

**AGOSTO PIETRO**  
ingegnere

Via Ospitale 4  
25075 - N A V E (BS)  
☎ 030/2384388 - fax 030/4077012  
c.f. GST PTR 61C06H 037B  
p. i v a 0 3 1 2 7 0 9 0 1 7 7  
pietroagosto@virgilio.it  
pietroagosto@bs.ingegneri.legalmail.it

**COPIA**  
**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
Esecuzione Immobiliare n° 1241/2017

**CREDITRICE PROCEDENTE:** UNICREDIT S.p.A.  
Via Alessandro Specchi n° 16 - Roma  
c.f. e p.i. 00348170101  
*assistita e difesa da*  
*avv. Grazia Maria Sciarra*  
*Via Vittorio Emanuele II n° 11 - Brescia*  
*domiciliata presso lo Studio dell'avv. Grazia Maria Sciarra*

**MANDATARIA CON PROCURA:** DOBANK S.p.A.  
Piazzetta Monte n° 1 - Verona  
c.f. 00390840239

**INTERVENUTO:** UNICREDIT S.p.A.

**DEBITORE ESECUTATO:** *Omissis*  
Via Alessandro Manzoni n° 5  
Palazzolo sull'Oglio - Brescia

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** dott.ssa Liliana Zaccara

**DATE UDIENZE:** incarico e giuramento 12 giugno 2018  
modalità di vendita 9 novembre 2018  
rinvio modalità di vendita 20 febbraio 2019

**DATI GENERALI DEL BENE E SUDDIVISIONE IN LOTTI:**

**Lotto unico**

Valore di mercato stimato: € 83'000,00  
Valore a base d'asta proposto: € 62'250,00

Quota di proprietà debitore esecutato: 100%

**Immobili:**

appartamento sito a Palazzolo sull'Oglio (BS) in Via Alessandro Manzoni n° 5  
N.C.T. foglio 19-mapp. 69-sub. 7

autorimessa sita a Palazzolo sull'Oglio (BS) in Via Alessandro Manzoni n° 5  
N.C.T. foglio 19-mapp. 69-sub. 2

Altri comproprietari: nessuno  
Divisibilità dell'immobile: no

**Problematiche e/o note particolari**

La redazione della relazione di stima si è protratta a lungo per le difficoltà incontrate per accedere all'interno dei beni

**COPIA**

**TRIBUNALE DI BRESCIA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura esecutiva immobiliare n° 1241/2017 Es. Imm.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Premesso che:**

- con ordinanza depositata il 4 maggio 2018, il Giudice dell'esecuzione, 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, quale esperto per la stima dei beni pignorati di cui alla procedura esecutiva n° 831/2017 Es. Imm. promossa da UNICREDIT S.p.A. e per essa, quale sua mandataria in forza di procura conferita il 30/10/2015 n° 12541 di Rep. e n° 6530 di Racc. Notaio Carlo Marchetti di Milano, di DOBANK S.p.A., contro *Omissis*, invitandolo altresì a comparire presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il giorno 12 giugno 2018 per il conferimento dell'incarico,
- nel proseguo, nel rispetto della privacy, il sig. *Omissis* sarà chiamato semplicemente "debitore esecutato";

**preso atto che** nell'ordinanza di nomina innanzi citata era indicata la data fissata per l'udienza del 9 ottobre 2018, per la determinazione delle modalità di vendita;

**indicato che:**

- il 18 giugno 2018 il sottoscritto si è recato presso la Cancelleria del Tribunale per estrarre fotocopie dei documenti agli atti,
- il 30 agosto 2018 il sottoscritto ha inviato al debitore esecutato una raccomandata con cui chiedeva: "*.....non disponendo di alcun Suo recapito telefonico o di posta elettronica, con la presente sono a chiederLe di volermi contattare (3343954751 – 0302534929 [pietroagosto@virgilio.it](mailto:pietroagosto@virgilio.it)) in modo da poter concordare con Lei la data e le modalità di esecuzione dei rilievi in sito, necessari per la corretta valutazione degli immobili di cui si tratta ..... È mio dovere informarLa che in assenza di un Suo riscontro provvederò, mio malgrado, ad avviare la procedura per la nomina del custode giudiziario....*",
- il 10 settembre 2018 il sottoscritto ha reperito copia del testo dell'atto di provenienza dei beni sottoposti a pignoramento (rogito del 14 dicembre 2006 n° 17458/8184 di repertorio Notaio Sergio Ambrosetti, trascritto a Brescia il 20 dicembre

