

TRIBUNALE di BRESCIA
(Sezione Esecuzioni immobiliari)

**Oggetto: PROCEDURA ESECUTIVA n. R.G. 220/2021 a favore di
omissis contro il signor omissis.**

GIUDICE ESECUTORE: dr.ssa Giulia LA MALFA

C. T.U.: arch. Paola BARNABEI

**Studio Legale: [REDACTED] per la parte procedente:
omissis**

Custode: Notaio: Avv. Carmela NICOSIA.

TRIBUNALE di BRESCIA
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

Oggetto: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nella procedura esecutiva n° 220/2021 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** .

La sottoscritta dott. arch. Paola BARNABEI, nata a Giulianova (Te) il 06-01-1961, residente in Bologna, con studio in via C.A. Pizzardi n. 4 (e-mailpec: paola.barnabei@archiworldpec.it) nominata il giorno 27-07-2021 esperto estimatore dall' ill.mo signor Giudice GOP: Dr. Davide Foppa Vicenzini prestava in data 10 settembre 2021 il giuramento di rito ed accettava l'incarico conferito, volto a rispondere al quesito così formulato:

“L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima degli immobili pignorati, tenuto conto del loro effettivo valore di mercato e di realizzo;

- 1) verifichi... la completezza di cui all' art. 567 cpc, 2° comma...
- 2) acquisisca copia del titolo di acquisto in favore dei debitori...
- 3) acquisisca, se non già in atti ...a) estratto di matrimonio dei debitori... indicante lo stato patrimoniale dei medesimi al momento dell'acquisto e b) visura camerale storica ove l'intestatario dei beni sia una persona giuridica,
- 4) 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 ... del regolamento di condominio... All' uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica...
- 5) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze ... con la documentazione prodotta in atti dai creditori 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 dell' esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario: riferisca...in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto..., onde rendere edotto l' aggiudicatario di tutte le notizie utili per ... ed i relativi costi presuntivi.
- 6) Accerti se gli immobili sono liberi o occupati; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso ... evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento...
- 7) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio di registro contratti di locazione... se sono state già pagate annualmente le relative imposte, indicando la data della scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito,
- 8) determini il valore locativo del bene...
- 9) 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... sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all' uopo preposti...
 - esistenza di diritti reali (...usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sugli immobili pignorati alla data della trascrizione dei pignoramenti 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...ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche,
 - sequestri penali ed amministrativi,
 - ... diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sui beni in vendita...nonché tutti i costi necessari all' affrancazione dei vincoli previsti.
- 10) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc..) e di vincoli di destinazioni ovvero limitazioni all' utilizzo degli immobili pignorati,
- 11) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e la esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell' anno in corso e 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.
- 12) Accerti... la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute alle autorizzazioni o concessioni amministrative... 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 dei 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 del 1-09-1967... 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, ... ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia...

- 13) 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. 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.... E più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 14) Determini ...il valore commerciale degli immobili... al valore dei beni considerati come in piena proprietà, ... commerciabili... con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente.... relative a – diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso abitazione)...eventuale stato di occupazione per locazione..., stato di conservazione dell'immobile, oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo... al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e ... commerciabile. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni... 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... nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà ... contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 – bis disp. Att. C.p.c. come modificato ... del D.L. n. 83/2015...”

Avviate le operazioni peritali con accurata e ripetuta ispezione cartacea presso i PP. UU.: Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gardone Val Trompia (BS), Agenzia del Territorio di Bologna, Archivio Notarile di Brescia, Camera di Commercio di Brescia, Agenzia delle Entrate e Conservatoria dei RR. II. di Bologna, la scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 11-10-2021 alla presenza del Custode: Avv. C. Nicosia e del debitore: signor **omissis** (cfr. comunicazioni alle parti: all. da 19 a 21) volto ad evidenziare il contesto ambientale e lo stato manutentivo dello stabile comprendente l'immobile pignorato, risalente a data anteriore al 1° settembre 1967 e situato nel Comune di Gardone Val Trompia (BS) in via Gorgo al n. civico 31 ed ha richiesto una proroga per il deposito dell'elaborato peritale, regolarmente autorizzata dall'ill.mo G.E. Dr.ssa G. La Malfa (all. 22). La scrivente, ha inoltre, esperito un'accurata ricerca presso gli uffici Anagrafe dei Comuni di Bovegno (BS) e Gardone Val Trompia (BS) per accertare lo stato civile dell'esecutato, dalla quale è emerso che il signor **omissis** è celibe (cfr. all. 5).

