

TRIBUNALE DI BRESCIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Civile Immobiliare n. 182/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®CREDITORE PROCEDENTE *Omissis*ESECUTATI *Omissis*ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU

Arch. Stefania Buila
c/o Tribunale di BresciaASTE
GIUDIZIARIE®

INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico affidatomi dalla S.V. relativamente alla redazione della perizia di stima di beni immobili siti a Pompiano (BS) ed identificati alla Sezione NCT Foglio 4 Mappali 320 Subalterno 15, io sottoscritta Arch. Stefania Buila, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2263 ho provveduto alla stesura della presente relazione.

La perizia è stata redatta a seguito di nomina dell'esperto in data 17 giugno 2025, di giuramento del 1 luglio 2025 e di sopralluogo effettuato in data 23 luglio 2025.

Al fine di accertare ed asseverare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, per una corretta descrizione e valutazione del valore dei beni medesimi, la scrivente si è avvalsa della documentazione legale (allegata agli atti di procedura esecutiva), catastale e comunale.

a. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

- 1) Si specifica che è stato possibile consultare e verificare la seguente documentazione depositata ed allegata al ricorso:
 - nota di iscrizione e trascrizione relative al verbale di pignoramento immobili;
 - atto di pignoramento immobiliare ad istanza di *Omissis* e per essa della sua mandataria *Omissis* dei beni di proprietà del Sig. *Omissis*;
 - certificazione notarile ventennale sottoscritta dal Dottor Vincenzo Calderini notaio con sede a Santa Maria Capua Vetere (CE) del 06 giugno 2025;
 - istanza di vendita all'asta promossa da *Omissis*. contro il Sig. *Omissis*;
- 2) Si allega copia dell'atto di compravendita per il bene sito in Comune di Pompiano (BS) oggetto della presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

b. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

La seguente perizia riguarda un'unità immobiliare con pertinenza sito nel Comune di Pompiano (BS) come di seguito meglio specificato.

Identificazione catastale:

Comune di Pompiano (BS) NCT Foglio 4 Map. 320 Sub. 15

Categoria A/2. Classe 3, Consistenza 5,5 vani, via Roma n. 6, Piano S1-1, Redditi Euro 238,60.

La costituzione del 17/01/1960 è in atti dal 15/02/1994 (n. A531.900/1974). Dati derivanti da variazione del 17/09/1974 Pratica n. 90913 in atti dal 05/03/2001 attrib. ident. catast. (n. 428.1/1974).

Ubicazione:

Il bene è individuato in via Roma n. 4.

Proprietà:

Omissis per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Aggiornamento dati catasto:

il più recente aggiornamento è registrato all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia in forza di costituzione del 17/01/1960 è in atti dal 15/02/1994 (n. A531.900/1974).

Descrizione

Il complesso residenziale denominato "Roma 1", a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nel centro storico di Pompiano (BS), lungo via Roma, in prossimità della chiesa parrocchiale di Sant'Andrea. L'edificio condominiale si sviluppa tra via Roma e via Monsignor Pietro Piazza, comprendendo alcune unità adibite ad attività commerciali fronte strada su via Roma, nonché aree verdi e percorsi pedonali di uso condominiale. L'immobile si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'accesso da via Roma immette in percorsi pedonali e corridoi coperti, che conducono ai vari corpi scala del complesso serviti da ascensori e garantiscono il collegamento con il cortile interno. Quest'ultimo è accessibile anche da via Monsignor Pietro Piazza ed è delimitato da recinzione con ingresso pedonale dedicato.

L'area risulta ben connessa alla rete viaria principale e consente un rapido accesso alle principali infrastrutture presenti nel territorio comunale, inclusi i servizi pubblici e le attività di interesse collettivo.

L'unità immobiliare, identificata con il numero intero 11 scala B, è situata al primo piano e dispone di un locale accessorio ad uso cantina ubicato al piano seminterrato. L'immobile gode altresì del diritto di utilizzo degli spazi comuni.

In senso orario, l'appartamento confina: a Nord con il vano scala comune; a Nord-Est con altra unità immobiliare; a Sud-Est con affaccio sul cortile comune; a Sud con ulteriore unità immobiliare; a Ovest con affaccio sul cortile comune; e infine, nella porzione Nord-Ovest, con altra unità immobiliare.

Il locale accessorio, situato al piano seminterrato, confina in senso orario, a Nord con altra proprietà, a Est con parte comune (corridoio), a Sud con altra proprietà e a Ovest confina con disimpegno comune.

L'ingresso dell'appartamento conduce direttamente alla zona soggiorno, dotata di un piccolo balcone e comunicante con l'ambiente cucina. Un disimpegno funzionale separa la zona giorno dalla zona notte, composta da due camere da letto e un servizio igienico.

Le pareti sono rifinite con intonaco al civile e tinteggiate; i pavimenti, così come il rivestimento del bagno, sono in gres porcellanato. Nel corridoio e in una camera sembrano essere stati applicati dei fogli di legno autoadesivo sul pavimento.

Le porte interne cieche sono in legno a un battente; in cucina è stata installata una porta a soffietto.

I serramenti, anch'essi in legno, sono dotati di sistema oscurante con tapparelle. L'altezza utile dell'unità abitativa è di 2,80 metri. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia collocata in cucina. Come da verbale di sopralluogo del 23/07/2025, agli occupanti dell'unità abitativa è stato richiesto di provvedere alla manutenzione periodica della caldaia. I termosifoni sono in acciaio. L'appartamento non dispone di impianto di climatizzazione. Gli impianti elettrico ed idraulico risultano funzionanti, ma datati. L'abitazione appare minimamente curata.

La cantina è accessibile dalla rampa della scala condominiale, che conduce a un disimpegno comune al piano seminterrato, caratterizzato da murature e pavimentazione al rustico. La cantina è dotata di porta in lamiera con lucchetto ed è identificata con il numero 11. Il locale ha un'altezza utile di circa 2,00 mt.

Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco e tinteggiate. Gli elementi strutturali orizzontali e i vani di alloggio degli oscuranti sono lasciati a vista. Il vano scala condominiale di accesso ai vari appartamenti è dotato di serramento. Le parti condominiali risultano generalmente poco curate e pulite. Dalla relazione tecnica della pratica edilizia del 1972 si evince che l'edificio ha struttura portante in cemento armato con solette miste in laterizio e c.a. e la copertura è realizzata in tegole di cemento su muricci e tavelloni. Il complesso edilizio è allacciato all'acquedotto comunale e alla rete fognaria pubblica.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Per il bene censito alla Sez. NCT Foglio 4 Map. 320 Sub. 15 risultano registrati i seguenti atti:

Atto di compravendita del 08/06/2007 n. 40705/6240 di rep. notaio G. Cristaldi trascritto a Brescia il 16/06/2007 ai nn. 34651/20204. La Sig.ra *Omissis* vende al Sig. *Omissis*.

Atto di compravendita del 30/09/1997 n. 30597/5175 di rep. notaio R. Santarpia trascritto a Brescia il 09/10/1997 ai nn. 30173/20355. Il Sig. *Omissis* vende alla Sig.ra *Omissis*.

Atto di compravendita del 11/09/1992 n. 50960/12301 di rep. notaio G. Cogoli trascritto a Brescia il 30/03/1992 ai nn. 26262/17501.

c. STATO DI POSSESSO

Il bene immobiliare è di proprietà del Sig. *Omissis*, coniugato in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1.

I beni sono attualmente occupati ed utilizzati dal Sig. *Omissis*, dalla moglie Sig.ra *Omissis*, e da quattro dei cinque figli conviventi di quest'ultimo, di cui 4 minorenni, in forza di contratto di locazione registrato in data 28/10/2022, con durata dal 01/11/2022 al 31/10/2026.

Il possibile valore di locazione rilevato per il bene immobiliare posto nel Comune di Pompiano è di circa Euro/mq 2,90.

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

Il bene individuato in Comune di Pompiano (BS) Sez. NCT Foglio 4 Map. 320 Sub. 15 risulta gravato delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 16/06/2007 ai n.ri 34652/8810 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Brescia il 19/05/2025 ai n.ri 22570/15528.

Si attesta che il bene in esame è soggetto ad oneri di natura condominiale. L'amministratore del condominio "Roma 1" è la Società Domus S.n.c., con sede in Orzinuovi (BS), viale F. Crispi n. 26, nella persona del Geom. Gianluca Menni, il quale ha dichiarato quanto segue:

1. il debito del Sig. *Omissis* ammonta a € 6.683,00;
2. le spese medie annue di gestione sono pari a € 950,00;
3. non risultano deliberate spese straordinarie né contenziosi in corso;
4. non è presente il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI).

Si allega alla presente copia del regolamento condominiale attualmente in vigore.

e. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pompiano, l'area ricade in una zona definita dal PGT vigente come zona "A" "Nucleo Storico di Antica Formazione".



Estratto Tav. "PR-P4a_v4 Piano delle Regole" - Comune di Pompiano

Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e il Regolamento edilizio comunale costituiscono i principali riferimenti che regolano le attività edilizie. L'articolo 70 delle N.T.A. specifica che appartengono alle Categorie A4 e A5 gli "edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali" e ne definisce le modalità di intervento. In sintesi le formalità rilevate sono le seguenti:

Conformità urbanistica per cui non è necessaria la regolarizzazione dei titoli autorizzativi	☐ Sì	☒ No
Conformità catastale	☒ Sì	☐ No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici (centro storico)	☒ Sì	☐ No

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Pompiano (BS) si rileva il deposito delle seguenti pratiche edilizie per il complesso condominiale "Roma 1" a seguito di varie proposte progettuali con prot. n. 1904/20:

- licenza edilizia n. 245 del 17/10/1972 e successive varianti, in particolare relative alla licenza di costruzione n. 5 del 10/02/1973 e alla soluzione definitiva del 20/5/1975 (progetto 1904/20);
- richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità del 11/09/1975.

Le difformità riscontrate per l'unità abitativa in esame sono di lieve entità e derivano in particolare dalla mancata realizzazione di una tramezza interna al locale bagno e dalla presenza di nicchie definite dagli elementi strutturali (pilastri e setti) non rappresentati negli elaborati grafici.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è stato reperito né allegato all'atto notarile né allegato a pratiche edilizie comunali.

Si precisa che sono emerse difformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie autorizzative relative alle parti comuni dell'edificio. Tali difformità non rientrano nel perimetro della presente valutazione e non incidono sul valore del bene oggetto di stima.

f. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene pignorato è identificato a Pompiano (BS) come segue: Sez. NCT Foglio 4 Map. 320 Sub. 15. Esso costituisce un unico lotto.

Alla luce di quanto specificato si procede alla valutazione dei beni oggetto di stima come di seguito schematizzato.

g. VALORE DEI BENI E COSTI

Dimensioni dei beni

La consistenza del bene dedotta dall'elaborato catastale e verificata con le misurazioni effettuate durante il sopralluogo è la seguente:

Appartamento P1	mq 88,90	incidenza commerciale 100% SLP
Balcone P1	mq 2,10	incidenza commerciale 25% SLP
Cantina P Seminterrato	mq 3,44	incidenza commerciale 25% SLP

Attribuzione dei valori ai beni immobiliari

Metodo

Alla luce della presente relazione descrittiva e delle note sopra evidenziate, il metodo di stima parte da quello analogico-comparativo, il cui criterio si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per beni immobiliari che presentano caratteristiche di qualità e posizione analoghe rispetto ai beni oggetto del pignoramento.

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" nell'ambito delle procedure esecutive considerando quanto specificato nei capitoli precedenti.

Il valore commerciale attribuito è riferito al bene considerato in piena proprietà e nello stato di necessità di ristrutturazione, con particolare riferimento all'impianto elettrico

Dal valore identificato si procede alla detrazione dei costi relativi alla pratica edilizia di sanatoria e al debito per le spese condominiali.

E' stata effettuata un'indagine sui prezzi correnti del mercato immobiliare del Comune di Pompiano (BS). I valori ricavati sono stati ulteriormente confrontati con i dati riportati nel listino immobiliare di ProBrixia - Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate aggiornate al primo semestre 2025, con le quotazioni del Borsino Immobiliare e con i dati del principale portale immobiliare nazionale online (immobilaire.it) a settembre 2025.

La ricerca è stata integrata con un'indagine di mercato tramite annunci immobiliari che hanno fornito ulteriori riferimenti relativi a compravendite di immobili simili.

E' stato altresì considerato lo stato di manutenzione e conservazione del bene.

Per la valutazione del bene sito in Comune di Pompiano (BS) da ristrutturare si è attribuito il seguente valore riferito al parametro tecnico il metroquadro:

residenziale € /mq 880,00

Valore complessivo dei beni

In considerazione di quanto sopra esposto e dalle dimensioni del bene in esame il valore totale è:

Identificazione catastale: Comune di Pompiano (BS)

NCT Foglio 4 Map. 320 Sub. 15

Valore di libero mercato del bene (privo di adeguamenti): **€ 79.450,00**

Dal valore complessivo si procede alla detrazione dei seguenti importi:

1. € 1.800,00 a titolo di spesa per la pratica edilizia di sanatoria;
2. € 700,00 per l'aggiornamento catastale;
3. € 6.683,00 corrispondenti al debito relativo alle spese condominiali.

Si specifica che per calcolare l'onorario di un professionista incaricato di redigere la pratica edilizia di sanatoria e l'aggiornamento catastale non esiste un tariffario minimo da seguire, per cui l'importo è definito in base all'esperienza professionale della sottoscritta.

Sottraendo i costi sopra riportati, il valore aggiornato dell'immobile è pari a € 70.267,00, arrotondato a **€ 70.000,00**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, viene ottenuto applicando al valore di libero mercato una riduzione pari a circa il 10% del valore stesso, quantificando il valore aggiornato a **€ 63.000,00**.

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
1	Via Roma n. 6	NCT Foglio 4 Map. 320 Sub. 15	€ 70.000,00	€ 63.000,00

h. ELENCO ALLEGATI

- 1) Atti di compravendita e contratto di affitto;
- 2) Visure e schede catastali;
- 3) Ispezione Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica ed estratti pratiche edilizie;
- 5) Regolamento e dichiarazione amministratore condominiale;
- 6) Documentazione fotografica.

Quanto sopra per la tecnica ed il vero ad evasione dell'incarico affidatomi.

Brescia, 20 ottobre 2025

Il CTU

Buila Arch. Stefania

(firmato digitalmente)