

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

***Esecuzione Immobiliare N. 180/2023 Es. Imm.***

###

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

[REDACTED]

- con l'Avv. [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

###

**G.O.P: Dott.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 26.05.2023 in modalità telematica.

### **PREMESSA**

Che a richiesta di [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], Via [REDACTED] n. 24, C.F./PIVA: [REDACTED], rappresentata dall'avv. [REDACTED] con studio in [REDACTED] Via [REDACTED] n°6, in data 02/03/2023 è stato notificato al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 21.11. [REDACTED] (CF: [REDACTED])

[REDACTED]), un atto di precetto intimante il pagamento della somma di €. 94.427,09, oltre alle spese di notifica, agli interessi ed alle spese e competenze successivi, in seguito all' Atto di Precetto notificato in data 02/03/2023, è stato notificato Atto di pignoramento in data 24/03/2023 e notificato alla Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 21.11. [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 21.11. [REDACTED] (CF: [REDACTED]), e residente a [REDACTED] (BS) Via [REDACTED] n° [REDACTED]/a, proprietario per la quota di 1/1 (intera) degli immobili così identificati:

**a)** Comune di Capriano del Colle (BS) Via Trento n.131/b, Sez. Urb. NCT, foglio 1:

- **Particella 884, sub. 38**, Categoria A/3, classe 5, Consistenza vani 3, Sup. Catastale tot. Mq. 65,00;
- **particella 884, sub. 92**, Cat. C/6 classe 2, consistenza mq. 23,00, totale mq. 25,00;

### DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PROPRIETÀ SOTTOPOSTE AD ESECUZIONE

I beni sottoposto ad esecuzione si trovano in Comune di Capriano del Colle (BS) Via Trento n° 131/b, all'interno di una corte comune anche ad altre unità, e più precisamente trattasi di: **due unità immobiliari in edificio costituito di piani uno, ristrutturato nel 2007**; gli immobili sono così composti:

**1°**, unità abitativa, ad uso residenziale, sita al piano Terra, (mapp. 884, sub. 38, Cat. A/2), altezza di mt. 2,80, all'interno di un cortile comune, in Via Trento n. 131/b; **2°** garage al piano Interrato, catastalmente sito in Via Trento n. 131/b; con ingresso dal cortile comune (mapp. 884, sub. 92, Cat. C/6); **ristrutturato nel 2007**;  
L'accesso ed il sopralluogo per prendere visione dell'immobile sono stati effettuati in data **14.09.2023**, alle ore 16,00.

## **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 e terreni del Comune di Capriano del Colle (BS), per la quota 1/1 di proprietà censiti al Catasto fabbricati di detto Comune come segue:

a) Comune di Capriano del Colle (BS), Via Trento n. 131/b, Sez. Urbana NCT, foglio 1:

1 - **Particella 884, sub. 38**, Categoria A/2, classe 5, Consistenza vani 3, Sup. Catastale tot. Mq. 65,00, Rendita € 209,17;

2 - **Particella 884, sub. 92**, Categoria C/6 classe 2, Consistenza mq.23,00, totale mq. 25,00, Rendita € 36,82; **(vedasi allegato 2)**;

L'attuale ditta catastale è la seguente:

Consulente Tecnico d'Ufficio  
Salvatore Macaluso

Via Corsica 155 25123 Brescia

Tel. – 389 8306448

E-mail: geom.macaluso@iol.it

██████████ nato a ████████ il 21.11.██████ (CF:

██████████), (vedasi allegato 1).

**###**

## 2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

I beni sottoposto ad esecuzione si trovano in Comune di Capriano del Colle (BS), Via Trento n. 131/b, all'interno di una corte comune anche ad altre unità, Trattasi di: 2 unità, con ingresso indipendente, **(vedi foto 1)**, un appartamento situato al Piano Terra; un garage sito al piano interrato;

**1) Foglio 1, Particella 884, sub. 38**, adibito ad abitazione situato al piano Terra, con accesso dal cortile ad uso comune **(vedi foto 6/1)**, così composto: **Piano Terra** di altezza m. 2,80: 1) ingresso/Soggiorno/cucina di mq. 24,20, 2) Disbrigo di mq. 2,40, 3) Camera di mq. 13,70, 4) Bagno di mq. 4,60, **5) Portico di mq. 15,70, 6) Cortile esclusivo di mq. 100,00**; pari a una superficie utile residenziale di circa mq. 46,00 e lorda di **mq 65,00**; **(vedi foto 6/2-3-4)**;

**2) Foglio 1, Particella 884, sub. 92**, adibito a garage situato al piano Interrato, di altezza m. 2,40 pari a una superficie utile di circa mq. 22,75, e lorda di mq. **25,00, (vedi foto 6/5)**

– C –

## Stato di possesso

Le due unità immobiliari risultano occupate dal fratello dell'esecutato, senza titolo; risulta essere stato registrato in data 20 aprile 2022 presso l'Agenzia delle Entrate dip. di Brescia un contratto di comodato con scadenza in data 15 aprile 2024 a favore di terzi non

più presenti all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione. (vedi allegato 5);

– 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 Capriano del Colle (BS) Via Trento n. 131/b, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, risulta originariamente costruito ante 1967; Presso gli uffici del comune di Capriano del Colle (BS) 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: Approvazione del Piano di Recupero in variante al P.R.G. Delibera n° 39 in data 27.09.2004, avente valore di permesso di costruire (**vedi allegato 3/1**); al Prot. N° 10540 permesso di costruire in variante n° 28/2007 richiesta in data 03.08.2007 Prot. n° 6771 e rilasciata in data 22.11.2007, per modifiche in corso d'opera, (**vedi allegato 3/2**); **Certificato abitabilità/agibilità**: presente presso gli uffici del Comune al Prot. n° 1712 del 12.02.2013 (**vedi allegato 4/1**);

– 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 Capriano del Colle (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 Capriano del Colle (BS); Foglio 1, Particella 884, sub. 38, Piano T cat. A/2 classe 5 Vani n. 3 sup. catastale Mq. 65,00 Rendita € 209,17;**

sup. lorda	mq. 65,00 x € 1.400,00/mq. = €	91.000,00
Porticato	mq. 15,70 x € 500,00/mq. = €	7.850,00
Cortile escl.	mq. 100,00 x € 75,00/mq. = €	<u>7.500,00</u>
<b>Totale</b>		<b>€ 106.350,00</b>


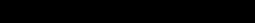
**2) Comune di Capriano del Colle (BS); Foglio 1, Particella 884, sub. 92, adibito a garage situato al piano Interrato, cat. C/6 classe 2, sup. catastale Mq. 25,00, Rendita € 36,82;**

sup. lorda di	mq. 25,00 x € 700,00/mq. = €	<u>17.500,00</u>
<b>Somma</b>		<b>€. 123.850,00</b>

(comprendendovi l'incidenza delle parti comuni).

\* \* \* \* \*

Allegati:

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 180/2023  
Promossa da:   
contro: 

**Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Salvatore Macaluso**  
Via Corsica 155 25123 Brescia  
Tel. – 389 8306448  
E-mail: geom.macaluso@iol.it

1. Copia visura catastale;
2. Copia scheda catastale immobile;
3. Copia concessione edilizia
4. Copia Agibilità
5. Copia contratto di comodato
6. 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, 29 settembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Salvatore Macaluso

*Salvatore Macaluso*