Il Ctu ha provveduto ad assolvere quanto indicato nel suddetto verbale e sulla scorta dei contatti diretti e telefonici con agenti immobiliari operanti nell'hinterland del Comune di Gardone Val Trompia, delle approfondite e ripetute ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Anagrafe dei Comuni di Bovegno (BS) e di Gardone Val Trompia (BS) e i PP. UU. di Brescia e Bologna, acquisito l'atto di trasferimento immobili a favore dell'esecutato (cfr. all.4), sulla base dunque di tutte codeste rilevazioni la scrivente ha redatto la presente relazione peritale, inviata a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. al debitore: signor **omissis** e per posta elettronica certificata sia allo studio legale dell'Avv. Andrea Arnaldi per la parte procedente: **omissis** e sia al Custode: Avv. Carmela Nicosia, che sottopone all'esame dell'ill.ma S.V. Giudice Esecutore e che, per chiarezza d'esposizione, ha diviso nelle seguenti parti:

PARTE PRIMA: Identificazione dell'unità immobiliare con particolare riferimento all'esatta corrispondenza tra dati catastali, confini e beni in loco e stato di possesso.

PARTE SECONDA: Descrizione del bene pignorato: stato di manutenzione, di produttività e di utilizzazione ai fini urbanistici.

PARTE TERZA: Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri, servitù e vincoli di qualsiasi natura.

PARTE QUARTA: Verifica della regolarità edilizio -urbanistica e dell'attitudine edificatoria del bene in oggetto.

PARTE QUINTA: Stima.

PARTE SESTA: Lotto unico.

RIEPILOGO.

.....

PARTE PRIMA: Identificazione dell'unità immobiliare con particolare riferimento all'esatta corrispondenza tra dati catastali, confini e beni in loco e stato di possesso.

Nella procedura esecutiva n. 220/2021, a seguito di Atto di Pignoramento - immobili: verbale n. di repertorio 1467 del 26/03/2021, ad istanza ed a favore della società **omissis**, rappresentata e difesa dall' Avv. Andrea Arnaldi, elettivamente domiciliata presso il suo studio legale in Milano in via P. Cossa n. 2 giusta delega a margine dell'atto di pignoramento immobiliare, il bene immobiliare pignorato viene così identificato nel predetto atto:

“...i seguenti diritti reali, nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze, ai sensi dell'art. 2912 C.C., nulla escluso o riservato, anche se successivamente modificato ed introdotto. Già gravati da ipoteca di grado primo sostanziale e secondo formale..., beni così catastalmente identificati:

- **Comune di Gardone Val Trompia (BS) D918, sezione urbana GAR – Catasto Fabbricati, foglio 16 – particella 630 – sub 6 – cat. A/3 – vani 6, intestatario signor **omissis** per il diritto di piena proprietà 1/1.**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio individua l'immobile in oggetto come appresso indicato:

trattasi di compendio immobiliare di modesta entità, costituito da una unità immobiliare facente parte di uno stabile di quattro piani fuori terra ubicato in zona Zanardelli nel Centro Storico del Comune di Gardone Val Trompia (BS) incluso prevalentemente nel tessuto urbano: nucleo di antica formazione (NAF) a prevalente destinazione residenziale: “R” secondo le previsioni del vigente P.G.T. approvato con Deliberazione del C.C. n. 37 il 2/10/2012 e con pubblicazione sul Burl in data 19/12/2012 (cfr. art. 4.8 delle Nta Piano delle Regole - all. da n. 14 a n.17) **piena proprietà** del signor **omissis**; il tutto così riportato:

- **1) appartamento** trilocale destinato ad abitazione di tipo economico: ingresso, soggiorno, cucinotto, bagno, disimpegno, camera letto matrimoniale e cameretta oltre ad un **vano lavanderia**, ubicati al piano primo del predetto stabile, con annesso ampio locale ripartito in **ripostiglio** e **cantina** al piano terra; il tutto sito in Comune di Gardone Val Trompia (BS) in via Gorgo al n. civico 31, risalente a data anteriore al 1° settembre 1967(cfr. planimetria catastale all. 3). Detto alloggio ed i vani accessori: lavanderia, ripostiglio e cantina sono accessibili dall' androne comune antistante la via Gorgo e dal corpo scala comune alle altre unità immobiliari, proprietà di terzi del medesimo stabile (cfr. planimetria catastale: all. 3 e doc. fotografica); il tutto piena proprietà del signor **omissis** pervenutogli con atto di compravendita a rogito del Notaio: dr. Antonio Langella, n. di repertorio 3347/2561 del 30/06/2005 (cfr. all.4) registrato a Salò (BS) in data 6/07/2005 al n. 1627 della serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II.di Brescia ai nn. 35853/21077 in data 7/07/2005 e censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana GAR, fg. 16, particella 630 sub 6, cat. catastale A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 226,21 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 2-3).

