _____ ai nn. _____ (vedi allegato n. 4)
- Documentazione catastale tra cui ispezioni ipotecarie (vedi allegato n. 3)
- Documentazione da accesso agli atti (vedi allegato n. 5)
- Regolamento di condominio (vedi allegato n. 7)

2) I beni staggiti fanno parte di un condominio. In allegato n. 7 alla presente è riportato il Regolamento di Condominio. Circa le parti comuni dell'edificio si rimanda all'atto di provenienza.

3) In data 02/02/2026 il sottoscritto richiedeva all'amministratore di condominio documentazione per rispondere al quesito, ricevendo quanto richiesto in data 06/02/2026 (vedi allegato n. 7). Riporto a seguire risposte ricevute:

1. ammontare medio delle spese condominiali ordinarie: *"Preventivi di gestione: anno 2022 € 239,20; anno 2023 € 239,20; anno 2024 € 266,76; anno 2025 € 259,28; anno 2026 €*

279,76 (Vedasi allegati)";

2. spese condominiali insolute anno in corso e nell'anno precedente: "Saldo finale esercizio 2025 € 7.960,60";
3. importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria: "Punto 1";
4. eventuali spese ordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: "Non vi sono";
5. eventuali cause in corso passive ed attive: "Solo la causa del Sig. OMISSIS".

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) 2) 3) In data 18/12/2025 il sottoscritto richiedeva accesso agli atti al Comune di Brescia effettuando tale accesso in data 12/01/2026 (vedi allegato n. 5). Con riferimento all'atto di provenienza le pratiche edilizie che sono state richieste sono:

- concessione edilizia n. 768 stat. n. 7615/91 PG del 17/11/1992 e successiva variante n. 53 stat. n. 19808/93 PG del 09/02/1994
- concessione edilizia n. 15 stat. n. 38546/95 PG del 11/01/1996 e successiva variante n. 716 stat. n. 10280/97 PG
- variante n. 392 stat. n. 33011/96 PG del 18/06/1997

Nel corso dell'accesso agli atti sono state inoltre recuperate:

- dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità parziale P.G. 07/04/1998
- certificato di abitabilità bolletta n. 3845/01 P.G. n. 33766/01

Di seguito riporto uno stralcio della variante P.G. 33011/96 bolletta 3591/96 in allegato n. 5 da cui risulta la conformità dello stato dei luoghi.

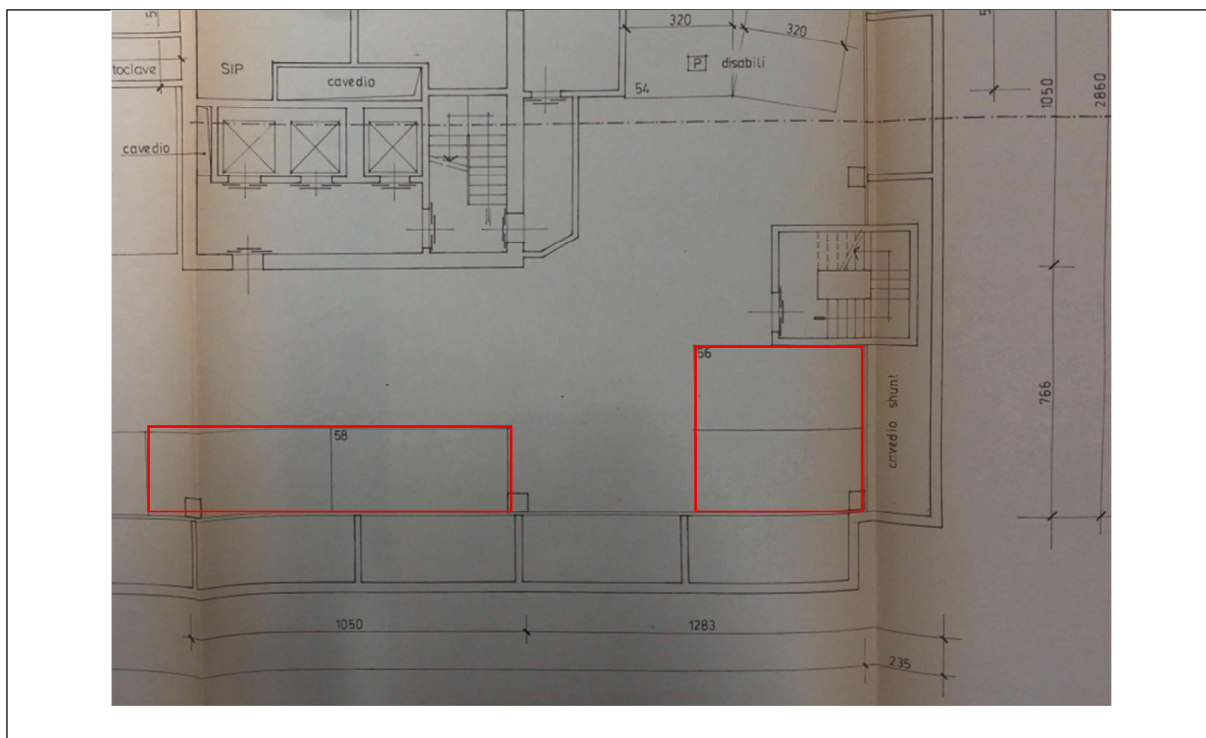


Figura 5: stralcio disegno 214 variante P.G. 33011/96 bolletta 3591/96

La destinazione d'uso è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella della documentazione acquisita presso gli uffici del Comune di Brescia e con quella censita in catasto.

4) Non risultano pignorati terreni o fabbricati rurali.

5) Sono state recuperate dichiarazioni di fine lavori (protocollo generale del Comune di Brescia 07/04/1998 e 01/10/2001) come di seguito riportate (vedi Allegato n. 5).

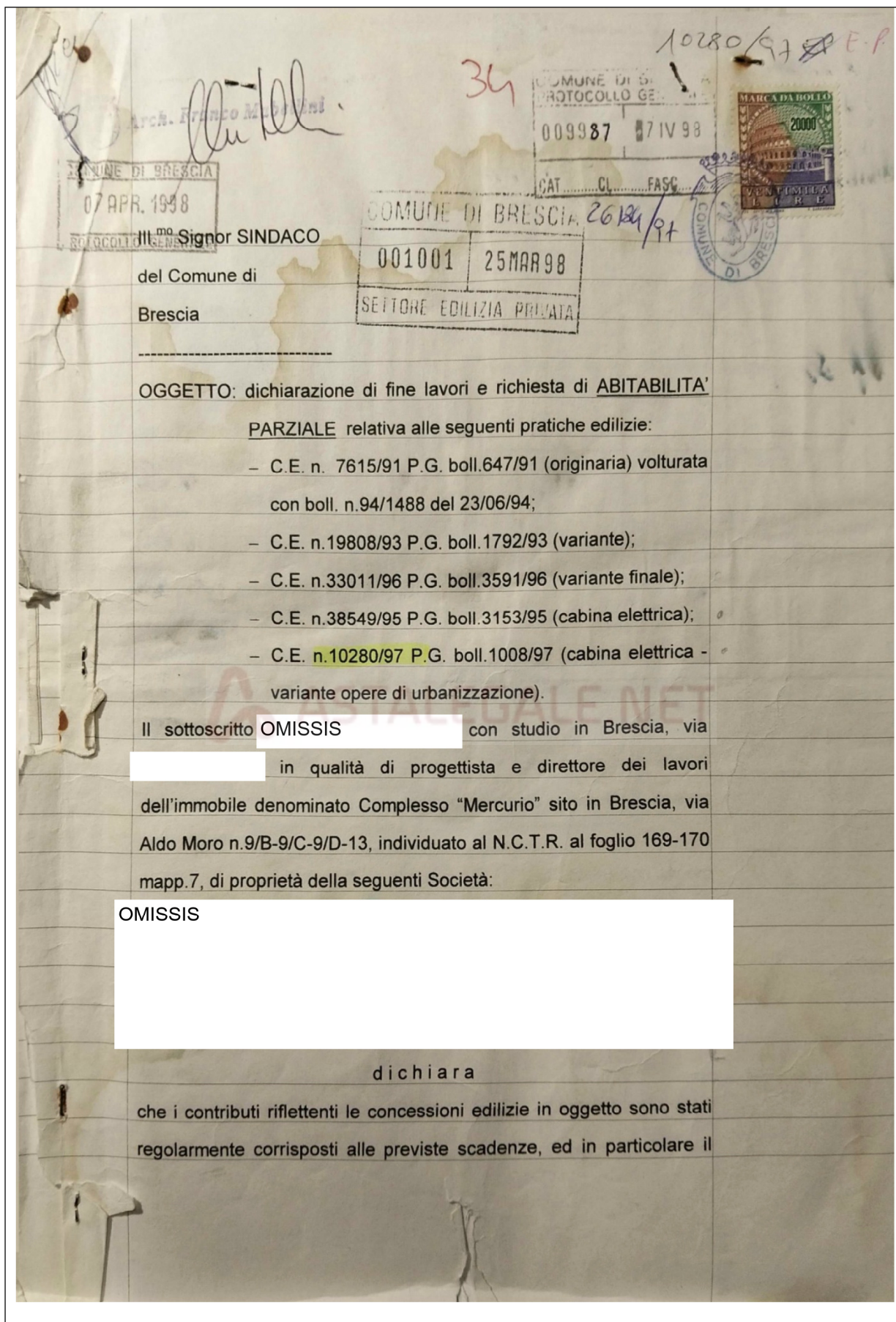


Figura 6: stralcio documentazione recuperata da accesso agli atti in Comune di Brescia

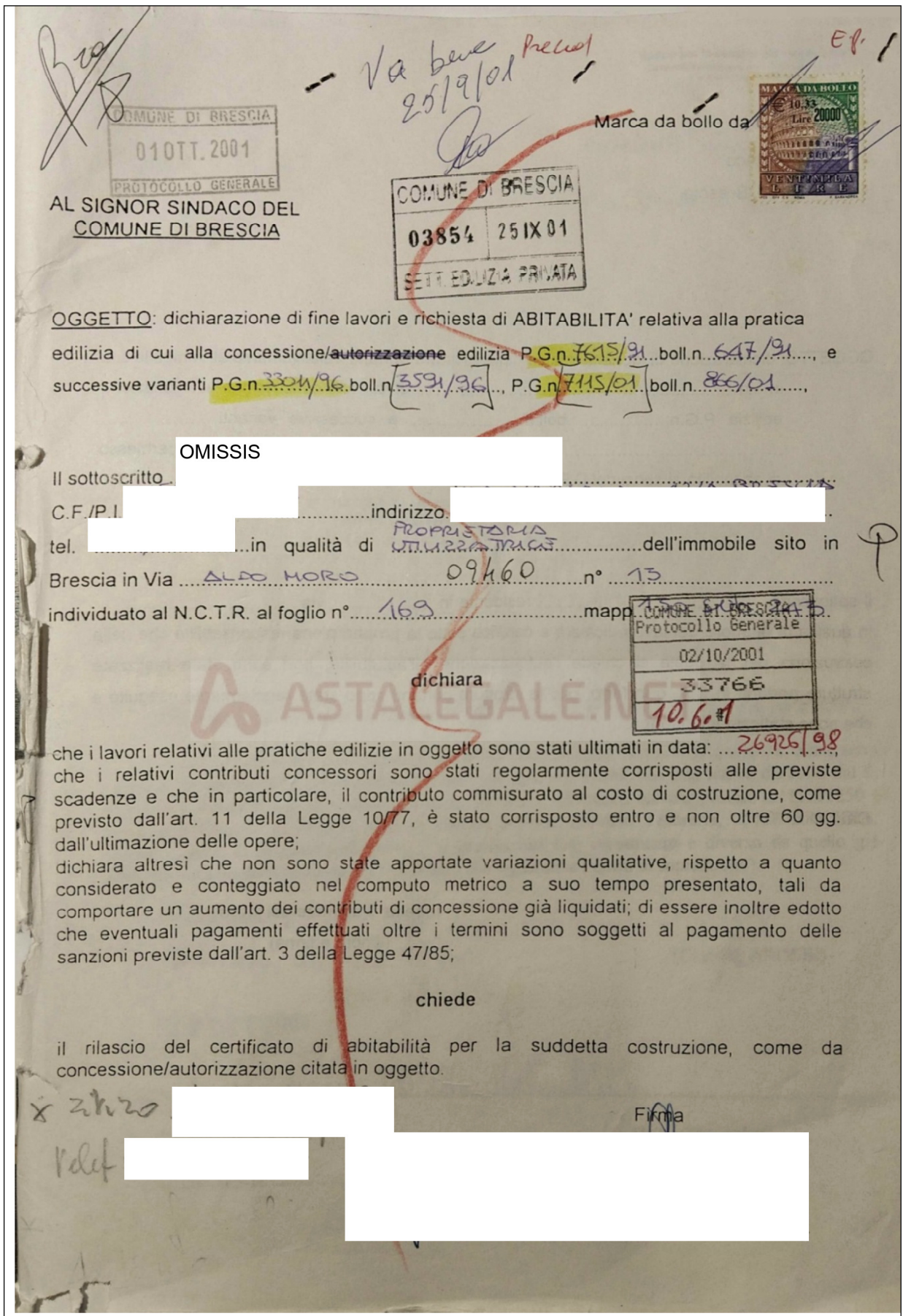


Figura 7: stralcio documentazione recuperata da accesso agli atti in Comune di Brescia

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Si tratta di 4 distinti posti auto, quindi si possono ipotizzare quattro lotti di vendita.
- 2) I beni risultano pignorati per l'intero.
- 3) Si tratta di immobili caratterizzati dalla stessa natura.
- 4) Non risulta che i posti auto siano pertinenziali ad altre unità immobiliari.

- G -

Valore del bene e costi

1) Considerata la consistenza, i vincoli, la destinazione, viste le caratteristiche di ubicazione dei beni immobili, preso in esame il grado di appetibilità nel mercato attuale per unità simili, visti i conteggi delle superfici con riferimento alle planimetrie catastali, con loro destinazione d'uso, avuto riguardo delle caratteristiche e qualità tecnologico – edilizie della struttura, verificato l'orientamento, la luminosità, gli accessi, applicando il criterio di valutazione del confronto con riferimento all'andamento generale del mercato immobiliare per unità simili in Brescia, tutto ciò premesso, il sottoscritto è pervenuto alla seguente valutazione del bene:

Comune di Brescia – via Aldo Moro n. 9/B

Sezione Urbana NCT, Foglio 169, Particella 130, Subalterno 56, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 15 metri quadrati, Rendita € 36,41,

Sezione Urbana NCT, Foglio 169, Particella 130, Subalterno 57, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 15 metri quadrati, Rendita € 36,41,

Sezione Urbana NCT, Foglio 169, Particella 130, Subalterno 58, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 15 metri quadrati, Rendita € 36,41,

Sezione Urbana NCT, Foglio 169, Particella 130, Subalterno 59, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 15 metri quadrati, Rendita € 36,41.

