

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

***Esecuzione Immobiliare N. 221/2024 Es. Imm.***

###

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

[REDACTED]

- con l'Avv. [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

###

**G.O.P: Dr.ssa LIANA ZACCARA**

\*\*\*\*\*

## **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 24.07.2024 in modalità telematica.

### **PREMESSA**

Che a richiesta di:

[REDACTED]

[REDACTED] con sede in Brescia 25100  
(BS) [REDACTED] n°1, (C.F.: 00385040175), in persona del suo

1/7

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

**Consulente Tecnico d'Ufficio  
Salvatore Macaluso**

Via Corsica 155 25123 Brescia

Tel. – 389 8306448

E-mail: geom.macaluso@iol.it

Presidente Dott. [REDACTED], rappresentata e difesa, dall'avv [REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]); in data [REDACTED] è stato notificato con atto n. 3830/2024 cron., al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (BS) il [REDACTED] (CF: [REDACTED]), e al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (BS) il [REDACTED] (CF: [REDACTED]), un atto di precetto intimante il pagamento della somma di €. 52.059,92, oltre alle spese di notifica, agli interessi ed alle spese e competenze successivi, in seguito all' Atto di Precetto notificato in data 09/05/2024, è stato notificato Atto di pignoramento in data 22/05/2024 e notificato al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (BS) 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] (BS) il [REDACTED] (CF: [REDACTED]), e residente a [REDACTED] (BS) Via [REDACTED], proprietario della piena proprietà degli immobili identificati al punto a) così identificati:

**a)** Comune di [REDACTED] (BS) Via [REDACTED], adibito a civile abitazione al PT, il tutto censito al NCEU, del suddetto Comune come segue:

- Sez. NCT, foglio [REDACTED] mappale [REDACTED], sub. [REDACTED], Cat. A/2, Classe 5 vani 4, Sup. Catastale tot. Mq. 91,00 totale escluse aree scoperte, 80 mq, R.C. €. 247,90;

2/7

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

- Autorimessa Sez. NCT, foglio [REDACTED] mappale [REDACTED], sub. [REDACTED], Cat. C6 classe 4, consistenza mq.37,00, Sup. Catastale tot. Mq. 45,00 R.C. € 89,81; con la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio.

\* \* \* \* \*

## **DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PROPRIETÀ**

### **SOTTOPOSTE AD ESECUZIONE**

I beni sottoposto ad esecuzione si trovano nel Comune di [REDACTED] (BS), e più precisamente trattasi di: due unità immobiliari, un appartamento al piano terra e un garage al piano interrato, situati all'interno di un complesso di quattro palazzine di due piani, i beni in esecuzione, sono collocati nella palazzina C, in Via [REDACTED], edificati nell'anno 2001;

Gli immobili sono così composti: **1°**, unità abitativa, ad uso residenziale, sita al piano Terra, (foglio n° [REDACTED], particella n° [REDACTED], sub. [REDACTED], Cat. A/2 classe 5), altezza di mt. 2,70; **2°** garage al piano Interrato, con ingresso dal cancello comune (foglio n° [REDACTED], particella n° [REDACTED], sub. [REDACTED], Cat. C/6 classe 4), siti in [REDACTED]; L'accesso ed il sopralluogo per prendere visione dell'immobile sono stati effettuati congiuntamente al Custode Giudiziario in data 26.08.2024 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.;

– 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 del Comune di  
Poncarale (BS), per la quota 1/1 di proprietà, censiti al Catasto  
fabbricati di detto Comune come segue: Comune di Poncarale (BS),  
[redacted], NCT, foglio [redacted]:

1- particella [redacted], sub. [redacted], piano T cat. A/2 classe 5 Vani n. 4 sup.  
catastale Mq. 91,00 totale escluso aree scoperte Mq.80,00 Rendita €  
247,90;

2- particella [redacted], sub. [redacted], piano interrato cat. C/6 classe 4  
consistenza Mq. 37,00 Superficie catastale Mq.45,00, Rendita €  
89,81; **(vedasi allegato 2)**;

L'attuale ditta catastale è la seguente:

[redacted]  
[redacted]), **(vedasi allegato 1)**.

###

### 2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

I beni sottoposto ad esecuzione si trovano in Comune di [redacted]  
(BS); Trattasi di: Un appartamento e un garage, il fabbricato è adibito  
a civile abitazione al Piano terra, in [redacted], con ingresso  
indipendente, così composto: **Piano terra:** altezza di mt. 2,70, 1)

4/7

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

ingresso/soggiorno/cucina di mq. 32,72, 2) disbrigo di mq. 1,70, 3), camera, di mq. 14,43, 4) bagno di mq. 5,13, 5) camera di mq. 12,86, un terrazzo di mq. 5,45, un portico di mq. 4,56, un portico di circa mq. 3,00, pari a una superficie utile residenziale di circa mq. 66,84 e lorda di circa mq 90,00; un cortile esclusivo di circa mq. 50,00;

Un **garage** ed un piccolo ripostiglio sottoscala, sito nel Comune di Poncarale (BS) situata al piano Interrato, con accesso dal cancello carraio ad uso comune alle quattro palazzine, di altezza m. 2,40 superficie di mq. **36,00**, e lorda **di mq. 45,00**, ripostiglio di mq. **2,00**; (**vedasi allegato 3**).

– C –

#### **Stato di possesso**

L'unità risulta occupata dall'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 [REDACTED] (BS), di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato con Concessione Edilizia con contributo N. 45/2001 rilasciata in data 05 dicembre 2001 Prot. n.7546 (**vedasi allegato 3**);

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

5/7

– F –

I beni pignorati non 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 [REDACTED] (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 [REDACTED] (BS);  
1- **Abitazione**, NCT, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED], piano T cat. A/2 classe 5 Vani n. 4 sup. catastale Mq. 91,00 escuse aree scoperte, Rendita € 247,90;

Abitazione sup. lorda	mq.	90,00 x € 1.700,00/mq.	= €. <b>153.000,00</b>
Balcone	mq.	5,45 x € 500,00/mq.	= €. <b>2.725,00</b>
Portico	mq.	4,56 x € 500,00/mq.	= €. <b>2.280,00</b>
Portico	mq.	3,00 x € 500,00/mq.	= €. <b>1.500,00</b>
Cortile esclusivo	mq.	50,00 x € 75,00/mq.	= €. <b>3.750,00</b>
		<b>somma</b>	<b>€.163.255,00</b>

6/7

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

