

TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura esecutiva immobiliare n. 119/2025

Data prossima udienza 15/10/2025

Creditore procedente [REDACTED]

contro

Debitore esecutato: **omissis**

Giudice esecutore: dott.ssa Simonetta Bruno

Ordinanza di nomina del **29 maggio 2025**

Determinazione delle modalità di vendita: **udienza del 15 ottobre 2025**

Descrizione dei beni: **appartamento uso ufficio in fabbricato residenziale a Palazzolo sull'Oglio (BS)**

Dati generali dei beni e suddivisione in lotti:

Lotto 1 (unico)

quota di 1/1 piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Palazzolo sull'Oglio (Bs) così identificate in Catasto dei Fabbricati:

- Sez. Urbana NCT- Foglio 19 part. n. 61 Sub 35 - Classe 1 – Categoria A/10 (uffici e studi privati) Consistenza Vani 2,5 Superficie Catastale Totale 50 m2 – Totale escluse aree scoperte 50 m2 - via Levadello n. 6 Piano T;
- Sez. Urbana NCT- Foglio 19 part. n. 61 Sub 71 - Classe 1 – Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) Consistenza 12 m2 Totale 12 m2 – via Levadello n. 6 Piano T;
- Sez. Urbana NCT- Foglio 19 part. n. 61 Sub 72 - Classe 1 – Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) Consistenza 12 m2 Totale 12 m2 – via Levadello n. 6 Piano T;
- Sez. Urbana NCT- Foglio 19 part. n. 61 Sub 73 - Classe 1 – Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) Consistenza 12 m2 Totale 12 m2 – via Levadello n. 6 Piano T;

Valore intero € 69.000 (euro sessantanove mila)

Sommario

1. Premessa e quesito.....	3
2. Termine assegnato	3
A – Verifica della completezza dei documenti e svolgimento delle operazioni peritali.....	3
B – Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni	4
C - Stato di possesso e determinazione congruità canone locazione	7
D – Esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale)	7
E – Regolarità edilizia ed urbanistica	7
F – Formazione dei lotti.....	8
G – Valore del bene e costi.....	8

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa e quesito

L'III.mo Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Simonetta Bruno, ha nominato il sottoscritto Ing. LUIGI BENEVOLO, con studio in Cellatica (BS), via Gramsci 43, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2444, esperto per la stima dei beni pignorati, disponendo per il conferimento dell'incarico di stima il giorno 10/06/2025 in modalità telematica.

Nel giorno indicato il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato giuramento nella forma di rito, mediante apposito verbale. Il Decreto di nomina del 29 maggio 2025 contiene i quesiti di cui all'art.173 bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile, che vengono qui riassunti:

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
- B) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;
- C) Stato di possesso;
- D) Esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale;
- E) Regolarità edilizia ed urbanistica;
- F) Formazione dei lotti;
- G) Valore del bene e costi;

2. Termine assegnato

Il Termine assegnato all'Esperto per il deposito della relazione peritale presso la cancelleria del Tribunale di Brescia era di almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, fissata il 15/10/2025, e quindi entro il 15/09/2025.

A – Verifica della completezza dei documenti e svolgimento delle operazioni peritali

Presa visione del fascicolo telematico nell'applicativo Polisweb il sottoscritto perito ne ha constatato la completezza. E' risultato infatti costituito, tra l'altro, da:

- ricorso per la vendita degli immobili pignorati ex art. 567 c.p.c.;
- certificazione notarile storica ipotecaria e catastale notaio Calderini;
- nota di deposito di trascrizione del pignoramento immobiliare

Ho successivamente acquisito presso lo studio notarile Calini Mina di Brescia copia dell'atto che attesta la proprietà dell'immobile in Palazzolo s'O (in allegato n. 1 alla presente relazione) e presso il comune di Palazzolo s'O (BS) il certificato di residenza e stato civile del sig. omissis (in allegato n. 2 alla presente relazione).

