

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE N. 869/2018

Giudice delegato : Dott.Foppa Vicentini

## INTEGRAZIONE E CHIARIMENTI

**Anagrafica**

Creditore procede

[REDACTED]

Sig. \_\_\_\_\_  
In qualità di \_\_\_\_\_  
Residente in \_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato



Esperto incaricato

Arch. Alberto Eugenio Gilberti  
Via Martiri della Libertà n. 151  
CF GLBLRT55M11G170L  
Tel 0306840251  
Fax 0396840251

Mail [a.gilberti55@gmail.com](mailto:a.gilberti55@gmail.com) [a.gilberti@tin.it](mailto:a.gilberti@tin.it)  
Pec: [albertoeugenio.gilberti@archiworldpec.it](mailto:albertoeugenio.gilberti@archiworldpec.it)

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 173

Timbro e firma

**Date**

Richiesta integrazioni e chiarimenti in data 24 luglio 2019 tramite PEC

Tempo a disposizione : giorni 30

Consegna integrazione e chiarimenti telematica 23 agosto 2019



Il giorno 24 luglio 2019 al sottoscritto CTU veniva trasmesso, tramite PEC, il seguente quesito/integrazione relativo alla ESECUZIONE IMMOBILIARE N.869/2018:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n. 869/2018 (247-19)

promossa da

contro

RICORSO AL GE ET ART 591 TER C.P.C

Il sottoscritto Dr. Diego Cornelli, dottore commercialista in Brescia, iscritto all'Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Brescia, domiciliato al fine della presente procedura in Brescia, Via Ugo La Malfa, 4, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive,

-promosso che

con provvedimento in data 3 maggio 2019 l'Ilmo Giudice dell'Esecuzione delegava il sottoscritto, ai sensi dell'art. 591-bis c. p. c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe indicata e, così, di seguito descritti nella perizia di stima agli atti:

Lotto 1)

Fiera Proprietà in Comune di Verolavea: hia, via S. Pietro n.ri 11/13 Catasto Fabbricati Pg. 7 map. p. 250 sub. 25 A/2 — p. 1-2

Lotto 2)

Fiera Proprietà in Comune di Verolavea: hia, via S. Pietro n.ri 11/13 Catasto Fabbricati Pg. 7 map. p. 250 sub. 26 C/6 — posto auto

Lotto 3)

Fiera Proprietà in Comune di Verolavea: hia, via S. Pietro n.ri 11/13 Catasto Fabbricati Pg. 7 map. p. 250 sub. 32 C/6 - posto auto

Lotto 4)

Fiera Proprietà in Comune di Verolavea: hia, via S. Pietro n.ri 11/13. Catasto Fabbricati Pg. 7 map. p. 250 sub. 33 C/6 - posto auto

Lotto 5)

Fiera Proprietà in Comune di Verolavea: hia, via S. Pietro n.ri 11/13 Catasto Fabbricati Pg. 7 map. p. 250 sub. 34 C/6 - posto auto

Lotto 6)

Fiera Proprietà in Comune di Verolavea: hia, via S. Pietro n.ri 11/13 Catasto Fabbricati Pg. 7 map. p. 250 sub. 37 C/6 — posto auto

Lotto 7)

Fiera Proprietà in Comune di Verolavea: hia, via S. Pietro n.ri 11/13 Catasto Fabbricati Pg. 7 map. p. 250 sub. 38 C/6 — a utormessa

Lotto 8)

Fiera Proprietà in Comune di Verolavea: hia, via S. Pietro n.ri 11/13. Catasto Fabbricati Pg. 7 map. p. 250 sub. 46 C/6 — auto rimessa

Lotto 9)

Fiera Proprietà in Comune di Verolavea: hia, via S. Pietro n.ri 11/13 Catasto Fabbricati Pg. 7 map. p. 250 sub. 55 C/6 — posto auto

Lotto 10)

Fiera Proprietà in Comune di Verolavea: hia, via S. Pietro n.ri 11/13 Catasto Fabbricati Pg. 7 map. p. 250 sub. 57 C/6 — posto auto

Lotto 11)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piena Proprietà in Comune di Verolavecchia, via S. Pietro n.ri 11/13 . Catasto Fabbricati Fg. 7 mapp. 250 sub. 69.A/2-p.t

**Lotto 12)**

Piena Proprietà in Comune di Verolavecchia, via S. Pietro n.ri 11 {13 Catasto Fabbricati Fg. 7 mapp. 250 sub. 70 A/2- p. 1-2

**Lotto 13) .**

Piena Proprietà in Comune di Verolavecchia, via S. Pietro n.ri 11 {13 Catasto Fabbricati Fg. 7 mapp. 250 sub. 71 C/6 - posto auto

**Lotto 14)**

Piena Proprietà in Comune di Verolavecchia, via S. Pietro n.ri 11 {13 Catasto Fabbricati Fg. 7 mapp. 250 sub. 72 C/6 - posto auto

**Lotto 15)**

Piena Proprietà in Comune di Dello Catasto Terreni Fg. 8 mapp. 96 - terreno edificabile;

nell'ordinanza di delega, conformemente a quanto indicato nella relazione tecnica di stima, si disponeva la vendita degli immobili staggiti in quindici distinti Lotti, al valore di Euro 119.614,84 per il Lotto 1, Euro 3.072,00 per il Lotto 2, Euro 3.072,00 per il Lotto 3, Euro 3.072,00 per il Lotto 4, Euro 3.072,00 per il Lotto 5, Euro 4.439,04 per il Lotto 6, Euro 8.000,00 per il Lotto 7, Euro 7.500,00 per il Lotto 8, Euro 3.072,00 per il Lotto 9, Euro 3.584,00 per il Lotto 10, Euro 64.934,48 per il Lotto 11, Euro 164.745,50 per il Lotto 12, Euro 3.681,28 per il Lotto 13, Euro 3.681,28 per il Lotto 14 ed Euro 109.807,25 per il Lotto 15;

Dall'analisi della documentazione 'agli atti della procedura sono emerse le seguenti problematiche.

**A. con riferimento al Lotto n.15 allo stato, non è rispettata la continuità delle trascrizioni.**

Dalla relazione notarile si evince, infatti, che tale bene è pervenuto alla società eseguita in forza di successione apertasi in data 7 dicembre 2014 {denuncia i successione trascritta a Brescia in data 20 gennaio 2016 ai nn. 1939/1241}, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 5 marzo 2015 rep. n. 6482/5115 Notaio [redacted] rispetto alla quale ad oggi non risulta trascritta l'accettazione di eredità:

**B. in merito ai Lotti n.ri 1-14 (compresi), si rappresenta che gli stessi — come descritto in perizia - costituiscono tre appartamenti, due autorimesse e nove**

posti auto scoperti, facenti parte di un più esteso complesso immobiliare sito in Verolavecchia. Come già evidenziato nella relazione tecnica di stima, tali beni sono stati suddivisi in 14 Lotti distinti, senza che gli appartamenti, laddove possibile, venissero accorpati alle autorimesse nonché ai posti auto scoperti;

**C. da un approfondimento ipocatastale, sempre con riguardo ai beni siti in Verolavecchia, è stato inoltre rilevato che fabbricato di cui sono parte risulta corredato da un'area urbana (censita al C.F., Fg. 7, mapp. 250 sub. 6 di 355 mq), destinata a strada privata, di pertinenza dell'intero complesso edilizio esuddivisa pro quota fra i diversi comproprietari. Tale mappale parrebbe costituire l'unico accesso agli immobili staggiti.**

Tutto ciò premesso il Professionista delegato,

chiede

alla Vostra Sig.ria Ill.ma:

