

AGOSTO PIETRO
ingegnere

Via Ospitale 4
25075 - N A V E (BS)
☎ 0 3 0 2 3 8 4 3 8 8
c.f. GSTPTR61C06H037B
p.i. 03127090177
pietroagosto21@gmail.com
pietroagosto@bs.ingegneri.legalmail.it

COPIA

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n° 260/2024

CREDITRICE PROCEDENTE:

La Cassa Rurale ADAMELLO GIUDICARIE VALSABBIA
PAGANELLA Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa
Via 3 Novembre n° 20 - Tione (TN)
c.f. 00158520221 - p.i. 02529020220

*rappresentata e difesa da
avv. Sonia La Via
Via Vannetti n° 9 – Riva del Garda (TN)*

domiciliata presso avv. Sonia La Via

INTERVENTO:

DEBITORE ESECUTATO:

Omissis

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

dott.ssa Liana Zaccara

DATE UDIENZE:

incarico e giuramento telematico
modalità di vendita

20 maggio 2025
9 settembre 2025

DATI GENERALI DEL BENE E SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Lotto unico

Individuazione: Vobarno (BS), Via Roma n° 59
N.C.T. Fg. 47, part.-mapp. 5051, sub. 14

Valore di mercato stimato: € 60.000,00 Esecutato (quota 100%)

Valore a base d'asta proposto: € 58.500,00 Esecutato (quota 100%)

Problematiche e/o note particolari

COPIA

TRIBUNALE DI BRESCIA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n° 260/2024 Es. Imm.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che:

- in data 12 maggio 2025, il Giudice dott.ssa Liana Zaccara nominava il sottoscritto ing. Pietro Agosto, libero professionista con studio a Nave (BS) in Via Ospitale n° 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 2004, inserito nell'elenco dei CTU del Tribunale Ordinario di Brescia alla cat. II con n° 222 ed iscritto sul portale unico telematico denominato "*Portale Albo CTU, Periti ed elenco nazionale*", quale esperto per la stima dei beni pignorati di cui alla procedura esecutiva in epigrafe promossa da CASSA RURALE ADAMELLO GIUDICARIE VALSABBIA PAGANELLA Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, contro Omissis, fissando altresì il conferimento dell'incarico in modalità telematica per il giorno 9 settembre 2025,
- nel proseguo, nel rispetto della privacy, il sig. Banani Youssef sarà chiamato semplicemente "debitore esecutato" o, all'occorrenza, identificato con le iniziali B.Y.,
- circa l'occupazione dei beni del debitore esecutato ha raccolto notizie/documentazione il Custode Giudiziario Giovanni Battista Calini,
- nell'ordinanza di nomina innanzi citata era fissata per il 18 9 settembre 2025 l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

indicato che il sottoscritto:

- ha scaricato dal portale telematico del Tribunale il Certificato notarile (ex art. 567 comma 2 c.p.c.) e l'atto di Pignoramento immobiliare,
- ha provveduto a reperire le planimetrie catastali riguardanti il bene pignorato,
- il 5 giugno 2025, a seguito di convocazione effettuata dal Custode Giudiziario, si è recato con l'incaricato dallo stesso Custode presso gli immobili di cui si tratta ed ha potuto prendere visione dei beni pignorati, effettuando i rilievi metrici e fotografici necessari al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto e constatando la corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetrie catastali,
- il 6 giugno 2025 ha provveduto alla restituzione grafica dei rilievi effettuati in sito,
- in data 10 giugno 2025 ha inoltrato richiesta telematica di accesso agli atti presso gli Uffici preposti del Comune di Vobarno,
- il 25 giugno 2025 ha ricevuto la risposta alla richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici preposti del Comune di San Gervasio Bresciano,

lo scrivente CTU procede alla stesura della relazione di consulenza tecnica d'ufficio rispondendo al quesito postogli dal Giudice.

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

- 1) Il comma 2 dell'art. 567 c.p.c. prevede, relativamente all'immobile pignorato, che al ricorso legato all'istanza di vendita siano uniti:
- 1.a) l'estratto del catasto e delle mappe censuarie;
 - 1.b) i certificati delle iscrizioni e trascrizioni;
 - 1.c) il certificato del tributo verso lo Stato.

Per quanto d'interesse, si elencano i documenti già depositati agli atti del Tribunale:

- atto di pignoramento immobiliare del 13 maggio 2024 identificato con C.R. n° 4971 del 24 maggio 2024,
- certificato notarile redatto dal Notaio dott. Nicola Ariasi il 10 luglio 2024
- nota di trascrizione R.G. n° 200 – R.P. n° 155 del 14/01/2025 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia.

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre reperito:

- gli estratti di mappa e di P.G.T.,
- la planimetria catastale (**allegato 1**),
- la visura storica per immobile (**allegato 3**),
- la visura attuale per soggetto (**allegato 2**).

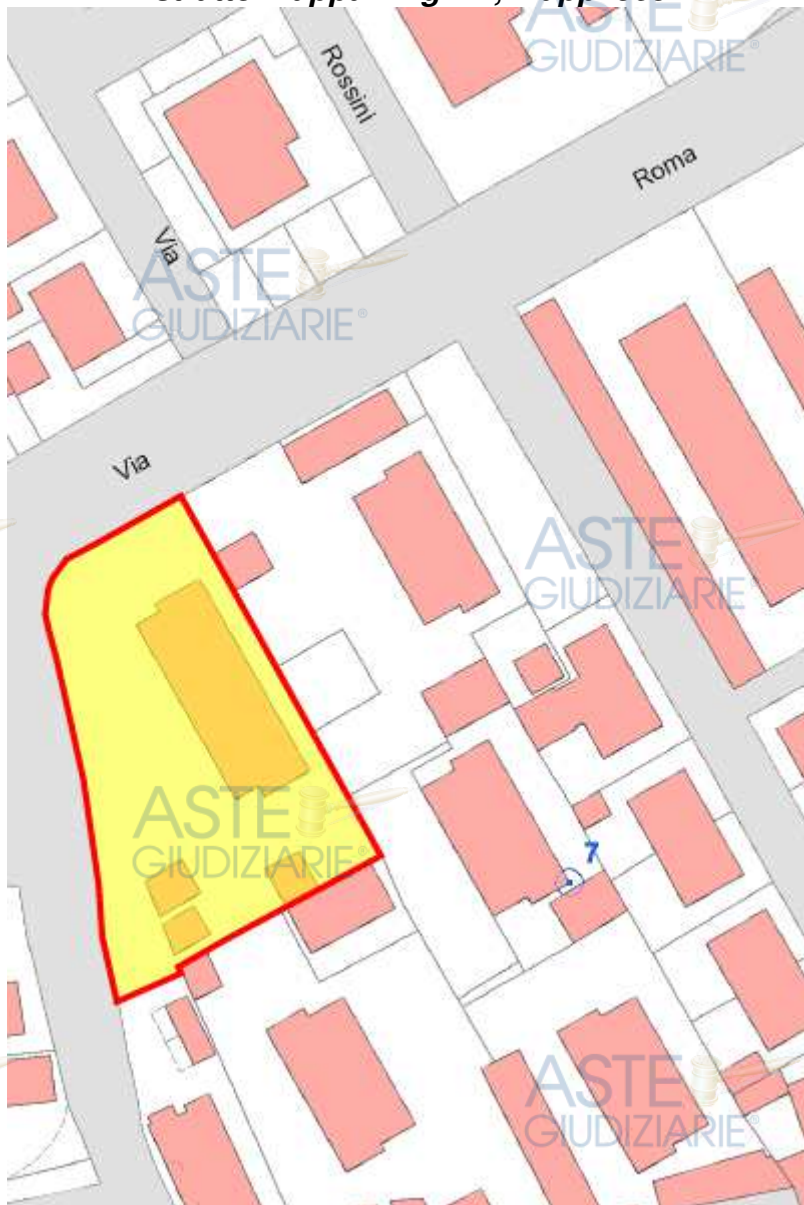
Come riportato sull'innanzi citato Certificato notarile, i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al debitore esecutato in piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Simone Frediani di Gavardo (BS) in data 5 agosto 2022, rep. n.ri 84242/37641, trascritto a Salò il giorno 8 agosto 2022 ai numeri 6179/4667 e, per tale motivo, si esclude l'acquisto *jure hereditatis*.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI – IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Il bene di cui si tratta è situato nel Comune di Vobarno (BS) in Via Roma n° 59 ed è censito al catasto fabbricati di detto Comune al **fg. 47, particella-mapp. 5051, sub. 14**, piano S1-3, cat. A/3, vani 3, rendita € 88,31;