Gli immobili, come riportato nella certificazione notarile storica in atti, risultano intestati in catasto al sig. omissis per la quota di 1/1 di piena proprietà.

In data 13/06/2025 è giunta la comunicazione del Custode Giudiziario nominato avv. GABRIELLA CIANCETTA, che il primo accesso è stato fissato, previo avviso, per il giorno 20/06/2025 alle ore 10 presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Sul posto sono convenuti, oltre al Custode Giudiziario e al sottoscritto, il debitore esecutato sig. omissis e il geom. Palmino Cucchi (che dichiara di assistere il debitore). Il conduttore (Delta srl) non si è presentato per cui non è stato possibile l'accesso agli immobili; il sottoscritto perito è stato in grado di effettuare unicamente rilievi fotografici dall'esterno (in allegato n.6 il verbale di accesso n.1). Il secondo accesso viene stabilito per il giorno 27/06/2025 alle ore 15.

Nella data stabilita si è svolto il secondo accesso agli immobili oggetto del presente procedimento. Sul posto sono convenuti, oltre al Custode Giudiziario e al sottoscritto, il debitore esecutato sig. omissis e il geom. Palmino Cucchi (che dichiara di assistere il debitore). Il conduttore non era presente ma l'esecutato disponeva delle chiavi e ha consentito l'accesso agli immobili; il sottoscritto perito è stato in grado quindi di effettuare i necessari rilievi tecnici e fotografici dei locali ad uso ufficio (in allegato n.6bis il verbale di accesso n.2).

In data 07/07/2025 il sottoscritto CTU, ha acquisito dagli uffici tecnici comunali di Palazzolo s'O. le copie delle pratiche edilizie (in allegato n.11, 11bis e 11ter).

B – Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni

Introduzione

L'unità immobiliare risulta interamente di proprietà dell'esecutato e consiste di due subalberni; è una porzione di un edificio condominiale, a cui si accede da un cortile comune che dà accesso ad un appartamento al piano terra composto da due locali più servizi. L'unità immobiliare comprende due posti auto pertinenziali nel cortile comune, con l'ingresso carraio sito in via Levadello n.6. L'accesso pedonale è adiacente a quello carraio.

Individuazione catastale

L'edificio in cui si trova l'immobile è attualmente identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Palazzolo s'O. (BS), Sez. Urb. NCT, Foglio 19, Part. 61. L'appartamento è attualmente censito al Catasto Fabbricati, Comune di Palazzolo s'O (BS), - **Sez. Urbana NCT**- Foglio 19 part. n. 61 Sub 35 - Classe 1 – Categoria A/10 (uffici e studi privati) Consistenza Vani 2,5 Superficie Catastale Totale 50 m2 – Totale escluse aree scoperte 50 m2 - via Levadello n. 6 Piano T; i posti auto pertinenziali sono attualmente censiti come Sez. Urbana NCT- Foglio 19 part. n. 61 Sub 71 - Classe 1 – Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) Consistenza 12 m2 Totale 12 m2 – via Levadello n. 6 Piano T; Sez. Urbana NCT- Foglio 19 part. n. 61 Sub 72 - Classe 1 – Categoria

C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) Consistenza 12 m² Totale 12 m² – via Levadello n. 6 Piano T; Sez. Urbana NCT- Foglio 19 part. n. 61 Sub 73 - Classe 1 – Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) Consistenza 12 m² Totale 12 m² – via Levadello n. 6 Piano T .

(si vedano visure catastali allegate – all. 3 visure, all. 4 planimetrie catastali, all. 5 estratto mappa).

Gli immobili sopra riportati godono della comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 C.C., come da mappe catastali e come in fatto.

Confini

Il fabbricato in questione, individuato al Catasto Fabbricati, Comune di Palazzolo s'O. (BS), Sez. Urb. NCT, Foglio 19, Part. 61, confina con:

- a sud con le particelle 63 e 87;
- a nord con la via Levadello;
- a est con la via Alessandro Manzoni;
- a ovest con la particella 56.

come rappresentato nell'allegato estratto mappa (all. 5 estratto mappa).

Provenienza

L'immobile in questione è attualmente intestato al sig. omissis la quota dell'intero in piena proprietà e gli è pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 7 marzo 2007 N. 81667/22788 Rep. Notaio Calini dott. Giovanni Battista, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Brescia in data 14 marzo 2007 al numero di registro generale 15010 numero di registro particolare 8802, da Gambo srl, con sede in Brescia C.F. 02306060985 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. (all. n.1)

Nel ventennio gli immobili in questione sono stati oggetto degli atti come riportato nella certificazione notarile storica ipotecaria, riportata nel fascicolo.

Descrizione dei beni immobili

Si tratta di un appartamento ad uso ufficio posto al piano terra di un fabbricato condominiale sito a Palazzolo s'O. in via Levadello 6. L'immobile è situato in un contesto residenziale.

L'edificio è composto da piano terra, primo piano e interrato; l'appartamento oggetto del presente procedimento si sviluppa al piano terra. L'accesso all'immobile principale e ai posti auto pertinenziali avviene dal cortile comune, sito al civico 6 di via Levadello, in adiacenza all'ingresso pedonale.

Caratteristiche costruttive dell'intero edificio

La struttura portante perimetrale è di tipo tradizionale, verosimilmente in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio. I solai intermedi appaiono essere stati realizzati in laterocemento. Il fabbricato appare in buone condizioni di conservazione, senza apparenti problematiche di natura statica.

Le dimensioni dei locali dell'edificio allo stato di fatto coincidono con quanto rappresentato negli elaborati della pratica edilizia e con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, con l'eccezione di una tramezza in cartongesso che divide in due parti l'appartamento.

Caratteristiche costruttive dell'appartamento

Il sottoscritto perito ha eseguito le misurazioni di tutti i locali per definire la corrispondenza tra stato di fatto, planimetria catastale e disegni allegati alla pratica edilizia e permettere una misurazione attendibile delle superfici.

L'altezza netta dei locali è conforme a quanto indicato nella planimetria catastale e nella pratica edilizia, senza presenza di controsoffitti. Sono presenti serramenti esterni in alluminio senza oscuramento esterno e serramenti interni in legno.

L'ingresso dal cortile condominale fa accedere direttamente al **primo ufficio**. Tale locale presenta finiture con intonaco civile e idropittura, pavimentazione in grés ceramico e battiscopa in legno. Dal primo ufficio si accede al **secondo ufficio**, separato tramite una parete in cartongesso contenente una porta scorrevole tipo scrigno; tale ambiente presenta finiture con intonaco civile e idropittura, pavimento in grés ceramico e battiscopa in legno. Dal secondo ufficio si accede ad un **locale bagno** dotato di apparecchi sanitari in ceramica che presenta finiture con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, al di sopra dei quali si rileva intonaco e idropittura; dal medesimo secondo ufficio si può accedere ad un terrazzino pertinenziale mediante una porta finestra.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è caratterizzato da una caldaia autonoma a metano, posta sul terrazzino, e pannelli radianti a pavimento negli ambienti. Esiste un impianto di climatizzazione con apparecchi split, per il quale l'esecutato ha dichiarato essere di proprietà del conduttore dei locali.

La distribuzione dell'impianto idrico-sanitario appare completa. L'impianto elettrico con interruttori, punti luce e prese, con distribuzione incassata nelle murature appare completo.

I tre posti auto pertinenziali sono frontistanti l'appartamento, scoperti e all'interno del cortile comune; appaiono essere con finitura in calcestruzzo e resina.

Lo stato di conservazione generale dell'appartamento ad uso ufficio è buono. In allegato n. 12 alla presente relazione il dossier fotografico, relativo al momento dell'accesso all'immobile soggetto ad esecuzione (20/06/2025 e 27/06/2025).

C - Stato di possesso

Nel corso del secondo sopralluogo del 27 giugno 2025, alla presenza del sottoscritto CTU, del custode giudiziario e degli esecutati, si è constatato che l'immobile risulta occupato dalla ditta DEL.TA srl, con sede a Palazzolo s'O (BS) in via Levadello 6, CF e P.IVA 04598570986.

