

Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (CF: [REDACTED]), un atto di precetto intimante il pagamento della somma di €. 145.803,59, oltre alle spese di notifica, agli interessi ed alle spese e competenze successivi, in seguito all' Atto di Precetto notificato in data 30/11/2021, è stato notificato Atto di pignoramento in data 07/02/2022 e notificato alla Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] 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] il [REDACTED] (CF: [REDACTED]), e residente a [REDACTED] (BS) Via [REDACTED] 30, proprietario per la quota di 1/1 (intera) degli immobili così identificati:

a) Comune di Manerbio (BS) Vicolo San Faustino n.13, Sez. Urb. NCT, foglio 20:

- **Particella 309, sub. 16**, Categoria A/3, classe 3, Consistenza vani 4,5, Sup. Catastale tot. Mq. 124,00;
- **particella 309, sub. 15**, Cat. C/2 classe 2, consistenza mq.65,00, totale mq. 91,00;
- **particella 309, sub. 14**, Cat. C/6 classe 3, consistenza mq.10,00, totale mq. 11,00;
- **particella 309, sub. 13**, Cat. C/6 classe 3, consistenza mq.10,00, totale mq. 11,00;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PROPRIETÀ SOTTOPOSTE AD ESECUZIONE

I beni sottoposto ad esecuzione si trovano in Comune di Manerbio (BS) Vicolo San Faustino n. 13 (ora n.11) all'interno di una corte comune anche ad altre unità, e più precisamente trattasi di: quattro unità immobiliari in edificio costituito di piani due più sottotetto, edificato in data anteriore al 1° settembre 1967; gli immobili sono così composti:

1°, unità abitativa, ad uso residenziale, sita al piano Terra-1°-2°, (mapp. 309, sub. 16, Nat. A/3), altezza di mt. 2,84, all'interno di un cortile comune, in Vicolo San Faustino n. 13 (ora n.11); 2° garage al piano terra, catastalmente sito in Vicolo San Faustino n. 13 (ora n.11); con ingresso dal cortile comune (mapp. 309, sub. 13, Nat. C/6); 3° garage al piano terra, catastalmente sito in Vicolo San Faustino n. 13 (ora n.11); con ingresso dal cortile comune (mapp. 309, sub. 14, Nat. C/6); 4° due ripostigli al piano primo, e una cantina al piano interrato, catastalmente sito in Vicolo San Faustino n. 13 (ora n.11), con ingresso da portone indipendente, dal cortile comune (mapp. 309, sub. 15, Nat. C/2) edificati in data anteriore al 1° settembre 1967;

L'accesso ed il sopralluogo per prendere visione dell'immobile sono stati effettuati in data 16.06.2022, e in data 22.06.2022 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 e terreni del Comune di Manerbio (BS), per la quota 1/1 di proprietà censiti al Catasto fabbricati di detto Comune come segue:

a) Comune di Manerbio (BS), Vicolo San Faustino n.13, (ora n.11) NCEU, Sez. NCT, foglio 20:

1 - **Particella 309, sub. 16**, Categoria A/3, classe 3, Consistenza vani 4,5, Sup. Catastale tot. Mq. 124,00, Rendita € 255,65;

2 - **Particella 309, sub. 15**, Categoria C/2 classe 2, Consistenza mq.65,00, totale mq. 91,00, Rendita € 144,35;

3 - **Particella 309, sub. 14**, Categoria C/6 classe 3, Consistenza mq.10,00, totale mq. 11,00, Rendita € 25,31;

4 - **Particella 309, sub. 13**, Categoria C/6 classe 3, Consistenza mq.10,00, totale mq. 11,00, Rendita € 25,31; **(vedasi allegato 2)**;

L'attuale ditta catastale è la seguente:

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ (CF: ██████████), **(vedasi allegato 1)**.

###

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

I beni sottoposto ad esecuzione si trovano in Comune di Manerbio (BS) Vicolo San Faustino n. 13, (ora n.11), all'interno di una corte comune anche ad altre unità, Trattasi di: 4 unità, con ingresso indipendente, **(vedi foto 1)**, un appartamento situato al Piano Terra-

Primo e Secondo; due garages siti al piano Terra, due locali adibiti a ripostiglio al piano Primo e una Cantina di pertinenza al piano interrato; Si allega servizio Fotografico (**vedi allegato 5**);

1) Foglio 20, Particella 309, sub. 16, adibito ad abitazione situato al piano Terra-Primo e secondo, con accesso dal cortile ad uso comune (**vedi foto 1**), così composto: **Piano Terra** di altezza m. 2,84: 1) ingresso/cucina di mq. 18,13, 2) soggiorno di mq. 19,00, 3) WC di mq. 1,24, una scala a chiocciola per accedere ai piani superiori; **Piano Primo** di altezza m. 2,70: 4) camera di mq. 14,80, 5) bagno di mq. 5,00, 6) ripostiglio di mq. 13,94; **Piano Secondo/sottotetto** di altezza m. 2,62/3,35: 7) atrio di mq. 11,53, 8) solaio con soppalco mq. 13,55 9) bagno di mq. 6,00; pari a una superficie utile residenziale di circa mq. 103,19 e lorda di **mq 131,00**; (**vedi foto 4**); Non è presente il contatore del metano e non è presente l'impianto di riscaldamento, è solo presente una stufa al piano terra nel locale cucina e i fornelli funzionano con l'ausilio della bombola del gas (**vedi foto locale cucina**);

2) Foglio 20, Particella 309 sub 15, adibito a ripostiglio situato al piano primo, con accesso indipendente dal cortile ad uso comune, di altezza m. 2,90 superficie di mq. 43,00, vano scale di mq. 7,60, pari a una superficie di mq. 50,60 e lorda **di mq. 63,60**; un locale cantina al piano interrato di altezza superficie m. 2,10 di mq. 13,00, vano scale di mq. 7,60, pari a una superficie di mq. 14,40 e lorda di **mq. 27,40**, **per un totale complessivo di mq. 91,00 (vedi foto 5)**

3) Foglio 20, Particella 309, sub. 14, adibito a garage situato al piano terra, di altezza m. 2,84 pari a una superficie utile di circa mq.10,00, e lorda di mq. **11,00, (vedi foto 2 e 6)**

4) Foglio 20, Particella 309, sub. 13, adibito a garage situato al piano terra, di altezza m. 2,84 pari a una superficie utile di circa mq.10,00, e lorda di mq. **11,00, (vedi foto 3/7),**

– C –

Stato di possesso

Le quattro unità immobiliari risultano occupate dalla famiglia dell'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 Comune di Manerbio (BS) Vicolo San Faustino n. 13, (ora n.11), di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, risulta edificato ante 1967; Presso gli uffici del comune di Manerbio 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: Licenza di costruzione Prot. N.41 richiesta in data 13.04.1957 e rilasciata in data 13.04.1957, per ampliamento fabbricato, (vedi allegato 3/1); Licenza di costruzione Prot. N.84 richiesta in data 23.04.1963 e rilasciata in data 02.05.1963, per sistemazione fabbricato, (vedi allegato 3/2); Licenza

6/9

di costruzione Prot. N.90 richiesta in data 22.06.1965 e rilasciata in data 08 luglio 1965, per esecuzioni opere murarie (vedi allegato 3/3); Licenza di costruzione Prot. N.138 richiesta in data 07.12.1973 e rilasciata in data 07.12.1973, per risanamento e trasformazione rustico con sopraelevazione tetto (vedi allegato 3/4); Autorizzazione Prot. 1991/123 richiesta in data 13.05.1991 e rilasciata in data 10 giugno 1991, per manutenzione straordinaria e modifica tetto (vedi allegato 3/5);

Durante il sopralluogo ed i rilievi effettuati sono state riscontrate alcune discrepanze tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nelle Planimetrie catastali, (All. "4" Schema opere in variante) in particolare: riguardante: Al piano Terra la presenza di un bagno (vedi foto 8); Al piano Primo la presenza di un bagno (vedi foto 9); al piano Secondo la tramezza del locale bagno è stata modificata (vedi foto 10 e 10/2); opere sanabili, ex art. 36/37 DPR 380/2001, presso l'Amministrazione Comunale, e la rielaborazione della planimetria Catastale;

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

– 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 Manerbio (BS), urbanisticamente ben servita; tenuta presente le vetustà degli edifici

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

(comprendendovi l'incidenza delle parti comuni).

* * * * *

Allegati:

1. Copia visura catastale;
2. Copia scheda catastale immobile;
3. Copia concessione edilizia
4. Schema opere in Variante
5. 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, 13 settembre 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Salvatore Macaluso