	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)	RIDUZIONE	VALORE VENDITA FORZATA (€)
Posto auto sub 56	15	100%	15	1.050	15.750		
Posto auto sub 57	15	100%	15	1.050	15.750		
Posto auto sub 58	15	100%	15	1.050	15.750		
Posto auto sub 59	15	100%	15	1.050	15.750		
				TOTALE	63.000	10%	56.700
Spese insolute							-7.960
						TOTALE	48.740

Valutazione

Valore in libero mercato piena proprietà beni staggiti: **63.000 €**

Valore piena proprietà in vendita forzata deprezzato del 10% beni staggiti: **56.700 €**

Valore piena proprietà base d'asta beni staggiti
(vendita forzata detratte spese insolute): **48.740 €**

Per ognuno dei 4 posti auto:

Valore in libero mercato piena proprietà: **15.750 €**

Valore piena proprietà in vendita forzata deprezzato del 10%: **14.175 €**

Valore piena proprietà base d'asta (vendita forzata detratte spese insolute): **12.185 €**

2) Non sono presenti costruzioni abusive da demolire.

3) Gli immobili sono pignorati per l'intero.

Date

Nomina dell'esperto	27.11.2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	15.12.2025
Data della consegna della relazione di stima	08.02.2026

Identificazione dei lotti

Ubicazione: Brescia, via Aldo Moro n. 9/B

Identificativi catastali:

Comune di Brescia – via Aldo Moro n. 9/B

Sezione Urbana NCT, Foglio 169, Particella 130, Subalterno 56, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 15 metri quadrati, Rendita € 36,41,

Sezione Urbana NCT, Foglio 169, Particella 130, Subalterno 57, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 15 metri quadrati, Rendita € 36,41,

Sezione Urbana NCT, Foglio 169, Particella 130, Subalterno 58, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 15 metri quadrati, Rendita € 36,41,

Sezione Urbana NCT, Foglio 169, Particella 130, Subalterno 59, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 15 metri quadrati, Rendita € 36,41.

Descrizione sintetica

I beni staggiti sono parte del Condominio Mercurio sito in Brescia in via Aldo Moro n. 9/B.

Lo stabile, così come i beni staggiti, risultano in buono stato di conservazione. Trattasi di posti auto collocati al terzo piano interrato del complesso immobiliare. I posti auto sono posizionati a lato del corsello e identificati da segnaletica orizzontale colore giallo sulla pavimentazione in calcestruzzo liscio.

Quota e diritto di proprietà: il debitore esecutato detiene la piena proprietà.

Divisibilità dei beni pignorati immobile: si tratta di 4 distinti posti auto, quindi si possono ipotizzare quattro lotti di vendita.

Valutazione

Valore in libero mercato piena proprietà beni staggiti: **63.000 €**

Valore piena proprietà in vendita forzata deprezzato del 10% beni staggiti: **56.700 €**

Valore piena proprietà base d'asta beni staggiti

(vendita forzata detratte spese insolute): **48.740 €**

Per ognuno dei 4 posti auto:

Valore in libero mercato piena proprietà: **15.750 €**

Valore piena proprietà in vendita forzata deprezzato del 10%: **14.175 €**

Valore piena proprietà base d'asta (vendita forzata detratte spese insolute): **12.185 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Lo stato di conservazione risulta essere buono. I beni pignorati sono parte del Condominio Mercurio (uffici) sito in Brescia in via Aldo Moro n. 9/B.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si • No se No vedi pagina

Conformità catastale Si • No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No • Si se Si vedi pagine

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami • No Si se Si vedi pagina 5

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No • Si se Si vedi pagina

Brescia, lì 8 febbraio 2026

L'esperto

Ing. Gianpaolo Beccari

Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Quotazioni immobiliari

- Allegato 3: Documentazione dell'Agenzia del Territorio
- Allegato 4: Atto di provenienza
- Allegato 5: Accesso agli atti in Comune di Brescia
- Allegato 6: Indagini presso l'Agenzia delle Entrate
- Allegato 7: Documentazione Amministratore condominiale