- 2006 ai nn. 69064/39487), oltre che di quello ad esso precedente (rogito del 28 maggio 2002 n° 9555/3763 di repertorio Notaio Sergio Ambrosetti, trascritto a Brescia il 13 giugno 2002 ai nn. 26412/16545),
- il 13 settembre 2018, non essendo stato contattato dal debitore esecutato (la raccomandata del 30 agosto 2018 è stata restituita al mittente il 12 ottobre 2018), il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento non riuscendo ad accedervi. Nel corso della visita ha potuto apprendere da alcuni condomini che l'appartamento è disabitato da tempo,
  - il 14 settembre 2018 il sottoscritto ha concordato con lo Studio legale del creditore di inoltrare formale richiesta di sostituzione del Custode Giudiziario,
  - il 21 settembre 2018 il Giudice ha disposto la sostituzione del Custode Giudiziario,
  - lo stesso 21 settembre 2018 il sottoscritto ha inviato al Custode Giudiziario la documentazione allo stesso utile per espletare il proprio incarico,
  - il 4 ottobre 2018, non avendo ancora potuto accedere ai locali, il sottoscritto ha richiesto al Giudice una proroga per la consegna della relazione di stima,
  - il 10 ottobre 2018 il Giudice ha concesso la proroga richiesta (60 giorni),
  - il 23 ottobre 2018 il Custode ha comunicato al sottoscritto la disponibilità delle chiavi dei cespiti sottoposti a pignoramento,
  - il 31 ottobre 2018 il sottoscritto ha ritirato le chiavi dal Custode Giudiziario,
  - il 12 novembre 2018 la Cancelleria del Tribunale ha inviato allo scrivente CTU il verbale del 9 novembre 2018 con cui si rinviava l'udienza al 20 febbraio 2019,
  - il 22 novembre 2018, il sottoscritto si è recato presso l'immobile riuscendo ad effettuare i rilievi all'interno dell'appartamento. Tuttavia non ha potuto accedere alla cantina, in quanto tra le chiavi non vie era quella di tale locale, né al garage in quanto la basculante, pur funzionando la serratura, rimaneva bloccata. Lo stesso giorno ha avvisato il Custode di tale circostanza,
  - nei giorni successivi il sottoscritto a sollecitato più volte il Custode affinché facesse in modo che anche la cantina ed il garage potessero essere ispezionati,
  - il 12 dicembre 2018 il sottoscritto, ricevuta la risposta dal Custode Giudiziario, ha potuto accedere al garage ed alla cantina completando così i rilievi di rito,

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

## **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.

Agli atti sono presenti, perché depositati in data 23 marzo 2018 dall'avv. Grazia Maria Sciarra, i seguenti documenti:

- nota di trascrizione 15/11/2017 dell'atto di pignoramento immobiliare,
  - certificato notarile 30/01/2018 del Notaio Antonio Trotta di Pavia,
  - n° 3 visure storiche per immobile,
  - estratto mappa,
  - nota di trascrizione 22/03/2018 di accettazione tacità di eredità in morte di ██████████,
  - nota di trascrizione 22/03/2018 di accettazione tacità di eredità in morte di ██████████.
- 2) I beni oggetto di pignoramento, come si dirà nel proseguo della presente relazione, sono pervenuti al debitore esecutato a seguito di compravendita tra viventi, perciò si esclude l'acquisto *jure hereditatis*.
  - 3) Dalla copia del testo degli atti acquisita dallo scrivente CTU, risulta che, al momento dell'acquisto degli immobili oggetto di pignoramento, il debitore esecutato era sposato in regime di separazione dei beni.

