

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare N. 81/2022 Es. Imm.

###

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:



- con [REDACTED]

contro:



###

G.O.P: Dott. DAVIDE FOPPA VINCENZINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Ill.mo sig. G.E. ha nominato C.T.U. e Perito Estimatore nella procedura in oggetto lo scrivente Geometra Salvatore Macaluso, già con studio in Brescia in Via Corsica n. 155, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Brescia, ed il giuramento ed il conferimento dell'incarico avvennero innanzi all'Ill.mo sig. G.E. all'udienza del 26.05.2022 in modalità telematica.

PREMESSA

Che a richiesta di [REDACTED] con sede legale in Roma, [REDACTED] n. 25, C.F. [REDACTED], in persona del suo Amministratore Delegato e legale Rappresentante dott. [REDACTED], rappresentata dall'avv. [REDACTED] con studio in Milano Via [REDACTED] 14, in data 22.1/24.1.2019 è stato notificato al

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 81/2022
Promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

1/9

Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (CF: [REDACTED]), un atto di precetto intimante il pagamento della somma di €. 145.803,59, oltre alle spese di notifica, agli interessi ed alle spese e competenze successivi, in seguito all' Atto di Precetto notificato in data 30/11/2021, è stato notificato Atto di pignoramento in data 07/02/2022 e notificato alla Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (CF: [REDACTED]).

- Non avendo il debitore provveduto al saldo del pagamento di quanto notificato, si sottoponeva ad esecuzione forzata per espropriazione gli immobili, con quanto ad essi pertinenti, di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (CF: [REDACTED]), e residente a [REDACTED] (BS) Via [REDACTED] 30, proprietario per la quota di 1/1 (intera) degli immobili così identificati:

a) Comune di Manerbio (BS) Vicolo San Faustino n.13, Sez. Urb. NCT, foglio 20:

- **Particella 309, sub. 16**, Categoria A/3, classe 3, Consistenza vani 4,5, Sup. Catastale tot. Mq. 124,00;
- **particella 309, sub. 15**, Cat. C/2 classe 2, consistenza mq.65,00, totale mq. 91,00;
- **particella 309, sub. 14**, Cat. C/6 classe 3, consistenza mq.10,00, totale mq. 11,00;
- **particella 309, sub. 13**, Cat. C/6 classe 3, consistenza mq.10,00, totale mq. 11,00;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PROPRIETÀ

SOTTOPOSTE AD ESECUZIONE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 81/2022
Promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

2/9

I beni sottoposto ad esecuzione si trovano in Comune di Manerbio (BS) Vicolo San Faustino n. 13 (ora n.11) all'interno di una corte comune anche ad altre unità, e più precisamente trattasi di: quattro unità immobiliari in edificio costituito di piani due più sottotetto, edificato in data anteriore al 1° settembre 1967; gli immobili sono così composti:

1°, unità abitativa, ad uso residenziale, sita al piano Terra-1°-2°, (mapp. 309, sub. 16, Nat. A/3), altezza di mt. 2,84, all'interno di un cortile comune, in Vicolo San Faustino n. 13 (ora n.11); 2° garage al piano terra, catastalmente sito in Vicolo San Faustino n. 13 (ora n.11); con ingresso dal cortile comune (mapp. 309, sub. 13, Nat. C/6); 3° garage al piano terra, catastalmente sito in Vicolo San Faustino n. 13 (ora n.11); con ingresso dal cortile comune (mapp. 309, sub. 14, Nat. C/6); 4° due ripostigli al piano primo, e una cantina al piano interrato, catastalmente sito in Vicolo San Faustino n. 13 (ora n.11), con ingresso da portone indipendente, dal cortile comune (mapp. 309, sub. 15, Nat. C/2) edificati in data anteriore al 1° settembre 1967;

L'accesso ed il sopralluogo per prendere visione dell'immobile sono stati effettuati in data 16.06.2022, e in data 22.06.2022 alle ore 10,00.

RELAZIONE E RISPOSTE AL QUESITO

– A –

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.

È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art.

567, 2° comma c.p.c.;

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 81/2022
Promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

3/9

– B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) l'identificazione e descrizione attuale dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati e terreni del Comune di Manerbio (BS), per la quota 1/1 di proprietà censiti al Catasto fabbricati di detto Comune come segue:

a) Comune di Manerbio (BS), Vicolo San Faustino n.13, (ora n.11) NCEU, Sez. NCT, foglio 20:

1 - **Particella 309, sub. 16**, Categoria A/3, classe 3, Consistenza vani 4,5, Sup. Catastale tot. Mq. 124,00, Rendita € 255,65;

2 - **Particella 309, sub. 15**, Categoria C/2 classe 2, Consistenza mq.65,00, totale mq. 91,00, Rendita € 144,35;

3 - **Particella 309, sub. 14**, Categoria C/6 classe 3, Consistenza mq.10,00, totale mq. 11,00, Rendita € 25,31;

4 - **Particella 309, sub. 13**, Categoria C/6 classe 3, Consistenza mq.10,00, totale mq. 11,00, Rendita € 25,31; **(vedasi allegato 2)**;

L'attuale ditta catastale è la seguente:

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ (CF: ██████████), **(vedasi allegato 1)**.

###

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

I beni sottoposto ad esecuzione si trovano in Comune di Manerbio (BS) Vicolo San Faustino n. 13, (ora n.11), all'interno di una corte comune anche ad altre unità, Trattasi di: 4 unità, con ingresso indipendente, **(vedi foto 1)**, un appartamento situato al Piano Terra-

Primo e Secondo; due garages siti al piano Terra, due locali adibiti a ripostiglio al piano Primo e una Cantina di pertinenza al piano interrato; Si allega servizio Fotografico (**vedi allegato 5**);

1) Foglio 20, Particella 309, sub. 16, adibito ad abitazione situato al piano Terra-Primo e secondo, con accesso dal cortile ad uso comune (**vedi foto 1**), così composto: **Piano Terra** di altezza m. 2,84: 1) ingresso/cucina di mq. 18,13, 2) soggiorno di mq. 19,00, 3) WC di mq. 1,24, una scala a chiocciola per accedere ai piani superiori; **Piano Primo** di altezza m. 2,70: 4) camera di mq. 14,80, 5) bagno di mq. 5,00, 6) ripostiglio di mq. 13,94; **Piano Secondo/sottotetto** di altezza m. 2,62/3,35: 7) atrio di mq. 11,53, 8) solaio con soppalco mq. 13,55 9) bagno di mq. 6,00; pari a una superficie utile residenziale di circa mq. 103,19 e lorda di **mq 131,00**; (**vedi foto 4**); Non è presente il contatore del metano e non è presente l'impianto di riscaldamento, è solo presente una stufa al piano terra nel locale cucina e i fornelli funzionano con l'ausilio della bombola del gas (**vedi foto locale cucina**);

2) Foglio 20, Particella 309 sub 15, adibito a ripostiglio situato al piano primo, con accesso indipendente dal cortile ad uso comune, di altezza m. 2,90 superficie di mq. 43,00, vano scale di mq. 7,60, pari a una superficie di mq. 50,60 e lorda **di mq. 63,60**; un locale cantina al piano interrato di altezza superficie m. 2,10 di mq. 13,00, vano scale di mq. 7,60, pari a una superficie di mq. 14,40 e lorda di **mq. 27,40**, **per un totale complessivo di mq. 91,00 (vedi foto 5)**

3) Foglio 20, Particella 309, sub. 14, adibito a garage situato al piano terra, di altezza m. 2,84 pari a una superficie utile di circa mq.10,00, e lorda di mq. **11,00**, (vedi foto 2 e 6)

4) Foglio 20, Particella 309, sub. 13, adibito a garage situato al piano terra, di altezza m. 2,84 pari a una superficie utile di circa mq.10,00, e lorda di mq. **11,00**, (vedi foto 3/7),

– C –

Stato di possesso

Le quattro unità immobiliari risultano occupate dalla famiglia dell'esecutato.

– D –

L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

Non risultano altri atti formali di vincoli;

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio in Comune di Manerbio (BS) Vicolo San Faustino n. 13, (ora n.11), di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, risulta edificato ante 1967; Presso gli uffici del comune di Manerbio sono state effettuate delle ricerche, al fine di verificare la presenza di documenti riguardante gli immobili rappresentati in esecuzione, da cui è emerso quanto segue: Licenza di costruzione Prot. N.41 richiesta in data 13.04.1957 e rilasciata in data 13.04.1957, per ampliamento fabbricato, (vedi allegato 3/1); Licenza di costruzione Prot. N.84 richiesta in data 23.04.1963 e rilasciata in data 02.05.1963, per sistemazione fabbricato, (vedi allegato 3/2); Licenza

6/9

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 81/2022
Promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

di costruzione Prot. N.90 richiesta in data 22.06.1965 e rilasciata in data 08 luglio 1965, per esecuzioni opere murarie (vedi allegato 3/3); Licenza di costruzione Prot. N.138 richiesta in data 07.12.1973 e rilasciata in data 07.12.1973, per risanamento e trasformazione rustico con sopraelevazione tetto (vedi allegato 3/4); Autorizzazione Prot. 1991/123 richiesta in data 13.05.1991 e rilasciata in data 10 giugno 1991, per manutenzione straordinaria e modifica tetto (vedi allegato 3/5);

Durante il sopralluogo ed i rilievi effettuati sono state riscontrate alcune discrepanze tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nelle Planimetrie catastali, (All. "4" Schema opere in variante) in particolare: riguardante: Al piano Terra la presenza di un bagno (vedi foto 8); Al piano Primo la presenza di un bagno (vedi foto 9); al piano Secondo la tramezza del locale bagno è stata modificata (vedi foto 10 e 10/2); opere sanabili, ex art. 36/37 DPR 380/2001, presso l'Amministrazione Comunale, e la rielaborazione della planimetria Catastale;

Certificato abitabilità/agibilità: non presente presso gli uffici del Comune;

– F –

I beni pignorati risultano essere vendibili a lotti;

– G –

Valore del bene e costi

Considerato quanto sopra; preso atto della posizione degli immobili ubicati in zona centrale del Comune di Manerbio (BS), urbanisticamente ben servita; tenuta presente le vetustà degli edifici

e le attuali condizioni di manutenzione e conservazione; Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato in sito, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

N.B.: le misure e le quantità riportate sono state desunte da visure e planimetrie catastali, debbono pertanto ritenersi approssimative.

1) Comune di Manerbio (BS); foglio 20, Particella 309, sub. 16, Piano T-1 e secondo cat. A/3 classe 3 Vani n. 4,5 sup. catastale Mq. 124,00 Rendita € 255,65;

sup. lorda di mq. 124,00 x € 1.000,00/mq. = **€ 124.000,00**

2) Comune di Manerbio (BS); foglio 20, Particella 309 sub 15, Piano primo, adibito a ripostiglio e cantina con accesso indipendente dal cortile ad uso comune, di altezza m. 2,90;

sup. lorda di mq. 91,00 x € 330,00/mq. = **€ 30.030,00**

3) Comune di Manerbio (BS); foglio 20, Particella 309, sub. 13, adibito a garage situato al piano terra, di altezza m. 2,84, di mq. 10,00, Rendita € 25,31;

sup. lorda di mq. 11,00 x € 700,00/mq. = **€ 7.700,00**

4) Comune di Manerbio (BS); foglio 20, mapp. 309, sub. 13, adibito a garage situato al piano terra, di altezza m. 2,84 di mq. 10,00, Rendita € 25,31;

sup. lorda di mq. 11,00 x € 700,00/mq. = **€ 7.700,00**

Sommano

€ 169.430,00

8/9

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 81/2022
Promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

(comprendendovi l'incidenza delle parti comuni).

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. Copia visura catastale;
2. Copia scheda catastale immobile;
3. Copia concessione edilizia
4. Schema opere in Variante
5. Servizio fotografico

* * * * *

Con quanto sopra esposto, e con allegati, lo scrivente pensa di avere esaurito l'incarico gentilmente conferitogli dall'Ill.mo sig. G.E. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 13 settembre 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Salvatore Macaluso

ASTE
GIUDIZIARIE.it