L'Agenzia delle Entrate, previa richiesta dello scrivente, ha comunicato che l'unità immobiliare sita in Palazzolo s'O. (BS) identificata catastalmente al foglio 19 part. 61 sub. 35, **risulta essere oggetto di alcun contratto di locazione regolarmente registrato**, (allegato n.7), tra l'esecutato e la ditta DEL.TA srl citata. I posti auto di cui al foglio 19 part. 61 subb. 71/72/73 non risultano oggetto del contratto di locazione.

D – Esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale)

Come si può evincere dalla relazione del notaio sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili in esame:

- **ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto notaio Catri Raffaele del 10 ottobre 2013 rep. 646885/42983 e iscritta agli Uffici di pubblicità immobiliare di Brescia in data 11 ottobre 2013 al numero generale 34081 e al numero particolare 5762 a favore di Veneto Banca Società Cooperativa Per Azioni con sede in Montebelluna (TV) CF 00208740266 spa per capitale di € 115.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 207.000, durata 15 anni 1mesi a carico di omissis;
- **verbale di pignoramento di immobili** atto Uff Giud Unep Corte d'Appello di Brescia del 11 marzo 2025 rep. N. 1804 e trascritto presso gli Uffici di pubblicità immobiliare di Brescia in data 9 aprile 2025 al numero generale 15819 e al numero particolare 10992 a favore di Amco - asset management company spa con sede in Napoli CF 05828330638 a carico di a carico di omissis;

E' stato accertato mediante ispezione ipotecaria che successivamente al 09/04/2025, data della relazione notarile, non sussiste alcuna ulteriore formalità pregiudizievole sugli immobili in esame (all.n.8).

E' stato accertato presso l'amministratore condominiale Emmegi Amministrazioni snc che non ci sono, alla data della presente relazione, pendenze del sig. omissis nei confronti dell'Amministrazione condominiale (si veda situazione personale condominio – all. n.13)

E – Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio in questione è ricompreso nella zona **AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – CLASSE II** - Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie plurifamiliari, multipiano e a blocco. L'articolo 35 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT ammette interventi con destinazione d'uso principale residenziale e, nella misura del 30% della SL totale, destinazioni complementari/compatibili con la residenza.

(si veda l'allegato n. 9 Estratto PGT).

La cognizione sull'elaborato *Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale* del vigente Piano di Governo del Territorio ha permesso di accertare che l'immobile in questione non è interessato da vincoli specifici (si veda l'allegato n. 10 estratto della Carta dei vincoli).

L'accesso dello scrivente agli uffici tecnici del comune di Palazzolo s'O. ha permesso di accertare che la configurazione dell'immobile in oggetto è stata ottenuta mediante il Permesso di Costruire (PdC) PE n. 77/2004, rilasciato dal comune di Palazzolo s'O. (BS) il 30/06/2004, Denuncia di inizio attività (DIA) del 09/02/2005, in variante al PdC PE 77/2004 e Denuncia di inizio attività (DIA) del 09/11/2005, in variante al PdC PE 77/2004. Il certificato di agibilità è stato autocertificato dalla società Gambo srl con sede in Brescia, CF e P.IVA 02306060985, committente dei lavori, in data 22/12/2005.

(si vedano allegati n. 11, 11bis e 11ter).

Gli elaborati contenuti nella pratiche edilizie sunnominate sono risultati conformi allo stato di fatto attuale, con l'eccezione della tramezza esistente che divide il primo ufficio dal secondo retrostante.

Alla luce di quanto sopra si attesta la regolarità urbanistica dell'immobile in questione, mentre la regolarità edilizia è condizionata alla rimessa in pristino oppure alla pratica di sanatoria delle opere realizzate in difformità.

F – Formazione dei lotti

Gli immobili oggetto della presente procedura vengono inseriti in un unico lotto.

LOTTO 1: immobile identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Palazzolo s'O. (BS), Sez. Urb. NCT, Foglio 19 part. n. 61 Sub 35 - Classe 1 – Categoria A/10 (uffici e studi privati) e Foglio 19 part. n. 61 Subb. 71/72/73 - Classe 1 – Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse).

G – Valore dei beni e costi

In base alla descrizione effettuata degli immobili in oggetto, tenendo conto dello stato di conservazione, dell'ubicazione dell'edificio, della tipologia costruttiva e dello stato di possesso, ed avendo svolto indagini di mercato su edifici analoghi, di simile metratura e ubi-

cazione si ritiene corretta l'attribuzione di un valore unitario di € 1.250,00 al mq di superficie commerciale per il lotto 1 . Segue il calcolo dei valori e dei costi.

LOTTO 1

Nel seguito il calcolo analitico della superficie commerciale dell'immobile:

Tipologia locali	Superficie lorda (mq)	Coeff. di adeguamento	Superficie commerciale (mq)
Appartamento uso ufficio	45	1	45
Terrazzino	17	0,35	5,95
Posti auto scoperti	36	0,20	7,2
SOMMANO	62		58

Il valore dell'immobile, al lordo delle spese e delle decurtazioni di seguito elencate, è pertanto 58 mq x 1250 €/mq = **72.500 €**.

Dalle indagini esperite sulla piazza di Palazzolo s'O. è emerso che per gli immobili uso ufficio analoghi la quotazione media delle locazioni al metro quadro si aggira sugli 80 €/mq annui. Viste le caratteristiche e le condizioni dell'immobile in questione, la presenza delle parti comuni si ritiene congruo un valore di 80 €/mq annui.

Canone di locazione annuo: mq 58 x €/mq 80 = € 4.640

Canone di locazione mensile: € 4.640/12 = 387 €

Il valore locativo (4.640 / 72.500 = 6,4%) viene così quantificato pari a 6 %.

La spesa per la cancellazione del pignoramento è quantificata in € 294 da corrispondere all'Agenzia del Territorio; la spesa per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale è quantificata in € 35 da corrispondere all'Agenzia del Territorio, oltre alle spese di chi cura la pratica quantificate in € 200. Dal valore è necessario anche detrarre la cifra per redigere e ottenerne la sanatoria per le opere difformi, quantificata in € 2.500, spese tecniche incluse.

Operate le detrazioni per le spese di cui sopra si ottiene un valore netto commerciale del lotto unico pari a € (72.500 – 294 – 35 – 200 – 2.500) = € 69.471 che si arrotonda a **€ 69.000**.



Con quanto sopra esposto il sottoscritto esperto ritiene di aver assolto esaurientemente al compito assegnato dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simonetta Bruno, e consegna quindi la presente relazione completa dei seguenti allegati:

- all. 1 - copia degli atti di compravendita;
- all. 2 – certificato di residenza e stato civile – Servizi demografici comune di Palazzo s'O.;
- all. 3 - visure catastali;
- all. 4 – planimetrie catastali;
- all. 5 – estratto mappa;
- all. 6 - verbale di accesso n.1;
- all. 6 bis – verbale di accesso n.2;
- all. 7 – comunicazione Agenzia delle Entrate;
- all. 8 - ispezione ipotecaria;
- all. 9 – estratti dal piano delle regole del PGT;
- all. 10 – estratti dalla carta dei vincoli del PGT;
- all. 11 – elaborati delle pratiche edilizie: piante; alzati
- all. 11bis – elaborati delle pratiche edilizie: denuncia di inizio attività del 9/2/2005 in variante a PE n. 77/2004;
- all. 11ter – elaborati delle pratiche edilizie: denuncia di inizio attività del 9/2/2005 in variante a PE n. 77/2004
- all. 12 – dossier fotografico;
- all. 13 – situazione personale condominio

L'esperto

Dott. Ing. Luigi Benevolo

(firmato digitalmente)



Brescia, 23 luglio 2025