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

La procedura è riferita a beni facenti parte di una palazzina situata nel Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) in Via Alessandro Manzoni n° 5, costituita di due piani fuori terra e di uno scantinato e, più precisamente, riguarda un appartamento situato al piano primo (fotografie 1 & 2), una cantina ubicata al piano interrato (fotografia 3) ed un garage situato al piano terreno sul retro del fabbricato (fotografia 4).



*fotografia 1 (fronte)*



*fotografia 2 (retro)*



*fotografia 3*



*fotografia 4*

Gli immobili sono ben inseriti nel tessuto urbano, come dimostra la seguente fotografia 5



*fotografia 5*

Dal punto di vista catastale e del Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Palazzo, i beni sono identificati come indicato nelle due figure seguenti.

**ESTRATTO MAPPA – FG. 19 MAPP. 69**



*sub. 7 (appartamento) e sub. 2 (autorimessa)*

## ESTRATTO DI P.G.T. – CLASSE II



### CLASSE II

Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie plurifamiliari, multipiano e a blocco

L'appartamento confina:

- a nord con la scala condominiale ed un'altra unità immobiliare;
- verso gli altri punti cardinali con l'esterno;
- sopra con altre abitazioni;
- sotto con i garage.

Nel corso del sopralluogo del 22 novembre 2018 lo scrivente CTU ha potuto verificare quanto segue.

**L'appartamento**, al quale si accede dalla scala condominiale, si compone di un corridoio centrale che disimpegna i vari locali dell'abitazione cioè: la cucina, il bagno e le due camere. In tutti i locali la pavimentazione è di tipo ceramico così come i rivestimenti, le porte interne sono in legno con specchiatura vetrata, il portoncino d'ingresso non è dotato di alcuna sicurezza specifica ed è pure in legno. I serramenti sono in alluminio anodizzato con vetro camera e sono protetti da avvolgibili in materiale plastico due di quali (cucina e camera 2) non funzionano. I due balconi sono pavimentati con mattonelle ceramiche e sono dotati di un parapetto in ferro e vetro. Per l'unità abitativa è presente il contatore dell'energia elettrica (situato nel corridoio della cantina), ma al suo interno nessuna lampadina si accende. Anche l'acqua non scorre dai rubinetti. Sul balcone della cucina è presente la nicchia in cui alloggiava il contatore del gas, ora assente. L'impianto di riscaldamento, non attivo, è formato da una caldaia posta in cucina e da radiatori in acciaio o alluminio; i collegamenti ai diversi radiatori sono tutti realizzati con tubazioni correnti esternamente alle pareti, quindi non

sottotraccia. In ogni caso gli impianti appaiono, oltre che danneggiati, non conformi alle vigenti normative in materia. Le pareti sono finite con intonaco civile e, in alcuni punti, sono presenti macchie di muffa probabilmente legate alla mancanza di ricambi d'aria. L'appartamento necessita di tinteggiature, oltre che di locali riparazioni dell'intonaco. I serramenti e le porte abbisognano di una generale revisione, così come gli avvolgibili.  
Di seguito si riportano alcune fotografie degli interni dell'appartamento.

### CUCINA



### BAGNO



CAMERA 1



CAMERA 1



CAMERA 2



CAMERA 2



CORRIDOIO



CORRIDOIO



**La cantina**, che è stata ispezionata il 12 dicembre 2018 ed il cui interno è rappresentato nella seguente fotografia,



ha una pavimentazione in battuto di cemento, è intonacata al semicivile, è areata per il tramite di una bocca di lupo protetta da un serramento in ferro con vetro semplice ed è munita di porta in ferro con specchiatura vetrata protetta da un grigliato pure metallico.

Il **garage**, che è stato ispezionato il 12 dicembre 2018 ed il cui interno è rappresentato nella seguente fotografia,



ha una pavimentazione in battuto di cemento, è intonacata al civile ed è munita di basculante in lamiera preverniciata.

Gli identificativi catastali dei cespiti oggetto di pignoramento sono:

- **appartamento** sez. N.C.T. foglio 19 mapp. 69 sub. 7,
- **autorimessa** sez. N.C.T. foglio 19 mapp. 69 sub. 2

Lo scrivente CTU ha potuto verificare la corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetrie catastali.