- di indicare se procedere con le operazioni di vendita relative al bene di cui al Lotto n. 15 così come pignorato, pervenuto alla società eseguita in forza di successione mortis causa, anche in assenza della continuità delle trascrizioni e precisando nel relativo avviso di vendita che non risulta trascritta l'accettazione di eredità (cfr. punto A);
- **se Voglia, con riguardo ai Lotti n.ri 1-14 compresi, esaminati gli atti e sentite le parti, convocare il CTU a chiarimenti affinché verifichi la possibilità e/o - l'opportunità — non solo alla luce di una maggiore appetibilità degli immobili pignorati, ma altresì nel rispetto della c.d. "Legge Ponte" — di formare i Lotti in modo tale che ciascun appartamento staggito sia venduto congiuntamente ad un'autorimessa e ad uno o più posti auto scoperti pertinentziali; Ed inoltre, affinché il CTU precisi se, pertanto, si renda necessario estendere il pignoramento — pro quota - anche al Fg. 7, mapp. 250 sub. 6 (cfr. punti B e C);**
- ovvero, rimettere gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti;

Con osservanza. i Brescia, 5 luglio 2019

il Professionista Delegato

Dr. Diego Cominelli

al cui quesito qui sopra riportato, da parte del Sig. Giudice delegato alla Esecuzione Immobiliare, sono stato chiamato a rispondere al punto 2 sopra evidenziato in neretto. (vedi in allegato al n. 1)



**CHIARIMENTO N.1 – SCELTA DI PORRE ALL'ASTA SINGOLARMENTE I BENI ESECUTATI**

**A )Breve aggiornamento sulle Normative di Legge che regolano la progettazione dei posti auto e/o autorimesse**

**B) Scelta delle modalità di porre i beni in vendita all'asta**

- ➔ **L' ART.18 della LA LEGGE "Ponte" n. 765/1967** del 6 agosto 1967 (GU n. 218 del 31-8-1967) Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150. Testo originario ed entrato in vigore il 31 agosto 1967 **prevedeva che** : Alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo l'articolo 41, è aggiunto il seguente articolo 41-sexies:

**"Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione".**

- ➔ **Tale ARTICOLO 18 . è stato sostituito CON**

**l'ART 2.COMMA 2 DELLA Legge 24 marzo 1989, n. 122**

Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale (G.U. 6 aprile 1989, n. 80)

**2. L'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente: «Art. 41-sexies. - Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione».**

- ➔ **SUCCESSIVAMENTE LA**

Legge 28 novembre 2005, n. 246 " Semplificazione e riassetto normativo per l'anno 2005 " pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 280 del 1°dicembre 2005

Art. 12. (Disposizioni in materia di atti notarili)

COMMA 9 All'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

**«Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse».**

---

Questa breve introduzione è stata effettuata per confermare che nella PROGETTAZIONE del Complesso Residenziale in Verolavecchia - Vicolo San Pietro - : RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO CASCINALE ESISTENTE con realizzazione di n. 20 alloggi ad uso Residenziale ,

- edificato con Concessione Edilizia n. 2158, prot.6074 in data 16 dicembre 2000 e successive VARIANTI :
- la prima in data 20 settembre 2002 con Prot. N. 6628 D.I.A. n. 80 ( Denuncia di Inizio Attività Edilizia)
- la seconda in data 9 marzo 2006 con Prot.2162 D.I.A.n.13 ( Denuncia di Inizio Attività Edilizia)

la realizzazione dei parcheggi e delle aree destinate a manovra ha rispettato le norme contenute nella Legge 122 del 24/3/1989 ( vedi allegato n. 2 stralcio tavola grafica n. 1 di progetto) che , come sopra premesso, ha sostituito i parametri e le norme della "Legge Ponte" riguardante l'argomento "parcheggi" (Questo pur se nello stampato della CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata del Comune di Verolavecchia a pag. 2 punto 6 lettera B è citato ancora l'art. 41 sexies legge 1150/42- vedi allegato n. 3)

La scelta di porre all'asta singolarmente ogni Unità eseguita è stata effettuata dapprima verificando la non sussistenza di "vincolo pertinenziale" fra le Unità Abitative ed parcheggi / posti auto realizzati analizzando le Leggi sopra citate ; successivamente la " lettura professionale" della crisi che ha subito l'edilizia nel ramo delle compravendite nel corso degli ultimi anni unità ha suggerito , in base anche alla mia personale esperienza di NON PORRE all' Asta i beni eseguiti "in pacchetti preconfezionati " ( n. 1 Unità abitativa + n. 1 Box in muratura ed eventualmente anche n.1 posto auto all'aperto) : **Ciò perché NON** solo limita la libera scelta del cittadino in base ai suoi effettivi bisogni , ma anche perchè " il pacchetto preconfezionato" proporrebbe un valore economico finale complessivo non invitante a chi partecipa all'Asta.

Da qui la scelta di proporre n. 14 singoli lotti contraddistinti dalle diverse dimensioni ,posti nelle diverse posizioni nel sito e dalle diverse caratteristiche di finitura .

## CHIARIMENTO N. 2 –

## IL CTU PRECISI

A ) SE L' AREA URBANA ANZIDETTA COSTITUISCA L'UNICO ACCESSO AI BENI STAGGITI IN VEROLAVECCHIA E SE PERTANTO

B) SI RENDA NECESSARIO ESTENDERE IL PIGNORAMENTO PRO QUOTA ANCHE AL FOGLIO 7 MAPPALE 250 SUBALTERNO 6

## A)

Come verificabile anche dagli allegati qui nuovamente prodotti (vedi allegato n. 4) il subalterno 6 della particella 250 del foglio 7 Area Urbana di mq. 355 è l'unico accesso al Complesso Residenziale in cui giacciono i Beni oggetto di Esecuzione.

La parte di questa strada privata " più sollecitata " all'accesso al Complesso Residenziale è chiaramente quella posta in aderenza al subalterno 7 , che introduce tramite ingressi pedonale e carraio al sito. E' strada privata in quota millesimale di proprietà dei Condomini del Complesso Residenziale. (vedi allegato n. 5 )

Questa strada NON ha rendita .

Da ricerche effettuate , mirate esclusivamente a 3 differenti proprietà esterne al Complesso composte da Abitazioni e da Autorimesse, affacciantesi le prime due sul lato NORD di tale strada privata ( mappale 250 sub.6 ), e la terza confinante in lato ovest (vedi allegato n 5 e 6). risulta che questa sia **ANCHE gravata da SERVITU** di passaggio pedonale ,carraio e di condotte di impianti , A FAVORE delle 3 proprietà su citate e desunte e definite negli Atti di Compravendita qui sotto riportati :

- 1) Atto di Compravendita fra [REDACTED] e [REDACTED] + [REDACTED] Notaio [REDACTED] in data 17/05/1996 rep.77535 racc.5452 –Registrazione Verolanuova n.13350.1/1996) Trascritto a Brescia 17716/11456 in data 11 giugno 1996 Relativamente al mappale così contraddistinto mappale 235 sub.1 appartamento P.T. e 1° ( cortile esclusivo) categ. A/7 cl. 3 vani 7,5(vedi allegato n 7).
- 2) Atto di Compravendita fra [REDACTED] e [REDACTED] Notaio [REDACTED] in data 30/05/1996- rep.77988 racc.5492 - Registrazione Verolanuova 14087.1/1996 Trascritto Brescia N.19490 / 12603 in data 25 giugno 1996 Relativamente al bene così contraddistinto :



- a) mappale 235 sub.2 appartamento P.T. e 1° categ. A/7 cl. 3 vani 7,5
- b) mappale 235 sub.3 autorimessa C / 6 cl 4
- c) mappale 235 sub.4 bene comune non censibile ai beni sub.2 e sub.3 ( cortile comune) (vedi allegato n 8).



- 3) Atto di Compravendita fra [redacted] e [redacted]  
[redacted] Notaio [redacted] in data 6 agosto 1997 Rep. n. 11680 Raccolta 2122  
Registrazione Brescia il 19/08/1997 n.1297.2 e Trascritto a Brescia il 3 settembre 1997  
n.27266/18712 Relativamente ai beni così contraddistinti : (vedi allegato n 9).

Catasto Terreni Foglio 7 mappale 250/1 fabbricato rurale Piano Terra e Primo (2)

Catasto terreni foglio 7 mappale 838(ex 8337b) are 18.25 (3)

## NOTA 1

Anteriormente al ventennio le unità di cui al mappale 250 subalterni numero 25, 26, 32, 33, 34, 37,38, 46, 55, 57, 69, 70, 71, 72 erano di proprietà:

- 1) quanto alle aree 'di cui ai mappali numeri 833, 370, 251 e 250 della società [redacted] in forza del- l'atto di compravendita autenticato in data 18 maggio 1993 repertorio n.ro 9512 Notaio [redacted] trascritto a Brescia in data 15 giugno 1993 ai n.ri 15247/10995; )
- 2) quanto all'area di cui al mappale 615 dei [redacted] in forza dell'atto di compravendita in data 16 ottobre 1966 repertorio n.ro 8519 Notaio [redacted] registrato a Verolanuova (BS) il 3 novembre 1966 al numero 1006, trascritto a Brescia in data 5 novembre 1966 ai numeri 18088/12901;
- 3) in data 9 aprile 1984 è deceduto a Verolavecchia (BS) il [redacted] senza lasciare disposizioni testamentarie (denuncia: di successione registrata a Verolanuova il 5 ottobre 1984 al n. 28 vol. 49, trascritta a Brescia in data 11 novembre 1986 ai numeri 24224 / 16540 e successiva denuncia di successione integrativa registrata a Verolanuova il 21 aprile 1995 al numero 39 volume 89, trascritta a Brescia in data 8 maggio 1995 ai numeri 12159 / 8672 ) e la sua eredità comprendente, tra l'altro, la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Verolavecchia (bs) al foglio 7 col mappale 615, si è devoluta per legge a favore del coniuge [redacted] e dei figli [redacted], per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno.
- 4) **Con atto di compravendita autenticato in data 6 dicembre 2000 repertorio N. 71323 Notaio [redacted], trascritto a Brescia in data 3 gennaio 2001 ai numeri 310/204, la società [redacted] ha venduto alla società [redacted] il diritto di proprietà tra l'altro, sulle unità immobiliari all'epoca censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Verolavecchia (Bs) al foglio 7, sezione NCT mappale 250 subalterni 1,2,3;**
- 5) Con atto di donazione in data 17 ottobre 2002 repertorio N.133967 Notaio [redacted], trascritto a Brescia in data 5 novembre 2002 ai numeri 48979 / 31570 le [redacted] hanno donato ai [redacted] la quota di 2/6 (due sest) e [redacted] la quota di 3/6 (tre sest) del diritto di proprietà, tra l'altro, sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Verolavecchia (BS) al foglio 7 col mappale n.615;
- 6) Con atto di Compravendita in data 17 ottobre 2002 repertorio N. 133968 Notaio [redacted], trascritto a Brescia in data 5 novembre 2002 ai numeri 48980 / 31571, i signori [redacted] hanno venduto alla [redacted] il diritto di proprietà sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Verolavecchia (Bs) al foglio 7 con il mappale n.615.

## NOTA 2 e 3

Gli immobili attualmente definiti con mappale n. 250 sub. 66 , 67, 68 derivano dai beni su citati all'Atto di Compravendita n.3 ( vedi elaborato planimetrico allegato n. 5 )





**B)**

Come riportato all'allegato N. 4 la Proprietà, eseguita per i beni citati in premessa, NON HA la proprietà esclusiva individuata sulla strada, ma UNA QUOTA INDIVISA ( 401,1 /1000) così come gli altri condomini per le loro quote, e quindi non alienabile perché non nell'esclusiva disponibilità della [REDACTED] (vedi allegato n 10).

I millesimi attualmente attribuiti in capo alla Società, verranno automaticamente e proporzionalmente distribuiti ai singoli beni, oggetto di esecuzione, assegnati all'Asta Giudiziale.

.....

Certo di aver assolto l'incarico in maniera esaustiva e corretta, rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

il ctu

arch. alberto eugenio gilberti

Ospitaletto 23 agosto 2019