

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

### ***Esecuzione Immobiliare N. 916/2018 Es. Imm.***

###

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

[REDACTED]

- con l'Avv. [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

###

**G.E.: Dr. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

\*\*\*\*\*

## **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 16.01.2019 alle ore 9:00.

### **PREMESSA**

Che a richiesta della soc. [REDACTED] società unipersonale a responsabilità limitata, con sede legale in Conegliano (TV) Via V. Alfieri N.1, C.F. [REDACTED], in persona del procuratore [REDACTED], rappresentata dall'avv [REDACTED] presso il cui studio è elettivamente domiciliata, in Brescia Via Moretto n. 12, in data 7/10-17.8.2018 è stato notificato alla [REDACTED]

1/7

S.R.L., con sede legale in Brescia [REDACTED] n. 5/B (CF: [REDACTED]), un atto di precetto intimante il pagamento della complessiva somma di €. 47.406,62, oltre alle spese di notifica, agli interessi ed alle spese e competenze successivi, in seguito all' Atto di Precetto, e stato notificato Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 14.11.2018 ai nn. 49756/31572 emesso dal Tribunale di Brescia in data 18/10/2018 alla [REDACTED] [REDACTED], con sede legale in Brescia Via Carini N. 5/B (CF: [REDACTED]), in persona del suo Presidente del CdA ed Amministratore Delegato della soc. [REDACTED], nella sua residenza in Brescia Via [REDACTED] n. 313; emesso per il pagamento della predetta somma.

- Non avendo il debitore provveduto al saldo del pagamento di quanto notificato, si sottoponeva ad esecuzione forzata per espropriazione la sua proprietà immobiliare, con quanto ad essa pertinente, posta nel comune di Capriolo (BS) come sotto descritta: di proprietà della società [REDACTED], con sede legale in Brescia Via [REDACTED] N. 5/B (CF: [REDACTED]), il fabbricato posto in Comune di Capriolo (BS), Via Dante Alighieri n. 9, adibito a civile abitazione al P2, e posto auto esterno al Pt, il tutto censito al Nuovo Catasto Edilizio del suddetto Comune come segue:

foglio 7, particelle:

- 148 sub 13, cat. A/2, Cl. 3, (consistenza) Vani. 3,5, Mq. 69 (sup. catastale) Rendita € 207, 87;
- 148, sub. 6, cat. C/6, Cl. 1, (consistenza) mq. 11 (sup. catastale) Mq. 12 Rendita € 14, 20.

\* \* \* \* \*

## DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PROPRIETÀ SOTTOPOSTE AD ESECUZIONE

I beni sottoposti ad esecuzione si trovano in Comune di Capriolo (BS), e più precisamente trattasi di un appartamento situato al piano 2, all'interno di un condominio, in Via Dante Alighieri n. 9;  
L'accesso ed il sopralluogo per prendere visione dell'immobile sono stati effettuati in data 05.04.2019 alle ore 10.

### 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;

L'unità immobiliare è censita al Nuovo Catasto Edilizio del Comune di Capriolo (BS) come segue: foglio 7, particelle:

- 148 sub 13, cat. A/2, Cl. 3, (consistenza) Vani. 3,5, Mq. 69 (sup. catastale) Rendita € 207, 87;

- 148, sub. 6, cat. C/6, Cl. 1, (consistenza) mq. 11 (sup. catastale) Mq. 12 Rendita € 14, 20. **(vedasi allegato 2);**

L'attuale ditta catastale è la seguente:

società [REDACTED] con sede legale in Brescia Via [REDACTED] N. 5/B (CF: [REDACTED]), **(vedasi allegato 1);**

###

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene sottoposto ad esecuzione si trova in Comune di Capriolo (BS); Trattasi di un appartamento situato al piano 2 (mansarda), all'interno di un condominio, in Via Dante Alighieri n. 9, così composto: altezza media di mt. 2,40, ingresso/Pranzo/soggiorno cucina, mq. 22,50, bagno mq. 4,77, disbrigo mq. 3,69, camera mq. 9,00, camera mq. 15,09, 3 balconi di mq.1,70 = mq. 5,10, pari a una superficie utile di circa mq. 55,05 e lorda di mq. 69,00, più posto auto esterno esclusivo di mq. 12,00; Si allega servizio fotografico (**vedasi allegato 4**);

L'immobile si trova In zona centrale, ben servita da servizi primari e secondari, il fabbricato si affaccia principalmente su via Dante Alighieri, a circa cinquecento metri dagli uffici del Comune.

L'accesso principale dell'immobile è a sud su Via Dante Alighieri; il tutto nei confini come da mappe catastali e come di fatto.

– C –

#### **Stato di possesso**

L'unità immobiliare sita in Capriolo risulta locata; Presso l'Agenzia delle entrate è stato riscontrato l'esistenza di contratto registrato in data 01 febbraio 2018 al n° 908 serie 3T, fino alla data 31.01.2022; La locazione è avvenuta a favore del sig. "██████████" (**vedasi allegato 5**);

– D –

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

Risulta Atto di sequestro preventivo, come prodotto dal titolare della società esecutata, inerente al Procedimento Penale n. 4192/09 R.G.N.R. emesso in data 03.01.2014 RGGIP n.1698/10 a firma del

4/7

GIP della Procura della Repubblica di Sondrio (**vedasi allegato 6**);

Non risultano altri atti formali di vincoli;

– E –

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

L'edificio in Capriolo, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato anteriormente al giorno 01.09.1967, come peraltro dichiarato nell'atto di provenienza dell'esecutata, che lo stesso è stato fatto oggetto di interventi edilizi a seguito del rilascio da parte del Sindaco del Comune di Capriolo dei seguenti provvedimenti autorizzativi in data: 24.12.1982 n. 519/114/1982 e n. 2938 di prot. (non presente negli uffici Comunali); 06.07.1993 n.2208/4/93 e n. 4946 di prot.; 10.02.2000 n. 3421/1999 di Prat. Edil. e n. 1285 di prot. (**vedasi allegato 3**);

– F –

I beni pignorati non risultano essere vendibili a lotti;

– G –

### **Valore del bene e costi**

Considerato quanto sopra; preso atto della posizione dell'immobile ubicato in zona centrale del Comune di Capriolo (BS), urbanisticamente ben servita; tenuta presente la vetustà dell'edificio 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) Capriolo (BS) Catasto Urbano come segue: foglio 7, particelle:**

- 148 sub 13, cat. A/2, Cl. 3, (consistenza) Vani. 3,5, Mq. 69 (sup. catastale) Rendita € 207, 87;

- 148, sub. 6, cat. C/6, Cl. 1, (consistenza) mq. 11 (sup. catastale) Mq. 12 Rendita € 14, 20. (vedasi allegato 2);

sup. lorda di                      mq. **69,00** x € 1.500,00/mq. = € **103.500,00**

balconi                              mq. **5,10** x € 500,00/mq. = €. **2.550,00**

**Posto auto (esterno)** mq. **12,00** x € 700,00/mq. = €. **8.400,00**

**somma                      €. 114.450,00**

(comprendendovi l'incidenza delle parti comuni).

\* \* \* \* \*

Allegati:

1. Copia visura catastale;
2. Copia scheda catastale immobile;
3. Copia concessione edilizia
4. Servizio fotografico;
5. Copia contratto locazione bene in Capriolo;
6. Copia Atto di sequestro preventivo

\* \* \* \* \*

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, 23 aprile 2019

**Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Salvatore Macaluso**  
Via Corsica 155 25123 Brescia  
Tel. - fax 030.2420892  
E-mail: geom.macaluso@iol.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Salvatore Macaluso