Detto compendio immobiliare viene così descritto:

- **1) appartamento** trilocale destinato ad abitazione di tipo economico sito in Comune di Gardone Val Trompia (BS) in via Gorgo al n. civico 31, al primo piano del corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra, di antica costruzione, risalente anteriormente al 1° settembre 1967, inserito nel Centro storico di detto Comune, nel nucleo urbano di antica formazione: NAF a prevalente destinazione residenziale: “R” del vigente Pgt (cfr. azionamento e Nta del vigente Pgt: all.dal n. 14 al n. 17). Detto alloggio ed il locale accessorio: lavanderia, ubicati entrambi al piano primo ma non comunicanti direttamente tra loro se non mediante il pianerottolo comune sono accessibili dal corpo scala comune mentre il vano cantina-ripostiglio al piano terra è raggiungibile dall’androne comune (cfr. doc. fotografica, visura e planimetria catastale: all. 2-3); unità immobiliare, piena proprietà del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita a rogito del Notaio: dr. Antonio Langella, n. di repertorio 3347/2561 del 30/06/2005 (cfr. all.4) registrato a Salò (BS) in data 6/07/2005 al n. 1627 della serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia ai nn. 35853/21077 in data 7/07/2005 e censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana GAR, fg. 16, particella 630 sub 6, cat. catastale A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 226,21 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 2-3).

Il compendio immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, ubicato in Comune di Gardone Val Trompia (BS) in via Gorgo al n. civico 31 comprende il bene indicato al **n. 1** e viene così sommariamente descritto:

porzione immobiliare inclusa nello stabile risalente a data anteriore al 1° settembre 1967, nel Centro Storico di detto Comune, ubicata nell’ambito del nucleo urbano di antica formazione a prevalente destinazione “residenziale” (cfr. azionamento e Nta del vigente Pgt: all. dal n. 14 al n. 17) costituita da appartamento trilocale al primo piano e locale lavanderia non comunicanti direttamente tra loro ed ubicati al piano primo e da ampio vano al piano terra ripartito in locale cantina e ripostiglio, comunicanti tra loro (cfr. planimetria catastale: all. 3).

- 1) **Appartamento** trilocale e vano **lavanderia** al primo piano, con annessi **cantina** e **ripostiglio** al piano terra; il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana GAR, fg. 16, particella 630 sub 6, cat. catastale A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 226,21 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 2-3), piena proprietà ed intestazione catastale al signor **omissis**, prospiciente la via Gorgo su tre lati: a nord, est e sud, confinante ad ovest con il corpo scala comune e con proprietà di terzi (cfr. planimetria catastale all. 3). In sede di sopralluogo la scrivente Ctu ha rilevato un diffuso stato di degrado, abbandono, condizioni mediocri, con utenze domestiche: gas ed elettrica disattivate, impianto elettrico non a norma secondo la vigente normativa, con impianto termico sprovvisto della caldaia e con altezze dei vani ridotte rispetto a quelle riportate nella planimetria catastale a seguito dell’ installazione del controsoffitto del tipo fonoassorbente eseguito con pannelli operati nel formato cm (40x40) (cfr. rilievo fotografico) ed ha constatato che, nonostante le condizioni di scarsa praticabilità dell’ immobile, detta porzione immobiliare è occupata dal debitore.

PARTE SECONDA: Descrizione del bene pignorato: stato di manutenzione, di produttività e di utilizzazione ai fini urbanistici.

Il compendio immobiliare pignorato comprende un bene immobile situato in Comune di Gardone Val Trompia (BS) in via Gorgo al numero civico 31, contraddistinto dal **n. 1**) incluso nello stabile di quattro piani fuori terra risalente a data anteriore al 1° settembre 1967, ubicato all’ interno del centro abitato: Centro Storico di detto Comune, nel nucleo urbano di antica formazione: NAF a prevalente destinazione residenziale: “ **R**” secondo le prescrizioni dell’ art. 4.8 e relativi commi del PGT vigente (cfr. azionamento e Nta del vigente Pgt: all. dal n. 14 al n. 17).

Detto bene immobile (cfr. doc. fotografica) viene così descritto:

- 1) **appartamento** trilocale destinato ad abitazione di tipo economico e locale accessorio: **lavanderia**, entrambi al primo piano, ma non comunicanti direttamente tra loro se non tramite il pianerottolo comune ed ampio vano al piano terra distinto in **cantina** e **ripostiglio**; unità immobiliare dotata di ingresso, soggiorno pranzo, cucinotto, bagno, con due camere letto avente **superficie lorda commerciale** complessiva di **mq 98** ottenuta dalla somma di mq 91,80 della parte abitabile e lavanderia e mq 6,20 (ottenuta moltiplicando mq 24,81 x 0,25) della cantina e ripostiglio con altezza dei locali variabile da mt. 2,50 a mt. 2,65 come riportato nella planimetria catastale e ridotta a seguito dell'installazione del predetto controsoffitto; la cantina ha un'altezza di mt. 1,90 (cfr. planimetria catastale: all. 3 e doc. fotografica); piena proprietà del signor **omissis**, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana **GAR, fg. 16, particella 630 sub 6, cat. catastale A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 226,21** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 2-3).

La scrivente Ctu durante il sopralluogo avvenuto in data 11-10-202 ha effettuato il rilievo fotografico volto ad attestare sia lo stato manutentivo piuttosto mediocre ed in condizioni di insufficiente praticabilità per le utenze gas ed elettrica disattivate ecc., sia il contesto ambientale e sia le finiture datate e di scarsa qualità ad eccezione della dotazione di infissi in pvc, finitura legno del tipo a taglio termico e della porta blindata (cfr. doc. fotografica). Risulta funzionante soltanto l'acqua fredda. Le imposte sono in legno. Si è potuto riscontrare una insufficiente illuminazione del soggiorno pranzo; all' interno di detto vano è stata rinvenuta una stufa a pellet non funzionante. Alcuni locali: bagno ed ingresso presentano dei gradini alti circa 10 cm. Le piastrelle sono in monocottura, le porte sono in legno tamburato, il battiscopa in legno, con tratti mancanti; i caloriferi sono in alluminio. Il bagno finestrato presenta una vasca da bagno con misure standard: cm (70x170), sanitari bianchi, rubinetteria cromata del tipo miscelatore, pavimento e rivestimento nel formato cm (20x25) in colore beige e con motivi floreali. Il controsoffitto è realizzato in materiale fonoassorbente con pannelli operati nel formato cm (40x40). La porta d' accesso alla lavanderia è in alluminio di colore bianco, mentre la porta di accesso ai locali della cantina e del ripostiglio è in legno (cfr. doc. fotografica).

Si è potuto constatare, inoltre, che la distribuzione interna risulta conforme alla planimetria catastale; non sono stati effettuati interventi edilizi come rilevato dall' accesso agli atti effettuato dalla scrivente Ctu in data 11-10-2021 nell' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gardone Val Trompia (BS) e come riportato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio: dr. Antonio Langella, n. di repertorio 3347/2561 del 30/06/2005 (cfr. all.4). Il corpo scala, i pianerottoli e l'androne presentano un pavimento in marmette di graniglia in pessimo stato manutentivo e pedate in lastre di cemento.

L'area su cui insiste il bene esecutato: **n. "1"** risulta inserita all' interno del Centro Storico di detto Comune: nucleo urbano di antica formazione: NAF a prevalente destinazione residenziale: "R: di cui all' art. 4.8 delle NTA del Pgt vigente (cfr. all. dal n. 14 al n. 17) in cui sono previste le seguenti destinazioni d'uso: prevalentemente residenziale e ad essa complementare e/o compatibile alla residenza: direzionale e servizi. Sono consentiti unicamente interventi edilizi conservativi: risanamento, manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico sanitario e di ristrutturazione edilizia senza modifica delle altezze esistenti e senza alcun incremento volumetrico in base alle prescrizioni delle Nta del vigente PGT (cfr. estratto delle NTA del Piano delle Regole-all. 17).

PARTE TERZA: Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri, servitù e vincoli di qualsiasi natura.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta C.t.u. presso l'Ufficio Provinciale di Brescia -Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31-12-2021 (cfr. all.6-7-8) allo scopo di aggiornare la situazione ipo-catastale del bene pignorato, relativa al ventennio compreso nel periodo informatizzato dal 1/07/1987 al 31-12-2021, come riportato nel certificato notarile redatto dal Notaio Dr. Elio Bergamo ed allegato al fascicolo della presente procedura esecutiva, si è dedotto che sul bene **immobile** esecutato **sito in Comune di Gardone Val Trompia (BS)** censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana **GAR, fg. 16, particella 630 sub 6, cat. catastale A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 226,21** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 2-3), piena proprietà del signor **omissis**, gravano le sotto indicate iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

nn. 55616/12109 del 1-12-2008: iscrizione d'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per € 226.000,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** (cfr. all. 6-7: ispezione ed iscrizione ipotecarie).

nn. 20615/13613 del 03-05-2021: trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare a favore della società **omissis** contro il signor **omissis** derivante dall'atto di pignoramento di immobili n.1467/2021 emesso dal Tribunale di Brescia in data 26-03-2021 (cfr. all. 6-8: ispezioni e trascrizione ipotecarie).

SUNTO DELLE SEGUENTI ISCRIZIONE e TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 55616/12109 del 1-12-2008: iscrizione d'ipoteca volontaria per € 226.000,00 a garanzia della concessione di mutuo fondiario di € 113.000,00 oltre alle spese accessorie ed interessi a favore di **omissis** contro il signor **omissis** gravante sull' **unità immobiliare** censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Gardone Val Trompia (BS): sezione urbana: **GAR, fg. 16, mappale n. 630 sub 6** (cfr. all. 6-7: ispezioni ed iscrizione ipotecarie).

nn. 20615/13613 del 03-05-2021: nota di trascrizione di pignoramento immobiliare a favore della società **omissis** contro il signor **omissis** derivante dall'atto di pignoramento di immobili n. 1467/2021 emesso dal Tribunale di Brescia in data 26-03-2021 gravante sia sul compendio immobiliare sito in Comune di Gardone Val Trompia (BS) e censito nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana: **GAR, fg. 16, mapp. 630 sub 6** e sia sugli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive (cfr. all. 6-8: ispezioni e trascrizione ipotecarie).

Le ispezioni ipotecarie, riguardanti eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio in esame, relative all'unità immobiliare in oggetto, a carico dei precedenti proprietari: sigg. **omissis** sono risultate negative (cfr. ispezioni ipotecarie: all. 6).

Per quanto riguarda i vincoli di qualsiasi natura la scrivente Ctu dichiara che:

- per quanto concerne i vincoli ambientali e paesaggistici: lo stabile nonostante sia incluso nel nucleo urbano di antica formazione: NAF del Centro Storico di Gardone Val Trompia (BS) e rientri nella categoria d' intervento A3: edifici di valore storico ed ambientale, ai sensi delle Nta del vigente PGT, non risulta vincolato ai sensi del Dlgs 42/2004, bensì unicamente tutelato in base alle prescrizioni tecniche dell'Art. 4.8 e relativi commi del

predetto strumento urbanistico in caso di eventuali interventi edilizi di risanamento, restauro conservativo, adeguamento igienico sanitario e/o ristrutturazione edilizia.

Nel predetto atto di compravendita a favore del debitore: signor **omissis**, a rogito del notaio: Dr. A. Langella: n. di repertorio 3347/2561 del 30/06/2005 (cfr. all. 4) viene ribadito: "... né soggetto a vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed ambientali ai sensi del Decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004..."

- In merito alle eventuali spese condominiali insolute, la scrivente riferisce, in base alle dichiarazioni rilasciate dal debitore, che non è stato formalmente costituito un Condominio con gli altri due proprietari delle unità immobiliari facenti parte dello stabile comprendente il presente bene esecutato e che tutti i condomini, di comune accordo, provvedono a pagare le dovute spese comuni per l'ordinaria manutenzione.
- Nel predetto atto di compravendita a rogito del notaio: Dr. A. Langella: n. di repertorio 3347/2561 del 30/06/2005 (cfr. all. 4) viene riportato: "...L' immobile venduto...con la quota di comproprietà proporzionata al valore dell'immobile venduto, sulle parti e servizi comuni -ex art. 1117 e seguenti codice civile e sussidiariamente articoli 1100 ed altri codice civile..."

.....

PARTE QUARTA: Verifica della regolarità edilizio-urbanistica e dell'attitudine edificatoria del bene in oggetto.