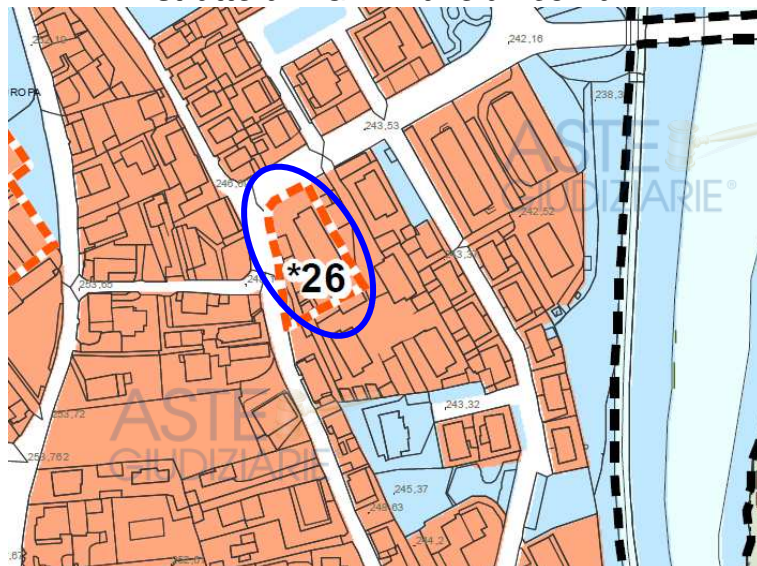
Qui di seguito si riportano gli estratti di mappa e di PGT relativi agli immobili di cui si tratta.

Estratto mappa – Fg. 47, mapp. 5051

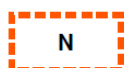




Estratto di PGT – Tavola 10c PdR



ATR1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale intensiva



N Ambiti a norma particolare

I beni di cui si tratta constano di un **appartamento** situato al terzo ed ultimo piano di un fabbricato che confina:

- a nord-est con l'esterno,



- sopra con il sottotetto,
 - a nord-ovest con la scala comune,
 - di lato con altre unità immobiliari
- e di una **cantina** posta al piano interrato che confina:
- a nord est con il terrapieno,
 - a nord-ovest con il corridoio comune,
 - di lato con altre cantine.

Per la sommaria descrizione grafica dei beni si rimanda all'**allegato 1**, mentre qui appresso si riportano le fotografie scattate in occasione del sopralluogo del 5 giugno 2025



Camera da letto – vista 1



Camera da letto – vista 2



ASTE GIUDIZIARIE®
Bagno – vista 1



Bagno – vista 2



Soggiorno – vista 1



Soggiorno – vista 2



Scala comune – vista 1



Scala comune – vista 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

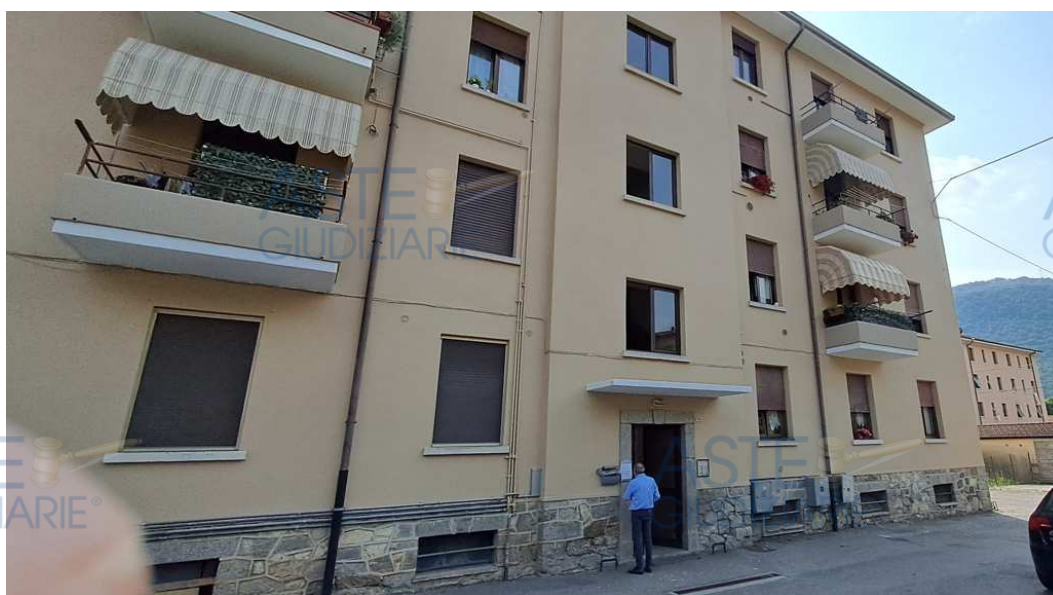
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cantina



Esterno – vista 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Esterno – vista 2

Le tipologie di finitura, desumibili dalle fotografie, sono di tipo economico e lo stato manutentivo del fabbricato, così come quello delle sue pertinenze, sono da considerarsi discrete.

Le utenze tecnologiche sono esclusive; l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia murale a gas collegata a radiatori in ghisa (in bagno in acciaio); i serramenti sono in legno dello spessore di 50 mm con vetro-camera ed avvolgibili esterni.

