

UDIENZA 12/11/2025

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 189/2025 Es. Imm.
OMISSIS
contro
OMISSIS

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
D'UFFICIO

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

In data 12 giugno 2025 l'Ill.mo sig. Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. Davide FOPPA VICENZINI conferiva allo scrivente ing. Maurizio CAMPOSTRINI iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n°1234 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 77 l'incarico di redigere una valutazione dei beni immobili di proprietà di OMISSIS, oggetto di pignoramento, incarico che il sottoscritto in data 02 luglio 2025 lo scrivente accettava mediante deposito di apposito Verbale firmato.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto del pignoramento e pertanto della valutazione da parte dello scrivente sono un appartamento con relative pertinenze ed due garages di cui di seguito si procede all'identificazione e ad una dettagliata descrizione.

Gli immobili oggetto di valutazione, a seguito di accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio – Servizi Catastali, sono così individuabili:

Comune di OMISSIS, – Catasto Fabbricati:

Sez. NCT – Foglio 32– part. 443 – sub 15 – Cat. A/2 – Cl. 5 – vani 6 – Sup. cat. mq 102 – Tot escl. Aree scoperte mq. 94 – Rendita Cat. € 371,86 – intestato a OMISSIS, ottenuto per COMPRAVENDITA .

Sez. NCT – Foglio 32 – part. 443 – sub 41 – Cat. C/6 – Cl. 4 – Consist. mq. 21 – Sup. cat. mq 24 – Rendita Cat. € 40,13 – intestato a OMISSIS ottenuto per COMPRAVENDITA .

Si allega copia degli Atti di Compravendita in data 13 maggio 2016 n° 109222 di Repertorio redatto dal Notaio OMISSIS.

Gli immobili oggetto di valutazione trovansi nella zona periferica SUD - EST del comune di OMISSIS, in via OMISSIS e sono inseriti nel complesso residenziale denominato OMISSIS.

Come risulta dall'allegata documentazione reperita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili oggetto del presente procedimento è stato realizzato nell'anno 2003 da OMISSIS a seguito di rilascio da parte del suddetto Comune di Concessione Edilizia

n° 149 in data 13/01/2003 prot. n° 17274 e successiva D.I.A. per Varianti in corso d'opera prat. n° 102/2003 prot. n° 20104 del 04/12/2003.

In data 24 gennaio 2005 a seguito di richiesta della Ditta costruttrice è stato rilasciato dal Comune di OMISSIS regolare Certificato di Agibilità.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS risulta che in data 25 novembre 2022 è stata presentata a nome dell'Amministratore pro tempore una CILAs "Superbonus" pratica n° 262/2022 prot. n° 24573 per *"Intervento di efficientamento energetico con coibentazione dei muri perimetrali, isolamento del sottotetto, interventi parziali di sostituzione dei serramenti, sostituzione parziale dei generatori di calore autonomi, posa di impianto solare fotovoltaico integrato con relativo sistema di accumulo, posa di colonnine di ricarica elettrica per autoveicoli"*, che avrebbe dovuto interessare l'intero fabbricato e ciascuna singola unità immobiliare, compresa quella interessata dalla presente Procedura, con la sostituzione dei serramenti e della caldaia.

Tuttavia come risulta dalla documentazione fotografica allegata, dalla fotografia aerea reperita sul portale di Google Maps, dagli ulteriori accertamenti esperiti dal sottoscritto presso l'Amministratore e dall'esame del fabbricato risulta che nessuno degli interventi previsti è stato realizzato né verrà mai realizzato per contenzioso legale insorto tra il Condominio e il Progettista.

Non risulta invece presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS da parte del Progettista alcuna pratica di annullamento della suddetta CILAS. e di ciò è stata data comunicazione all'Amministratore.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente Procedura è stato reperita una Denuncia Inizio Attività n° I.A 98 prot. n° 15260 presentata in data 10/08/2007 dal Proprietario dell'epoca per la Copertura della terrazza: intervento che è stato effettivamente realizzato.

Sono state altresì reperite le planimetrie catastali degli immobili.

D'accordo con il Custode nominato veniva fissata la data del 05/08/2025 per il primo accesso all'immobile dandone comunicazione con congruo anticipo al Pignorato affinché si rendesse disponibile per consentire l'accesso all'immobile.

In quella data il Custode ed il sottoscritto si sono recati sul posto al fine di visionare l'immobile ma nessuno si è presentato: non è stato pertanto possibile accedere e prendere visione dell'immobile medesimo.

A seguito di ulteriori contatti del Custode con il Pignorato è stata concordata con il medesimo l'ulteriore data del 4 settembre u.s. per la visita all'immobile.

In quella data era effettivamente presente OMISSIS che ha consentito al Custode ed allo scrivente di accedere all'immobile, prendendone così visione ed effettuando tutte le necessarie verifiche, oltre che acquisire la necessaria documentazione fotografica.

Per quanto riguarda le misure di controllo effettuate è risultato che vi è perfetta corrispondenza tra le misure reali effettuate e le misure che si possono desumere dalle planimetrie catastali e di progetto.

Il complesso residenziale in cui sono inseriti gli immobili oggetto di Pignoramento è ubicato al civico OMISSIS di via OMISSIS ed è disposto su tre piani fuori terra ed un piano interrato e si accede attraverso due fornici da una gradinata e un parcheggio antistante.

Le varie scale che costituiscono il Complesso Residenziale non sono dotate di ascensori

L'appartamento oggetto di pignoramento trovasi al primo piano sulla parte anteriore sinistra del Complesso Residenziale

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

APPARTAMENTO

L'appartamento, che ha una superficie interna complessiva di circa 100 mq, è ubicato al primo piano sul lato anteriore sinistro del complesso residenziale in cui è inserito ed è attualmente abitato e costituisce la residenza dei Pignorati e della loro famiglia.

Entrati nel Complesso Residenziale, sul lato sinistro, costeggiando il fabbricato, si arriva ad un portoncino in ferro e vetro contraddistinto con il civico OMISSIS costituente l'ingresso alla scala ove è ubicato l'appartamento di OMISSIS. All'appartamento si accede da un pianerottolo al primo piano attraverso una porta blindata di sicurezza.

L'appartamento è composto da un ampio ingresso – soggiorno con cucina a vista.

Da qui attraverso una porta ubicata sulla sinistra a lato della cucina si entra in un disbrigo dal quale si accede a tre camere da letto di cui una matrimoniale ed una con accesso ad un balcone ed un bagno con finiture risalenti all'epoca della costruzione.

Sull'angolo del soffitto del bagno è presente una chiazza di umidità dovuta presumibilmente ad una perdita presente nel bagno dell'appartamento soprastante ed anche il soffitto presenta scrostamenti.

Dal soggiorno si accede ad un'ampia terrazza coperta con pergolato in legno dal precedente proprietario come da D.I.A. regolarmente presentata al Comune di OMISSIS

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro posizionata sulla terrazza e radiatori in ghisa.

Nell'appartamento è presente anche un impianto di climatizzazione.

I serramenti risultano essere ancora quelli risalenti all'epoca della costruzione dell'immobile.

Si conferma pertanto che nell'immobile non è stato effettuato nessuno degli interventi di efficientamento energetico previsti dalla CILA Superbonus presentata al Comune di OMISSIS

Dal sopralluogo effettuato, come si può osservare anche nella documentazione fotografica allegata, risulta che l'appartamento è sostanzialmente in buone condizioni di manutenzione, così come l'intero Complesso Residenziale.

Vi è altresì perfetta rispondenza nella disposizione dei locali con quanto risulta dalle planimetrie di progetto e dalla scheda catastale.

Anche per quanto riguarda le misurazioni di controllo, come già precedentemente riferito, vi è perfetta corrispondenza tra le misure reali effettuate e le misure che si possono desumere dalle suddette planimetrie.

GARAGE

Il garage di proprietà di OMISSIS è ubicato al piano interrato ed è singolarmente accatastato.

A l piano interrato e quindi alla zona garages si accede sia dell'interno del fabbricato mediante scala o dall'esterno mediante apposita rampa pavimentata in calcestruzzo con accesso indipendente dal cancello carraio adiacente al fabbricato.

Il garage di proprietà di OMISSIS è stato correttamente individuato.

Non è stato invece possibile visionarlo internamente in quanto la proprietaria al momento non era in possesso della chiave perché attualmente utilizzato come deposito di mobili di una parente.

In ogni caso dalle misurazioni esterne confrontate con la planimetria catastale e la planimetria di progetto si conferma che il medesimo ha una superficie di circa 24 mq.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

In merito alle Formalità esistenti si fa presente che alla data odierna sugli immobili oggetto di pignoramento risultano presenti le medesime formalità descritte nella RELAZIONE NOTARILE del 05 giugno 2025 a firma del Notaio Dott. OMISSIS, presente in atti.

Il Complesso Immobiliare è amministrato da Studio OMISSIS - Amministrazioni Condominiali che in data 16/09/2025 è intervenuto nella presente Procedura essendo OMISSIS morosa nei confronti del Condominio della somma di € 2428,64.

Non risulta altresì che sugli immobili in oggetto gravino servitù di alcun genere

VALUTAZIONE IMMOBILI

Come risulta dalla descrizione precedente, nonostante trattasi di n°2 immobili, un appartamento e un garage, costituenti due singole unità catastali distinte tra loro e con accessi separati, di fatto, per loro ubicazione, consistenza ed utilizzo non si ritiene opportuno procedere ad una valutazione singola, né tanto meno proporre una vendita separata, ma si ritiene debbano essere considerati come facenti parte di un unico lotto ed in tale modo vengono stimati.

Tenuto conto delle precedenti considerazioni, dell'anno di costruzione del fabbricato, della zona di ubicazione, nonché delle condizioni manutentive complessive sia dell'appartamento che dell'intero Complesso Residenziale, sia esterno che interno, facendo riferimento al listino del valore degli immobili della C.C.I.A.A. di Brescia edizione 2025 e alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, paragonato con il reale valore anche ricercato in rete di immobili simili esistenti nella zona o in zone analoghe, possiamo indicare in **€. 1.300,00 (euro milletrecento/00)** il **valore di mercato dell'appartamento con le relative pertinenze**, per cui risulta la seguente valutazione:

APPARTAMENTO e GARAGE

Superficie lorda appartamento		mq.	94,10
Balconi e terrazza	mq. (2,60 + 23,90) x 0,35 =	mq.	9,28
Garage	mq. 24,40 x 0,50 =	<u>mq.</u>	<u>12,20</u>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq. 115,58

Per un valore complessivo di €150.250,00.-

(euro centocinquantamiladuecentocinquanta/00)

Considerata la posizione, la condizione manutentiva e il contesto abitativo dell'immobile nonostante l'immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene di applicare solo una minima riduzione al valore stimato per ottenere il PREZZO DI REALIZZO che pertanto deve intendersi pari a € 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)

CONCLUSIONI

Lo scrivente, al termine dell'incarico ricevuto, indica in €150.250,00.-

(euro centocinquantamiladuecentocinquanta/00)

il valore complessivo dei beni immobili pignorati siti in OMISSIS, di proprietà di OMISSIS, oggetto del presente procedimento.

L'esperto

Dott. Ing. Maurizio CAMPOSTRINI

Brescia, li 12 ottobre 2025