- 2) **Il compendio immobiliare** soggetto ad esecuzione, sito all' interno del centro abitato in zona Zanardelli: Centro Storico del Comune di Gardone Val Trompia (BS) in via Gorgo n. 31 comprende un'unità immobiliare: **"1" appartamento** trilocale e locale accessorio: **lavanderia** al primo piano ed annesso ampio vano distinto in **cantina** e **ripostiglio** al piano terra (cfr. planimetria catastale – all. 3) dello stabile di antica costruzione risalente ante 1° settembre 1967. Detto bene n. **"1"**: **appartamento** trilocale con locali accessori: lavanderia, ripostiglio e cantina, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla **sezione urbana GAR, fg. 16, particella 630 sub 6, cat. catastale A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 226,21** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 2-3), è di proprietà esclusiva del signor **omissis**.

Detto stabile di quattro piani fuori terra destinato ad alloggi e cantine al piano terra, si erge su di un lotto pianeggiante di forma irregolare, riportato alla partita 1 del Catasto Terreni come ente urbano, identificato dal mappale n. 99 del foglio 25 (cfr. all. 1: estratto di mappa N.C.T.R.) incluso nel nucleo urbano di antica formazione a prevalente destinazione residenziale: "R" secondo le previsioni dell' art. 4.8 delle NTA del PGT vigente dal 2/10/2012 con pubblicazione sul BURL in data 19/12/2012 (cfr. azionamento e Nta del vigente Pgt: all. dal n. 14 al n. 17).

Trattandosi di corpo di fabbrica dalla conformazione allungata e sviluppatasi in altezza, risultato di un' edilizia di remota realizzazione, di carattere spontaneo, ottenuto per sopralti aggiuntivi nel corso dei secoli e caratterizzato da cubatura satura, allo stato attuale ed in base alle prescrizioni del vigente PGT, non sono possibili interventi edilizi di eventuali ampliamenti ma unicamente opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di adeguamento igienico sanitario, restauro conservativo, risanamento e ristrutturazione edilizia senza alcuna modifica delle altezze esistenti e senza aumenti volumetrici ai sensi dell' Art. 4.8 e relativi commi per i nuclei di antica formazione: NAF delle Nta del vigente PGT (cfr. all. 17).

Per verificare la legittimità degli interventi edilizi effettuati e la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale, la scrivente Ctu ha richiesto con ripetute istanze: la prima per via telematica in data 27/09/2021, la seconda in data 11/10/2021(cfr. all.10-12) ed infine il 20/12/2021 l'accesso agli atti all' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gardone Val Trompia (BS). Dopo una lunga ed attesa risposta da parte del predetto sportello Edilizia Privata, avvenuta lo scorso 20 dicembre a mezzo di posta elettronica, il geom. **omissis** (cfr. all. 12) ha rilasciato una dichiarazione attestante l'inesistenza di pratiche edilizie nell' archivio comunale, riguardante l'immobile di proprietà del signor **omissis** situato in via Gorgo n. 31. Al contrario è stata rinvenuta una istanza datata 13 aprile

1987 da parte del precedente proprietario: signor **omissis** per sostituzione del portoncino di accesso al locale cantina in via Gorgo n. 33 (cfr. all. 10-11).

Dall'esame dell'atto di compravendita allegato (cfr. all. 4), afferente il trasferimento di proprietà della porzione immobiliare eseguita, viene confermato che la predetta unità immobiliare è inclusa nel complesso edilizio risalente a data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non vi sono state apportate varianti tali da richiedere interventi autorizzativi di ogni genere (cfr. all.4).

In sede di sopralluogo la scrivente Ctu (cfr. all. 3) ha accertato la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale reperita ed allegata (cfr. all. 3) ad eccezione della modifica e riduzione dell'altezza dei vani dell'alloggio, a seguito dell'installazione di controsoffittatura con pannelli del tipo fonoassorbente ed operato nel formato cm (40x40).

La destinazione d'uso dell'immobile eseguito n. "1": appartamento trilocale con locali accessori: lavanderia, cantina e ripostiglio è adibita ad abitazione di tipo economico, compatibile sia con le disposizioni del vigente PGT (cfr. all. da n. 14 al n. 17) e sia con la censita categoria catastale (cfr. visura catastale: all. 2).

.....

PARTE QUINTA: Stima

La scrivente Ctu occupandosi della stima diretta del compendio immobiliare in oggetto, sito in Comune di Gardone Val Trompia (BS) in via Gorgo al n. civico 31, costituito da un bene immobile: "1" alloggio **trilocale** con lavanderia al primo piano ed annesso ampio vano distinto in ripostiglio e cantina al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana: **GAR, fig. 16, particella 630 sub 6, cat. catastale A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 226,21** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 2-3), piena proprietà del signor **omissis**, ha seguito il metodo estimativo sintetico tenendo conto dei prezzi di mercato praticati in loco in precedenti compravendite immobiliari, l'ubicazione dell'area, la vetustà: immobile di antica formazione, l'orientamento, lo stato manutentivo dello stabile sia esternamente e sia internamente con finiture mediocri e datate, la superficie lorda di pavimento, la cubatura saturo, i criteri di determinazione delle superfici commerciali e dei prezzi medi di mercato rinvenuti dal listino immobiliare dell'anno 2021 edito dalla Camera di Commercio di Brescia (cfr. all. 18) avvalorati dall'indagine diretta con immobilariisti della zona e dai valori commerciali di porzioni immobiliari con medesime caratteristiche, limitrofe e coeve, la discreta consistenza della metratura, l'inesistenza della conformità degli impianti alla vigente normativa, l'inesistenza della caldaia, la conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi, il ripristino delle altezze esistenti previa rimozione del controsoffitto nell'alloggio, la necessità di un intervento edilizio di ristrutturazione complessiva senza incremento volumetrico, l'esperienza acquisita dalla scrivente nelle valutazioni immobiliari, l'inesistenza di alcun contratto di locazione, la produttività in termini economici data l'attuale crisi economica che ha registrato un alto decremento nelle vendite immobiliari accentuato con la questione pandemica ancora in atto con conseguente calo dei valori medesimi soprattutto nell'hinterland della provincia di Brescia ossia l'effettivo realizzo e quanto altro possa influire nella formulazione del valore di stima.

La scrivente Ctu ritiene pertanto che il **valore** in comune commercio del bene immobile pignorato ubicato nel Comune di Gardone Val Trompia (BS) in via Gorgo al n. civico 31 sia così sotto definito e descritto:

- **1) appartamento** trilocale con attiguo locale lavanderia al piano primo dello stabile ed annesso ampio vano distinto in ripostiglio e cantina al piano terra, inclusi nel corpo di fabbrica destinato ad abitazione di tipo economico, sito in Comune di Gardone Val Trompia (BS) in via Gorgo al n. civico 31, risalente a data anteriore al 1° settembre 1967 (cfr. doc. fotografica e planimetria catastale – all. 3) avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 98** ottenuta dalla somma di **mq 91,80** della parte abitabile e lavanderia e **mq 6,20** (ottenuta moltiplicando mq 24,81 x 0,25) della cantina e ripostiglio; piena proprietà del signor **omissis**, pervenutagli con

atto di compravendita a rogito del Notaio: dr. Antonio Langella, n. di repertorio 3347/2561 del 30/06/2005 (cfr. all.4) e censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana **GAR, fg. 16, particella 630 sub 6, cat. catastale A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 226,21** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 2-3):

mq 98 x €/mq 600,00 = **€ 58.800,00.**

VALORE di mercato dell'unità immobiliare **n. 1)**: appartamento trilocale e vani accessori: lavanderia, ripostiglio e cantina, avente slp commerciale di mq 98,00 comprensivo della quota di proprietà sulle parti e servizi comuni: **€ 58.800,00** (diconsi euro cinquantottomilaottocento/00).

PARTE SESTA: Lotto unico

La consistenza, l'analisi dello stato di fatto nonché le motivazioni ampiamente esposte impongono anche ai fini di un immediato realizzo l'incanto di un unico lotto.

=LOTTO unico=

Comprende il bene immobile sito in Comune di Gardone Val Trompia (BS) in via Gorgo al n. civico 31 facente parte di uno stabile incluso nel nucleo urbano di antica formazione: NAF del Centro Storico di detto Comune a prevalente destinazione residenziale "R", secondo le previsioni dell' art. 4.8 e relativi commi delle NTA del PGT vigente dal 2/10/2012 con pubblicazione sul BURL in data 19/12/2012 (cfr. all. da n. 14 a 17) con modalità di intervento conservativa: risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico sanitario e ristrutturazione edilizia senza modifiche delle altezze esistenti ed incremento volumetrico come disposto dalle Nta del predetto strumento urbanistico e, precisamente:

- 1) **appartamento** trilocale con **lavanderia** al primo piano ed annesso ampio locale distinto in **cantina e ripostiglio** al piano terra del corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra risalente a data anteriore al 1° settembre 1967, avente superficie lorda commerciale complessiva di mq 98,00, costituito da: ingresso, soggiorno pranzo, cucinotto, bagno e due camere letto con il vano lavanderia non direttamente comunicante con l' alloggio se non tramite il pianerottolo comune del piano primo (cfr. planimetria catastale: all. 3 e doc. fotografica); piena proprietà del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita a rogito del Notaio: dr. Antonio Langella, n. di repertorio 3347/2561 del 30/06/2005 (cfr. all.4) registrato a Salò (BS) in data 6/07/2005 al n. 1627 della serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia ai nn. 35853/21077 in data 7/07/2005 e censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana **GAR, fg. 16, particella 630 sub 6, cat. catastale A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 226,21** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 2-3).

Detto alloggio risulta occupato dal debitore: signor **omissis**.

Il valore di mercato del compendio immobiliare esecutato: LOTTO unico costituito dal bene indicato dal n. "1" è pari ad **€ 58.880,00** (diconsi euro cinquantottomilaottocento/00) comprensivo della quota sulle parti e servizi comuni.

RIEPILOGO:

Vendita a mezzo di pubblico incanto del seguente compendio immobiliare costituito da un bene immobile situato in Comune di Gardone Val Trompia (BS) in via Gorgo al n. civico 31,

contraddistinto dal n. "1" formante un **unico lotto** incluso nello stabile di quattro piani fuori terra di remota formazione, risalente a data anteriore al 1° settembre 1967; il tutto situato all' interno del centro abitato del nucleo urbano: NAF del Centro Storico di detto Comune con destinazione prevalentemente residenziale "R" con modalità d' intervento conservativa: risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico sanitario ed eventuale ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico e senza modifiche delle altezze esistenti secondo le previsioni dell' art. 4.8 e relativi commi delle NTA del PGT vigente dal 2-10-2012 (cfr. all. 17); detto bene immobiliare espropriato su istanza della società **omissis** contro il signor **omissis**, è così descritto:

appartamento trilocale con **lavanderia** indipendente al primo piano ed annesso ampio vano ripartito in **ripostiglio** e **cantina** nel piano terra dello stabile di antica formazione risalente a data anteriore al 1° settembre 1967, avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 98** costituito da: ingresso, soggiorno pranzo, cucinotto, bagno e due camere letto con il vano lavanderia non direttamente comunicante con l' alloggio se non tramite il pianerottolo comune del piano primo (cfr. planimetria catastale: all. 3 e doc. fotografica); piena proprietà del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita a rogito del Notaio: dr. Antonio Langella, n. di repertorio 3347/2561 del 30/06/2005 (cfr. all.4) registrato a Salò (BS) in data 6/07/2005 al n. 1627 della serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia ai nn. 35853/21077 in data 7/07/2005 e censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana **GAR, fg. 16, particella 630 sub 6, cat. catastale A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 226,21** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 2-3). Detta unità immobiliare risulta occupata dal debitore: signor **omissis**.

Complessivamente il **PREZZO BASE D'ASTA** del **LOTTO unico**: indicato dal n.1) comprensivo della quota sulle parti e servizi comuni è pari ad **€ 58.800,00** (diconsi euro cinquantottomilaottocento/00).

Il valore di REALIZZO del presente **LOTTO UNICO** è pari ad **€ 50.000,00** (diconsi euro cinquantamila/00).

.....

Sono parti allegate alla presente relazione peritale estimativa:

- foglio riepilogativo con la formazione di lotto unico in formato pdf
- rilievo fotografico in formato pdf con illustrazioni fotografiche numerate da 1 a 20 afferenti la unità immobiliare pignorata, situata in Comune di Gardone Val Trompia in via Gorgo al n. civico 31,
- file in pdf contenente i 22 allegati numerati,
- n. 1 copia della relazione peritale in formato pdf con gli omissis,
- parcella professionale in formato pdf e spese documentate.

La scrivente dà infine piena conferma di essere a disposizione per qualsiasi chiarimento in adempimento al gradito incarico conferito.

Bologna, 14 febbraio 2022

In fede.
(CTU: dott. arch. Paola Barnabei).