C) STATO DI POSSESSO

La provenienza e lo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento, come già accennato in precedenza (cap. A), sono desumibili da 10 luglio 2024 e presente agli atti del Tribunale.

D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Le formalità risultano dal più volte citato *certificato notarile redatto dal Notaio dott. Nicola Ariasi il 10 luglio 2024.*

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il 10 giugno 2025 lo scrivente ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Vobarno alla quale, il 25 giugno 2025, la funzionaria incaricata ha risposto quanto qui appresso riportato:

Buongiorno, come da telefonata intercorsa le invio la pratica 164 del 1952. Non è riferita all'immobile da lei richiesto ma, non avendo trovato nessuna pratica collegata ad esso, in questa planimetria è raffigurato con il nome di "Istituto case popolari".
Cordiali saluti

Da ciò deriva che il fabbricato esisteva sicuramente nel 1952 (**allegato 4**), ma lo stesso non risulta riconducibile ad alcuna pratica edilizia.

Per quanto innanzi detto è stato possibile constatare la sola conformità al contenuto della planimetria catastale reperita (**allegato 1**).

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fine della vendita, i beni possono essere trattati esclusivamente come lotto unico.

G) VALORE DEI BENI E COSTI

Per calcolare la superficie lorda commerciale, quindi la consistenza complessiva dei beni, si sono considerati i seguenti parametri di ragguaglio che tengono anche conto dello stato di finitura e delle dotazioni impiantistiche dei beni stessi:

- appartamento: 1,00
- balcone: 0,25
- cantina: 0,50

Con tali presupposti, riferendosi alle aree indicate sull'**allegato 6** alla presente relazione, le superfici lorde commerciali ragguagliate dei beni sottoposti a pignoramento, risultano essere le seguenti:

• appartamento (S1): 52 x 1,00 =	mq	52,00
• balcone (S2): 3 x 0,25 =	mq	0,75
• cantina (S3): 13x 0,50 =	mq	<u>6,50</u>

(SLR) sup. lorda ragguagliata commerciale **mq 59,25**

VALORE DI MERCATO

La valutazione si è basata su:

- a) i valori esposti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2024 (ultimo disponibile),

b) una ricerca on-line dei prezzi di zona (**allegato 5**)

che, singolarmente, hanno condotto ai risultati qui appresso riassunti.

a) Banca dati AdE

- Zona: CENTRALE
- Conservazione: NORMALE
- Tipologia: ABITAZIONE
- Superficie: LORDA (59,25 mq)
- Prezzo al mq: € 950,00 min. € 1.100,00 max

$$Vm_a = mq \ 59,25 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 65.175,00$$

b) Ricerca on-line

- Zona: CENTRALE
- Conservazione: NORMALE
- Tipologia: ABITAZIONE
- Valore (**allegato 5**): € 47.534,00 min. € 54.689,00 max
- Valore considerato: **$Vm_b = \text{€ } 54.600,00$**

In considerazione a quanto sopra, come valore di mercato arrotondato si assume la media tra **Vm_a** e **Vm_b** cioè:

$$Vm = \text{€ } 60.000,00$$

VALORE A BASE D'ASTA PROPOSTO

Al valore di mercato Vm si applicheranno i sotto elencati coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debito conto l'inserimento del bene nel tessuto urbano e la modalità di alienazione:

- inserimento: **$a = 1,30$**
- modalità di alienazione: **$b = 0,75$**

L'**inserimento** tiene conto che il bene è situato in una zona urbanizzata ed è ben inserito nel tessuto urbano.

La **modalità di alienazione** tiene conto che:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta, da parte dell'acquirente, il pagamento immediato di un acconto (anche cospicuo) che, in libera contrattazione, potrebbe essere dilazionato nel tempo;
- l'alienazione è di tipo forzoso, quindi tendente a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, contrariamente a quanto avviene in libero mercato;

- il possibile ripetersi di aste deserte, può determinare al creditore precedente un mancato rientro di quanto dovutogli ed al debitore un aumento di interessi passivi, ovvero altre spese.

Il valore arrotondato V1 proposto a base d'asta, considerati l'inserimento nel tessuto urbano del bene e la sua modalità di alienazione risulta quindi:

$$V1 = € 60.000,00 [Vm] \times 1,30 [a] \times 0,75 [b] = \text{€ } 58.500,00$$

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione di cui fanno parte sostanziale ed integrante sei allegati ed una copertina, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Nave, lì 26 giugno 2025

IL C.T.U.
(ing. Pietro Agosto)



DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE