

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1094/2013

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione

CONSULENZA TECNICA BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BRESCIA DI
PROPRIETA' DI:

OMISSIS

OMISSIS

Con Ordinanza di Nomina del 23.05.2023 e Verbale di Accettazione di Incarico e giuramento del 06.06.2023 il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Arch. Dott. Ing. Giorgio Astori con studio in Brescia via Piero Calamandrei n. 19, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 748 ed all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1171, Consulente Tecnico ponendo i seguenti quesiti:

A)

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento

alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n.78, conv. in L.30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene: indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo jure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima di relativi estremi;
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:
verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.
Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.
- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro D.P.R. 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 – bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

DISPONE

che il perito depositi telematicamente la relazione di stima e copia della stessa in OMISSIS dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di

seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp.att. c.p.c.;

AUTORIZZA

le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui all'art 173 bis disp. att. c.p.c..

RISPOSTA AI QUESITI

DUE DILIGENCE

QUESITO

A)

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

RISPOSTA

- A 1) La documentazione di cui all'art 567 2° comma c.p.c. è completa.
A 2) Il caso non ricorre
A 3) Il caso non ricorre

QUESITO

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n.78, conv. in L.30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene: indicando in

ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA

Per l'accesso ai luoghi sono stati necessari vari tentativi:

- il 22/09/2023 alle ore 9 in presenza del Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia SO.C.CO.V. SRL, fallito in quanto nessuno ha aperto;
- il 27/09/2023 negato alle 16,34 del 26/09 dalla esecutata ed alle 22,46 del 26/09 dall'avv. Rocchi, per addotti esami clinici (Holter) protratti anche nei giorni 28-29-30;
- al terzo appuntamento proposto per le date 21/11 o 22/11/2023 la Sig.ra OMISSIS si è resa indisponibile per infusione chemioterapica della figlia Signora OMISSIS;
- al quarto appuntamento fissato per il 28/11/2023 alle ore 8,30, appena entrati, è accaduto che ad invito della Sig.ra OMISSIS alla figlia di scendere dal piano primo, la stessa si è accasciata sul pianerottolo; il Custode Giudiziario ha chiamato l'ambulanza ed è stato effettuato il soccorso con ricovero al pronto soccorso; il sopralluogo è stato sospeso;
- al quinto appuntamento, fissato il 30/11/2023, sono state effettuate le verifiche in loco e dei documenti catastali, gli opportuni accertamenti e controlli, ed i rilievi, i beni pignorati sono individuati come di seguito.

B 1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI BRESCIA

1 – Negozi al piano terra facente parte di fabbricato in Viale Piave.

Unità immobiliare sita nel Comune di Brescia,

N.C.T. foglio 150, particella 259 sub 5 – Viale Del Piave n. 155 – piano T, zona censuaria 2 -

Categoria C/1 - Classe 6, Consistenza 34 mq, Rendita € 667,26

Dati di superficie: Totale 39 mq

(All. 1 – Estratto mappa- Visura catastale - Planimetria catastale)

2 – Appartamento a piano rialzato

Unità immobiliare sita nel Comune di Brescia, facente parte di fabbricato sito in Via Sant'Angela Merici n. 3

N.C.T. foglio 150, particella 60 sub 3 – Via Sant'Angela Merici n. 3 – p. T, zona censuaria 2 - Categoria A/7 - Classe 2, consistenza 4,5 vani, Rendita € 604,25

Dati di superficie: Totale: 89 mq Totale escluse aree scoperte: 85 mq

3 – Autorimessa

Unità immobiliare sita nel Comune di Brescia, facente parte di fabbricato sito in Via Sant'Angela Merici n. 3

N.C.T. foglio 150, particella 60 sub 8 – Via Sant'Angela Merici n. 3 Piano S1, zona censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 2, Consistenza 46 mq, Rendita € 111,66

Dati di superficie: Totale 46 mq

4 – Appartamento a piano primo

Unità immobiliare sita nel Comune di Brescia, facente parte di fabbricato sito in Via Sant'Angela Merici n. 3

N.C.T. foglio 150, particella 60 sub 7 – Via Sant'Angela Merici n. 3 Piano S1, zona censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 2, Consistenza 46 mq, Rendita € 111,66

Dati di superficie: Totale: 97 mq Totale escluse aree scoperte: 95 mq

PRECISAZIONI

La particella censita al Catasto Fabbricati al Foglio 7 Sezione SAL m.n. 2689 sub 2 fu accatastata in forza di denuncia di costituzione (n. 19285.903/1989), presentata in Catasto in data 26/01/1989, in atti dal 02/08/1999.

Successivamente la particella m.n. 2689 sub 2 è stata soppressa originando la particella m.n. 2689 sub 4, in forza di variazione, per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni n. 68435.1/2005 presentata in Catasto il 29/06/2005 Pratica n. BS0209983, in atti da medesima data.

La particella m.n. 2689 sub 4 è stata, a sua volta soppressa generando la particella censita al Catasto Fabbricati di Brescia al foglio 150 Sezione NCT, con la particella m.n. 60 sub 4,

giusta denuncia n. 21307.2/2007, per modifica identificativo ed allineamento mappe, presentata in Catasto il 08/02/2007, Pratica n. BS0049052 in atti da medesima data.

La particella m.n. 60 sub 4 è stata soppressa, a sua volta, generando l'odierna particella m.n. 60 sub 7, giusta denuncia, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni n. 20556.1/2010, presentata in Catasto il 08/06/2010 Pratica n. BS0181798, in atti in medesima data.

L'accatastamento non è corretto in quanto l'appartamento a piano primo, individuato come sub 7 è collegato in modo esclusivo al sottotetto individuato come sub 9 corrispondente alle parti comuni: Beni comuni non censibili: "vano scala con relativo balcone, portico d'ingresso e sottotetto, al seminterrato corridoio e due ripostigli e lavanderia, corte; il tutto comune ai sub 3-7-8".

E' inesistente la planimetria del sottotetto individuato come parte comune.

(All. 2 – Estratto mappa – Elenco dei subalterni – Dimostrazione grafica subalterni - Visure catastali - Planimetrie catastali)

B 2 – Il caso non ricorre

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1 – Negozio in Viale Piave

Immobile commerciale a piano terra, con unica vetrina ed accesso su viale Piave, facente parte del condominio Benaco costituito da appartamenti, uffici e spazi commerciali, realizzato negli anni dal 1956 al 1957/1958. Consiste in un unico vano rettangolare allungato con un piccolo servizio igienico dotato di wc e lavabo, collocato a nord est, sul lato opposto alla vetrina. Unica ulteriore finestra è ubicata in lato nord: metà per il servizio igienico e metà per il retro negozio con funzioni di magazzino, delimitato da una quinta in legno non a tutta altezza, In prosecuzione del servizio igienico è stato ricavato, sempre con pannellatura in legno non a tutta altezza, un camerino di prova.

Le pareti sono intonacate al civile; il pavimento è in marmette di graniglia; la vetrina è in ferro verniciato con vetro semplice; l'ulteriore finestra è in legno.

Dotazioni: riscaldamento a termosifoni in ghisa, centralizzato condominiale, energia elettrica, acqua, impianto antintrusione. Le spese per le utenze sono attribuite in funzione dei millesimi pari a 11,69. Non ci sono contatori sezionali.

L'immobile non è stato fatto oggetto di interventi manutentivi e di rinnovamento da moltissimo tempo.

(All. 3 – Ortofoto) (All. 4 – n. 8 Fotografie negozio Viale Piave)

Villino in Via Sant'Angela Merici

Trattasi di villino novecentesco con rilevante carattere tipologico, con giardino pertinenziale ed autorimessa, costituito da piano interrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto.

Nello stato attuale è articolato in due appartamenti ma si ritiene che all'origine fosse un'unica dimora.

2 – Appartamento a piano rialzato

Dotato di doppio ingresso: dalla scala comune ai vari piani e direttamente dal giardino mediante scaletta esclusiva e terrazzo coperto; è costituito da ingresso, soggiorno, tinello, piccola cucina in comunicazione diretta con lo stesso, bagno e camera matrimoniale.

Le pareti interne sono intonacate con tinteggiatura vetusta che presenta in vari punti le “fiammature” grigiastre originate dai radiatori. In cucina, lato sud, sono visibili ampie screpolature dovute a fenomeni di condensazione. I pavimenti sono in marmette di graniglia salvo quello del bagno che è in ceramica, incollata sul pavimento preesistente. Porte interne e serramenti sono quelli originali in legno, privi di interventi manutentivi. Un secondo serramento sempre in legno è stato posato da molto tempo a filo esterno delle specchiature, esternamente alle inferriate ed alle tapparelle.

Il bagno con finestra, è dotato di lavabo, wc, bidet in ceramica della serie Ideal Standard modello Esedra con rubinetteria Ideal Standard serie Ceraplan, oltre a vasca da bagno con cristallo parziale ad uso doccia. Il rivestimento è in ceramica.

Le dotazioni impiantistiche sono: riscaldamento a radiatori con caldaia autonoma a gas, con produzione di acqua calda, ubicata nel locale cantina (sostituita nel corso di un intervento di ristrutturazione parziale risalente agli anni 2000/2003); impianto elettrico (adeguato nel corso della ristrutturazione parziale succitata) con frutti e placche Vimar; gas per uso cucina; impianto di allarme anti-intrusione; impianto citofonico.

Esternamente la tinteggiatura delle murature presenta cavillature con conseguenti infiltrazioni che ne provocano il progressivo crescente deterioramento.

In lato ovest la gronda in legno presenta segni di rigonfiamento dovuto ad infiltrazioni dalla copertura.

I serramenti esterni, in legno, sono diffusamente scrostati dalla vernice e in alcuni casi con rigonfiamenti e ammaloramenti consistenti.

3 – Appartamento a piano primo, sottotetto e piano interrato

Con ingresso dal vano scale è costituito da soggiorno con camino, camera con porta finestra che accede al balcone, atrio-disimpegno longitudinale con porta finestra terminale che accede al balcone, altra camera, bagno dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; cucina.

L'intero appartamento è ingombro di masserizie di ogni genere.

Porte interne e serramenti sono in legno, dotati di tapparelle.

Il bagno e la cucina sono piastrellati in ceramica risalente alla ristrutturazione del 2000/2003.

Le dotazioni impiantistiche sono: riscaldamento a radiatori con caldaia autonoma a gas ubicata nel sottotetto al piano superiore che serve sia il piano primo che il sottotetto oltre a fornire acqua calda sanitaria e impianto elettrico.

Nella ristrutturazione citata il vano scale comune, a livello del piano primo, è stato tamponato in corrispondenza della rampa di salita rendendo il sottotetto, originariamente proprietà comune a piano rialzato e primo, proprietà esclusiva del piano primo.

L'intervento risulta assentito da entrambe le proprietarie nella seconda variante alla C.E. Boll. 565/00 senza tuttavia, per quanto risulta, atto traslativo dei diritti di proprietà.

Il sottotetto, con altezza variabile da circa 0,60 m a circa 2,70 m, è costituito da ripostiglio aperto; un grande vano nel quale è stato ricavato un bagno lavanderia con tramezzature parziali, con lavabo, bidet, wc, e vasca; altre due grandi stanze, tutte dotate di finestrelle perimetrali. La lavanderia ed il vano adiacente sono dotati di lucernari nel tetto.

L'intero sottotetto è pavimentato con parquet tranne il vano lavanderia.

Tutti i vani sono dotati di radiatori e riscaldati.

Il tetto è a vista con le travi originarie, i travetti e l'assito in legno.

Catastalmente al piano primo sono associati, al piano interrato, due vani cantina ed un ripostiglio sottoscala ricavato sotto la scala da piano rialzato a piano interrato.

4 - Autorimessa

Dalla scala comune si può accedere direttamente al piano seminterrato e mediante corridoio comune all'autorimessa e dalla stessa ad un vano cantina dotato di finestrelle.

L'autorimessa è doppia, con disposizione in accodamento, con accesso dalla corte comune previo rampa di raccordo del dislivello dalla strada, pavimentata in betonelle in cemento ad imitazione del porfido.

(All. 5 – Ortofoto) (All. 6 – n. 20 Fotografie Villino e Appartamento piano rialzato) (All. 7 – n. 20 Fotografie Appartamento piano primo – sottotetto e interrato) (All. 8 – n. 4 fotografie autorimessa)

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI - PROPRIETA' ATTUALE DEGLI IMMOBILI

1 - Negozi (N.C.T. foglio 150, particella 259 sub 5 – Viale Piave n. 155)

Per successione del signor OMISSIS apertasi in data 28.01.1989, denuncia di successione registrata a Brescia in data 27.07.1989 al n. 18, volume 2070 e trascritta a Brescia in data 7.10.1992 ai numeri 26834/17850 l'unità immobiliare diviene di piena proprietà di OMISSIS e di OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuna.

2 - Appartamento a piano rialzato (N.C.T. foglio 150, particella 60 sub 3 – Via Sant'Angela Merici n. 3)

4 - Autorimessa (N.C.T. foglio 150, particella 60 sub 8 – Via Sant'Angela Merici n. 3)

Per successione del signor OMISSIS apertasi in data 28.01.1989, denuncia di successione registrata a Brescia in data 27.07.1989 al n. 18, volume 2070 e trascritta a Brescia in data 7.10.1992 ai numeri 26834/17850; per approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Brescia in data 30.11.1989 n. 6557/89 di rep., trascritta a Brescia in data 7.10.1992 ai numeri 26952/17955 riguardante l'attribuzione del piede di spettanza del defunto sig. OMISSIS; per il ricongiungimento di usufrutto in morte della signora OMISSIS volturato in data 22.07.1996 n. 20107.1/1996; gli immobili diventano di piena proprietà di OMISSIS e di OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuna.

3 - Appartamento a piano primo (N.C.T. foglio 150, particella 60 sub 7 – Via Sant'Angela Merici n. 3)

Per decreto di trasferimento, in data 14/10/1992 n. 5862, trascritto a Brescia il 20/10/1992 ai nn. 28155/18723, la Signora OMISSIS ha acquistato l'intera nuda proprietà del bene. La stessa è poi divenuta piena proprietaria di detto bene in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte della signora OMISSIS, nata a Travagliato il 24/01/1911 e deceduta il 22/07/1996

- C -

Stato di possesso

- 1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo jure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).*
- 2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*
- 3) *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

RISPOSTA

C 1) STATO DI POSSESSO

Il negozio in Viale Piave è nella disponibilità di OMISSIS e OMISSIS.

Gli immobili in via Sant'Angela Merici sono nella disponibilità di OMISSIS e OMISSIS.

C 2) CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il caso non ricorre.

C 3) VALORE LOCATIVO DEI BENI:

1 - Negozi (N.C.T. foglio 150, particella 259 sub 5 – Viale Piave n. 155)

Il valore locativo può essere individuato in € 3.600,00/anno.

Appartamento a piano rialzato (N.C.T. foglio 150, particella 60 sub 3 – Via Sant'Angela Merici n. 3). Il valore locativo può essere individuato in € 6.000,00/anno.

3 – Appartamento a piano primo e interrato (N.C.T. foglio 150, particella 60 sub 7 – Via Sant'Angela Merici n. 3) Collegato in modo esclusivo al sottotetto.

Il valore locativo può essere individuato in € 9000,00/anno.

4 - Autorimessa (N.C.T. foglio 150, particella 60 sub 8 – Via Sant'Angela Merici n. 3)

Il valore locativo può essere individuato in € 2.400,00/anno.

QUESITO

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiale ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

RISPOSTA

D 1)

ISCRIZIONI AL SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli accese presso l'Agenzia

Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare:

OMISSIS

- Atto Giudiziario – Annotazione a trascrizione - Sentenza condanna esecutiva trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il

09/03/2022 ai numeri 9647/1258 a favore OMISSIS contro OMISSIS

- Atto giudiziario Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/06/2021 ai numeri 28131/18748

A favore OMISSIS e OMISSIS

Contro OMISSIS e OMISSIS

Trattasi di giudizio di divisione endoesecutiva disposto nell'ambito del processo esecutivo immobiliare n. 1094/2013 pendente avanti il tribunale di Brescia

- Atto giudiziario Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25/02/2015 ai numeri 5934/891.

- A favore del signor OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Contro OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

- Atto giudiziario Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27/06/2014 ai numeri 20648/3476.

A favore del signor OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Contro OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

SAVOLDI ENOE

- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 31/05/2022 ai nn. 24669/16646 a favore di OMISSIS, contro OMISSIS
- Verbale di pignoramento di immobili trascritto il 24/05/2018 ai nn. 22302/14432 a favore della Signora OMISSIS, contro OMISSIS; atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia del 26/04/2018 n. 4883/2018
- Sequestro conservativo trascritto a Brescia il 20/12/2013 nn. 42546/29344 a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà delle particelle 259 sub 5 e 60 sub 3 e 8 tutte del Foglio 150 Sez. NCT di Brescia, nonché sull'intera piena proprietà del 60 sub 7, aa seguito di atto giudiziario del Tribunale di Brescia n. 22684/2013 del 17/12/2013 cui a fatto seguito sentenza di condanna



esecutiva del 19/12/2021 n. 3162/2021, annotata a margine del sequestro conservativo, presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia il 25/03 2022 ai nn. 13025/1790

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 30/06/2010 nn. 27244/6891 a favore della Banca OMISSIS contro OMISSIS quale terzo datore di ipoteca e contro OMISSIS .

Inoltre

- Ricorso per intervento del 31/08/2023 di Agenzia delle Entrate – Riscossione nei confronti di OMISSIS per € 3.176,12 per imposte diverse, oltre interessi di mora maturandi

(All. 9 – Ispezione ipotecaria)

D 2) Il caso non ricorre.

D 3) Da indagine presso l'amministratrice del condominio Dott.ssa Simona Maranza risulta al 31.05.2023 un saldo a debito di € 869,67.

(All. 10 – Condominio Benaco)

QUESITO

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) *Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima di relativi estremi;*

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art.36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale

RISPOSTA

E 1)

AZZONAMENTO DI P.G.T. - N. T. A.

Nel P.G.T. vigente del Comune di Brescia gli immobili risultano classificati come segue:

Negozi - N.C.T. foglio 150, mappale 259 sub 5 – Viale Piave n. 155 – Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (N.T.A. Art. 81);

Villetta e autorimessa - N.C.T. foglio 150, mappale 60 sub 3 – 7 - 8 Via Sant'Angela Merici n. 3; - Tessuti storici (N.T.A. Art. 80).

La villetta è in zona soggetta a vincolo paesaggistico: D.M. 07/10/59 pubblicato su C.U. n. 242 del 26/09/59 (7 – SUD VIALE VENEZIA)

(All. 11 - Estratto PGT) (All. 12 – Estratto NTA PGT art. 81- negozio) (All 13 - Estratto NTA PGT art. 80 – Estratti: vincoli paesaggistici Identificazione dei nuclei e dei tessuti storici – Disciplina particolareggiata per i tessuti storici – Analisi dei tessuti storici

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E AGIBILITA'

Dalle ispezioni presso il comune di Brescia risulta quanto segue:

1 Negozio (N.C.T. foglio 150, mappale 259 sub 5 – Viale Piave n. 155): nessuna pratica edilizia

2 Appartamento in Villetta bifamiliare piano rialzato (N.C.T. foglio 150, mappale 60 sub 3 – Via Sant'Angela Merici n. 3)

3 Appartamento in Villetta bifamiliare piano primo (N.C.T. foglio 150, mappale 60 sub 7 – Via Sant'Angela Merici n. 3) Collegato in modo esclusivo al sottotetto.

4 Autorimessa (N.C.T. foglio 150, mappale 60 sub 8 – Via Sant'Angela Merici n. 3)

Lo stato attuale degli immobili 2 – 3 - 4 deriva dagli interventi connessi con l'ultima pratica edilizia costituita da Variante a Permesso di Costruire n. 43/04 Boll. 040108/03; P.G.: 04108/03 del 22.01.2004 rilasciata a OMISSIS, comproprietaria degli stessi. I disegni sono intestati OMISSIS e OMISSIS

(All. 14 – Variante a permesso di costruire – Tav. 2 – 4 - 6)

E 2) – E 3)

Dal confronto tra i disegni di concessione e lo stato dei luoghi risultano le seguenti difformità:

- la destinazione d'uso del sottotetto è stata autorizzata per tutti i vani quale ripostiglio mentre è stato ricavato un bagno ad uso lavanderia con inserimento di muretti divisori bordo vasca; tutti i vani sono dotati di riscaldamento a termosifoni.
- la divisoria della scala che conduce al sottotetto ha dimensioni leggermente diverse da quelle autorizzate: in corrispondenza dell'arrivo della scala si estende per m 1,30 con soletta che copre alcuni gradini della rampa sottostante.

L'agibilità degli immobili non risulta disponibile.

L'immobile è a destinazione residenziale.

E 4) – Il caso non ricorre

E 5) – Risulta depositata comunicazione di fine lavori per la villetta in data 17/11/2004 con riferimento a lavori ultimati in data 28/10/2004

(All. 15 - Comunicazione fine lavori)

STIMA DEL VALORE

QUESITO

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)

RISPOSTA

F 1)

LOTTO 1

1 - Negozi (N.C.T. foglio 150, mappale 259 sub 5 – Viale Piave n. 155)

LOTTO 2

Intero villino costituito da:

2 - Appartamento in Villetta bifamiliare piano rialzato (N.C.T. foglio 150, mappale 60 sub 3 –

Via Sant'Angela Merici n. 3)

3 - Appartamento in Villetta bifamiliare piano primo (N.C.T. foglio 150, mappale 60 sub 7 –

Via Sant'Angela Merici n. 3) Collegato in modo esclusivo al sottotetto.

4 - Autorimessa (N.C.T. foglio 150, mappale 60 sub 8 – Via Sant'Angela Merici n. 3)

Tale configurazione risulta ottimale ai fini del miglior utilizzo degli immobili.

Inoltre risolve la discrepanza tra lo stato di fatto del sottotetto che è catastalmente e giuridicamente parte comune (NCT foglio 150 particella 60 sub 9 – Protocollo BS 0181797 del 08.06.2010) ma che è stato annesso in modo esclusivo al piano primo con provvedimenti autorizzativi (STAT n. 513 BOLL. n. 565/00 P.G. 4604/00 del 04/08/2000) e (STAT n. 43/04 BOLL. N. 40108/03 P.G. 40108/03 del 22/01/2004)

F 2) Il caso non ricorre.

F 3) Il caso non ricorre.

F 4) Il caso non ricorre.

QUESITO

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro D.P.R. 131/1986;*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- *stato di conservazione dell'immobile;*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 – bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015”

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

RISPOSTA

G 1) CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il criterio di stima è basato sulla valutazione sintetico-comparativa, tenendo conto dell'ubicazione, della zonizzazione urbanistica, delle dimensioni delle unità immobiliari, dello stato di conservazione e delle finiture, nonché della situazione attuale del mercato immobiliare in generale e di quello locale in particolare.

LOTTO 1

1- Negozio NCT Foglio 150 particella 259 subalterno 5 - Viale Del Piave n. 155, piano T

Superficie commerciale lorda 45 mq x € 2.000,00/mq = € 90.000,00

In caso di vendita forzata si considerano anche i sospesi nei confronti del condominio Benaco che ammontano al 31.05.2023 ad € 869,67.

Vendita forzata (€ 81.000,00 - € 869,67 = € 80.130,33) arrotondati € **80.100,00**

(Diconsi euro ottantamila)

LOTTO 2

Intera villetta costituita da:

Appartamento piano rialzato (N.C.T. foglio 150, mappale 60 sub 3 Via Sant'Angela Merici 3)

Appartamento sup. lorda circa mq 85 x € 1700,00/mq = € 144.500,00

Terrazza sup. lorda circa mq 13 a corpo € 8.000,00

Parti comuni: terrazza esterna e scala a corpo € 18.000,00

Appartamento piano primo (N.C.T. foglio 150, mappale 60 sub 7 Via Sant'Angela Merici 3)

Appartamento sup. lorda circa mq 91 x € 1700,00/mq = € 154.700,00

Balcone sup. lorda circa mq 5 a corpo € 3.000,00

Sottotetto sup lorda circa mq 100 x € 850,00/mq = € 85.000,00

Cantine e ripostiglio a piano seminterrato circa 32 mq x € 500,00/mq= € 16.000,00

Parti comuni a piano seminterrato: scala, ripostiglio, corridoio, sottoscala circa mq 39

Parti comuni a piano primo: scala (parte), balcone circa mq 13

mq 52 x € 500,00 = € 26.000,00

Autorimessa (N.C.T. foglio 150, mappale 60 sub 8 – Via Sant'Angela Merici n.3

Autorimessa sup. lorda circa mq 36 x € 1.200,00/mq = € 43.200,00

Cantina sup. lorda circa mq 15 x 500,00/mq = € 7.500,00

Giardino fruibile circa 143 mq lordi x € 150,00/mq = 21.450,00 arrot. € 20.000,00

Totale € 525.900,00

Vendita forzosa € 473.000,00

(Diconsi € quattrocentosettantatremila)

Brescia, 19 dicembre 2023

Il perito C.T.U.

Arch. Ing. Giorgio Astori

(firmato digitalmente)

Seguono allegati:

ELENCO ALLEGATI

- 1 Estratto mappa negozio - visura catastale OMISSIS- planimetria OMISSIS
- 2 Estratto mappa villetta- Elenco subalterni – Elaborato planimetrico Visure catastali OMISSIS planimetrie OMISSIS
- 3 Ortofoto negozio
- 4 Fotografie negozio
- 5 Ortofoto villetta
- 6 Fotografie appartamento a piano rialzato
- 7 Fotografie appartamento a piano primo e interrato
- 8 Fotografie autorimessa
- 9 Ispezione ipotecaria OMISSIS
- 10 Estratto conto condominio Benaco OMISSIS
- 11 Estratto PGT
- 12 Estratto NTA negozio
- 13 Estratto NTA villino
- 14 Variante permesso di costruire OMISSIS
- 15 Comunicazione di fine lavori OMISSIS