### **C) STATO DI POSSESSO**

Come indicato nella documentazione agli atti di causa (*certificato notarile 30/01/2018 del Notaio Antonio Trotta di Pavia*), la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, unitamente alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, è pervenuta al debitore esecutato in forza dell'atto di acquisto stipulato il 14 dicembre 2006 n° 17458/8184 di repertorio Notaio Sergio Ambrosetti, del cui testo lo scrivente CTU ha reperito copia, trascritto a Brescia il 20 dicembre 2006 ai numeri 69064/39487.

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

Come risulta dal già citato certificato notarile del Notaio Antonio Trotta presente agli atti del Tribunale, i beni oggetto di pignoramento risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 dicembre 2006 ai numeri 69064/39487 a favore di BANCA PER LA CASA S.p.A., con sede a Milano e domicilio ipotecario eletto a Milano in Via Tortona n° 33, contro il debitore esecutato;
- atto esecutivo trascritto a Brescia il 15 novembre 2017 ai numeri 50459/30650 in forza del pignoramento emesso dall' U.G. di Brescia il 6 novembre 2017 al numero 13199/2017 a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma ed a carico del debitore esecutato (quota indivisa di 1/3 per ciascuno dei tre soggetti debitori).

## **E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dalla copia del testo dell'atto di provenienza acquisita dallo scrivente CTU, così come da quello allo stesso precedente, risulta che le opere relative alla costruzione delle unità immobiliari oggi oggetto di pignoramento sono iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 e che, successivamente dette unità immobiliari non hanno subito varianti che richiedessero ulteriori concessioni, autorizzazioni, sanatorie o pagamento di sanzioni pecuniarie.

## **F) FORMAZIONE DEI LOTTI**

Non è possibile la suddivisione in lotti.

## **G) VALORE DEL BENE E COSTI**

Per calcolare la superficie lorda commerciale, quindi la consistenza dell'appartamento e dei suoi accessori, si sono considerati i seguenti parametri di ragguaglio che tengono anche conto dello stato di conservazione dell'appartamento:

- appartamento:  $1,00 \times 80\% = 0,80$
- cantina: 0,50
- garage: 0,50
- balconi: 0,25.

### **VALORE DI MERCATO DEL BENE**

Riferendosi alle aree indicate sull'**allegato 1** alla presente relazione e consultati i valori esposti dalla Banca dati delle Quotazioni

Immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio (**allegato 2**) relativamente ad abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale (min. 950,00 €/mq – max. 1'200 €/mq), considerato che dello stato di manutenzione del bene si è tenuto conto con i *parametri di ragguaglio* di cui poco sopra, si ritiene corretto applicare il prezzo unitario medio (1'075,00 €/mq) ottenendo, per ciascun bene, il più probabile valore arrotondato di seguito calcolato:

appartamento	mq (75x0,80) x €/mq 1'075,00 =	€ 64'500,00
balconi	mq (7x0,25) x €/mq 1'075,00 =	€ 1'900,00
cantina	mq (14x0,50) x €/mq 1'075,00 =	€ 7'500,00
autorimessa	mq (17x0,50) x €/mq 1'075,00 =	€ <u>9'100,00</u>

**Vm1 € 83'000,00**

In conclusione il più probabile valore di mercato complessivo arrotondato dei beni sottoposti a pignoramento, risulta essere pari ad **€ 83'000,00** (Vm1)

### **VALORE A BASE D'ASTA PROPOSTO**

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

- inserimento: **a = 1,00**
- modalità di alienazione: **b = 0,75**

L'**inserimento** nel tessuto urbano tiene conto che il bene si trova in una zona periferica del Paese, completamente urbanizzata e ben servita.

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 proposto a base d'asta per i beni pignorati,

considerati l'inserimento nel tessuto urbano del bene e la modalità di alienazione degli stessi, risulta:

$$V1 = € 83'000,00 [Vm1] \times 1,00 [a] \times 0,75 [b] = € 62'250,00$$

In conclusione il più probabile valore arrotondato che si propone di porre a base d'asta per i sottoposti a pignoramento, risulta essere il seguente:

$$V = V1 = € 62'250,00$$

---

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

Nave, li 13 dicembre 2018

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



DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE