

*Ing. Gabriele Guani*  
*con studio in Rovato (BS), via Cesare Battisti n. 199*  
*tel. 030/7241083, email info@studioguani.it – pec gabriele.guani@ingpec.eu*

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Esecuzione immobiliare n. 520/2024**

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Simonetta Maria Letizia Bruno

Creditore precedente: **ARTFIDI LOMBARDIA SCRL**, c.f. 80003290170

con sede in Brescia via Cefalonia n. 66

Rappresentata da  
avv. Andrea Paolucci del Foro di Brescia  
con studio in Brescia, via Vittorio Emanuele II n. 1  
recapito mail: andrea.paolucci@brescia.pecavvocati.it

Contro - Esecutati: **OMISSIS**, c.f. OMISSIS  
con sede in OMISSIS, via OMISSIS  
recapito mail: OMISSIS

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 18/02/2025

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 11/06/2025

*Dati generali del bene e suddivisione in lotti*

---

**LOTTO 1 – NEGOZIO**

Valore stimato euro: **€ 32.500** (valore libero mercato intera proprietà)

Quota di proprietà **100%**

Immobili in **Roncadelle (BS) via Pio La Torre n. 4 (cap. 25030)**

Distinti in catasto: **Foglio NCT/14 Particella 166 sub. 26 (cat. C/1)**

Proprietà: **OMISSIS**

Divisibilità dell'immobile: **non possibile in quanto trattasi di singola unità**

Problematiche e/o note particolari: **nessuna**

## Premessa

Il G.O.P. delegato della procedura dott. Davide Foppa Vicenzini, in data 05/02/2025 ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. 520/2024 Es. Imm. promossa da ARTFIDI LOMBARDIA SCRL contro OMISSIS, il sottoscritto ing. Gabriele Guani, con studio in Rovato (BS) via Cesare Battisti n. 199, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. A4555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 492, fissando la comparizione per il giuramento di rito in modalità telematica il giorno 18/02/2025.

## QUESITO

Per la completa trascrizione del quesito si rimanda a quanto riportato nel “Decreto di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati” presente nel fascicolo, con riferimento ai punti pertinenti gli immobili oggetto della presente relazione.

Termine per il deposito della relazione di risposta al quesito sopra esposto: “almeno trenta giorni prima dell’udienza di comparizione delle parti per la determinazione delle modalità della vendita fissata per il giorno 11/06/2025”.

In data 03/05/2025 è stata richiesta proroga in quanto la documentazione edilizia non era ancora disponibile nonostante fosse stata richiesta in data 27/03/2025.

## **Fasi, accertamenti e date indagini.**

In data 19/03/2025 sono stati richiesti, tramite la piattaforma SISTER, la planimetria catastale, l’elaborato planimetrico e le visure non presenti nel fascicolo: quanto ottenuto è riportato nell’Allegato II.

In data 20/03/2025 alla presenza del Custode Giudiziario è stato effettuato il sopralluogo presso l’unità oggetto dell’esecuzione; le fotografie scattate in tale circostanza sono allegate alla presente nell’Allegato I.

In data 24/03/2025 è stato richiesto al notaio dott.ssa Mina Giovanna copia del rogito di compravendita stipulato il 24/11/2015 numero 264/168 di repertorio, con il quale la società esecutata acquistava la proprietà del bene; il rogito è riportato nell’ Allegato V.

In data 27/03/2025 è stato richiesto l’accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico Comunale per visionare la documentazione afferente agli immobili oggetto della stima presente negli archivi: un estratto della documentazione richiesta è stata ricevuta tramite pec in data 29/05/2025 ed è riportato nell’Allegato III.

In data 29/04/2025 è stato richiesto tramite PEC, l’Accesso agli Atti presso l’Agenzia delle Entrate per verificare l’esistenza di contratti di locazione interessanti le unità immobili oggetto di stima. La ricerca ha avuto esito negativo: vedasi la comunicazione ricevuta e riportata come Allegato IV.

In data 30/04/2025 è stata inoltrata tramite mail all’amministratore condominiale richiesta per conoscere

quanto elencato al punto D) del quesito. La documentazione ricevuta in data 30/04/2025 è riportata nell'Allegato VI.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

- A -

#### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 C.P.C.**

In merito alla suddetta verifica, il fascicolo risulta essere completo.

Il titolo d'acquisto/provenienza in favore della debitrice, come anche indicato nella Certificazione Notarile ventennale, è il rogito di compravendita notaio dott.ssa Mina Giovanna stipulato il 24/11/2015 numero 264/168 di repertorio, con il quale la società OMISSIS acquistava l'intera proprietà del bene (vedasi Allegato V). La Visura Camerale Storica è citata come allegato n. 8 al Ricorso per Ingiunzione Pagamento datato 23/09/2024 a firma dell'avvocato Andrea Paolucci.

#### **LOTTO 1 – NEGOZIO**

**identificato catastalmente come foglio NCT/14 particella 166 sub. 26 (cat. C/1)**

- B -

#### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

L'unità immobiliare di proprietà della società esecutata e oggetto della stima consiste in un negozio al piano terra, attualmente adibito a centro estetico, situato nel Comune di Roncadelle, in via Pio La Torre n. 4, all'interno del condominio "Le Ginestre". L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al foglio NCT/14, particella 166, subalterno 26, categoria C/1, classe 3, consistenza di 29 mq, superficie catastale di 34 mq e rendita catastale pari a € 522,71.

Confini dell'unità, da nord e in senso orario: fabbricato insistente sul mappale 162 di varie proprietà; corte comune individuata con il mappale 166 sub.1; unità immobiliare di altra proprietà; portico comune individuato con il mappale 166 sub.1.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità pignorata è stato edificato nella seconda metà degli anni Ottanta, come risulta dalla Comunicazione di Inizio Lavori datata 26/05/1988. Tipologicamente si tratta di un edificio condominiale sviluppato su quattro livelli: un piano interrato e tre piani fuori terra. Nei piani fuori terra sono distribuite le unità residenziali e commerciali (queste ultime al piano terra), mentre al piano interrato si trovano locali accessori e autorimesse. L'edificio non presenta elementi architettonici di particolare rilievo e

la struttura portante è costituita da telai in calcestruzzo armato con impalcati in laterocemento.

Le parti comuni condominiali pertinenti l'unità staggita, oltre a quanto previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, comprendono la corte e il portico individuati con il subalterno 1 della particella 166. Dal rogito di provenienza risulta infatti che “unitamente all’unità immobiliare in contratto vengono trasferite le relative quote di comproprietà, proporzionali al valore della proprietà esclusiva, delle parti comuni del fabbricato di cui è parte nonché dell’intero sopraccitato maggior complesso immobiliare, e precisamente: la quota di 4/1000 (quattro millesimi) dell’intero complesso immobiliare insistente sui mappali n.ri 161 - 162 - 165 e 166, la quota di 14,30/1000 (quattordici virgola trenta millesimi) del mappale 166 sul quale insiste il fabbricato di cui l’unità immobiliare stessa è parte e la quota di 29/1000 (ventinove millesimi) del mappale 166 sub. 1. L’accesso carraio, per tutti i subalterni, avviene con servitù di transito attraverso i mappali n. ri 161 sub. 42 e 166 sub. 1”.

L’unico documento planimetrico riportante le utilità comuni, seppur non aggiornato, è l’elaborato planimetrico allegato, datato 30/03/1990. Tale documento non risulta aggiornato poiché non vi compare il subalterno 26, ma il precedente subalterno 15. Quest’ultimo, a seguito della pratica di variazione catastale n. 352437 del 22/04/1992, depositata in atti il 03/10/2002 (frazionamento e fusione), ha dato origine, tra gli altri, al subalterno 26.

Per una più chiara contestualizzazione si rimanda agli Allegati I, II e III.

Le finiture interne sono ordinarie e in buono stato manutentivo: la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, come anche il rivestimento del bagno; gli infissi sono in metallo; pareti e soffitti sono intonacati e recentemente tinteggiati. Ad eccezione del locale wc e del relativo antibagno, la suddivisione dello spazio interno in cabine utilizzate per i vari trattamenti estetici, eseguita nel 2014 è realizzata con murature “d’arredo” non a tutta altezza. L’altezza utile netta è di circa 3,00 m in tutti gli ambienti, ad eccezione del servizio igienico dove è pari a circa 2,90 m.

L’unità è dotata di impianti di riscaldamento, raffrescamento, idrosanitario ed elettrico; di detti impianti non se ne attesta la conformità né il corretto funzionamento.

In fase di sopralluogo si è riscontrato uno stato di fatto leggermente diverso da quanto autorizzato ma legittimabile (tolleranze costruttive) e parzialmente difformi da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti: si rimanda allo specifico paragrafo successivo “E - Regolarità edilizia e urbanistica”.

#### **Identificazione pregressa dei beni**

Dal confronto dettagliato della descrizione e identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, con la documentazione prodotta in atti dal creditore, non si rilevano problemi d’identificazione del bene oggetto di esecuzione.

- C -

### **Stato di possesso**

Come si evince dalla Visura Catastale e dalla Certificazione Notarile ventennale del dott. Giovanni Battista Calini, notaio in Brescia è titolare del diritto di proprietà sull'unità oggetto di stima la società OMISSIS, c.f. OMISSIS con sede in Roncadelle (Brescia), via Pio La Torre n. 4.

Il rogito notarile di provenienza, citato nella Certificazione Notarile (rogito notaio dott.ssa Mina Giovanna stipulato il 24/11/2015 e registrato al numero 264/168 di repertorio) è riportato nell'Allegato V.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare, come emerge anche dalla documentazione fotografica, che l'unità in oggetto è utilizzata dall'esecutata: dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato VI) non sono risultati in essere contratti di locazione.

- D -

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Dall'analisi della documentazione a disposizione non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico ad eccezione della Convenzione Urbanistica di cui all'atto in data 27/05/1988 n. 36059 di rep. Notaio Franco Treccani registrato a Brescia il 16 giugno 1988 al n. 1476 trascritto a Brescia il 15/11/1988 ai n.ri 31315/21319 - 31316/21320 - 31317/21321 - 31318/21322 - 31319/21323 rettificato con atto in data 01/08/1990 n. 47823 di rep. Notaio Franco Treccani registrato a Brescia il 3 agosto 1990 al n.4773, trascritto a Brescia l'11/09/1990 ai n.ri 25654/17817 - 25655/17818 - 25656/17819 - 25657/17820 - 25658/17821.

Dalla Certificazione Notarile dott. Giovanni Battista Calini datata 14/01/2025, presente nel fascicolo di causa, emergono in particolare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria inscritta a Brescia in data 02/12/2015 ai nn. 42173/7381 a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB Spa con sede in Brescia;
- ipoteca giudiziale inscritta a Brescia in data 20/02/2024 ai nn. 7020/1065 a favore di BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.c. con sede in Brescia;
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 07/01/2025 ai nn. 269/149 a favore di ARTFIDI LOMBARDIA S.c.r.l. con sede in Brescia.

In data 30/04/2025 è stata inoltrata tramite mail all'amministratore condominiale richiesta per conoscere quanto elencato al punto D) del quesito. La documentazione ricevuta in data 30/04/2025 dall'amministratore del condominio geom. Ganda Francesco con studio in Brescia via Via Antonio Cantore n. 17 è riportata

nell'Allegato VI.

In sintesi:

- non esiste il Regolamento Condominiale;
- i millesimi di proprietà di competenza delle unità staggiate sono 32,86;
- non è definito a quanto ammontano le spese condominiali preventivate per la gestione 2024/25;
- le spese condominiali straordinarie sono relative alla "revisione del tetto in eternit" il cui costo "si aggira a 34.000 €";
- risulta inoltre non versato il saldo 2022-23 per un importo di circa 1.370 €;
- inoltre, l'amministratore evidenzia di non essere attualmente a conoscenza se sia stata pagata l'acqua, nel caso non fosse saldata "deve pagare il condominio".

- E -

#### **Regolarità edilizia e urbanistica**

Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state condotte per nominativo e identificativo catastale partendo dagli estremi delle pratiche edilizie citate nel rogito di provenienza.

In data 27/03/2025 è stato richiesto tramite il Portale Comunale, l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per visionare ed estrarre copia di quanto presente negli archivi e interessante la presente stima. La documentazione ricevuta tramite PEC in data 29/05/2025, e per la parte interessante la stima, riportata nell'Allegato III consiste in:

- Concessione Edilizia n. 63/88 del 23/05/1988 (costruzione immobile composto da 12 alloggi e 4 negozi IN AREA P.E.E.P. – lotto "A" – (blocco C);
- Concessione Edilizia n. 71/92 del 17/07/1992 (variante alla C.E. n. 63/88 per realizzazione ulteriore negozio a seguito di frazionamento);
- C.I.L.A. prot. n. 13229 del 26/06/2014 (opere interne per distribuzione dello spazio in cabine da adibire a centro estetico e modifica blocco servizio igienico-antibagno);
- Richiesta Certificato Agibilità prot. n. 3557 del 24/02/2016.

La verifica di conformità è stata effettuata confrontando quanto indicato nelle pratiche edilizie e nelle planimetrie catastali, con lo stato di fatto: dal confronto non sono emerse difformità sostanziali ma solo discordanze dell'ordine di pochi centimetri rientranti ad un primo esame nelle tolleranze costruttive. Si evidenzia, come precedentemente descritto, che la suddivisione dello spazio interno in cabine utilizzate per i vari trattamenti estetici sono realizzate con murature d'arredo non a tutta altezza. A livello catastale non è indicato un gradino e la conseguente riduzione dell'altezza interna nel locale wc e l'elaborato planimetrico non è aggiornato con la suddivisione dell'ex. Sub. 15 dal quale è derivato il sub 26 oggetto di perizia.

Il costo stimabile per l'aggiornamento della documentazione catastale dell'unità in oggetto può essere verosimilmente stimato in complessivi € 600 (seicentoeuro/00).

- F -

#### **Formazione dei lotti**

L'unità oggetto dell'esecuzione consiste in una singola unità residenziale con autorimessa e non può essere ulteriormente diviso.

- G -

#### **Valore del bene e costi**

##### **G.1 - Procedimento di stima**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato effettuando stime sintetiche partendo da un parametro tecnico di riferimento, per quantificarne la consistenza e comparando i beni stessi con altri immobili della zona, simili sia per caratteristiche intrinseche (proprie dell'unità immobiliare) che estrinseche (legate alla situazione al contorno: qualità dello stabile, pregi urbanistici, architettonici, ambientali, ecc.). È stato possibile procedere come sopra indicato poiché il mercato immobiliare locale è in grado di evidenziare tali dati con attendibilità. Oltre alle indagini svolte dal sottoscritto presso alcune delle agenzie d'intermediazione immobiliare operanti nella zona, sono state consultate le pubblicazioni di settore, tra cui il "Listino dei valori degli immobili, sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia", pubblicazione semestrale di PROBRIXIA - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

La stima dell'unità immobiliare urbana (negozi) è stata fatta considerando come parametro tecnico di riferimento il metro-quadro commerciale (in seguito chiamato mq commerciale). La consistenza in mq commerciali dell'unità immobiliare è ottenuta partendo dalla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) applicando una percentuale di ragguaglio in funzione della destinazione d'uso dei vari locali componenti il bene.

La S.L.P. è stata ricavata dalle tavole grafiche della Pratica Edilizia, comprendendo le tramezze interne, le murature esterne portanti e il 50% di quelle di confine con altre proprietà.

Per le attività commerciali, le percentuali di ragguaglio considerate sono:

- 100% della S.L.P. per i locali principali;
- 100% della S.L.P. per bagni, ingressi, corridoi e ripostigli.

## G.2 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

| Piano | Destinazione         | S.L.P.<br>[mq] | Percentuale di<br>Ragguaglio % | Sup.<br>commerciale |
|-------|----------------------|----------------|--------------------------------|---------------------|
| Terra | Negozi a piano terra | 36,5           | 100                            | 36,5                |
|       |                      | TOTALE         |                                | 36,5                |

## G.3 - CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE LIBERO

Il valore di mercato è stimato per via sintetica analizzando immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili nella zona. Al valore di mercato si decurta il costo per la regolarizzazione edilizia/catastale.

- Valore di 1 mq commerciale (a) = 900 €/mq commerciale
- Consistenza complessiva unità (b) = 36.5 mq commerciale
- Valore di mercato (c) = (a·b) = 32.850 €
- A dedurre costi per regolarizzazione (d) = - 600 €
- Valore mercato attuale (e) = (c-d) = 32.250 €

Arrotondato a 32.500 €

### Parere di Stima

In base alle indagini eseguite, alle elaborazioni compiute e ai risultati ottenuti si ritiene di poter attribuire, in data odierna, all'unità oggetto di stima catastalmente identificata come foglio NCT/14 particella 166 subalterno n. 26 (cat. C/1 – negozio), considerata libera da pesi e ipoteche, un valore complessivo di mercato a corpo di **€ 32.500 (euro trentaduemilacinquecento/00)**.

Rovato, 10/06/2025

Ing. Gabriele Guani  
*Documento firmato digitalmente*

**INDICE DEGLI ALLEGATI:**

Allegato I: fotografie scattate durante il sopralluogo

Allegato II: documentazione catastale non presente nel fascicolo

Allegato III: documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale

Allegato IV: documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate

Allegato V: rogito di provenienza citato nella Relazione Notarile ventennale

Allegato VI: documentazione fornita dall'amministratore