

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 327/2023

Giudice dell'esecuzione: dr. Gianluigi Canali

Premesso: l'Ill.mo sig.re Giudice dell'Esecuzione dott.

Gianluigi Canali, con sua ordinanza, ha nominato nella
procedura in epigrafe il sottoscritto dott. Bianchetti arch.

Pierluigi, nell'udienza del 13 settembre 2023, prestato il
giuramento di rito, prendeva atto del seguente quesito:

-A-

Verifica della completezza dei documenti di cui

all'art.567 cpc

1) Verifici, 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, senza
effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica
autorizzazione.**

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del
debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia
acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante
dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre 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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) 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'articolo 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 del 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 a quantificazione della relativa spesa, da 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 iure 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 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 consequenziali 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 cpc 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.

-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 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 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 delle normative 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 artt. 36 3 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., e 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.

-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 i 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.

-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 DPR 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 acquistata 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 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.

Effettuato il sopralluogo agli immobili, svolti gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, l'Ufficio Tecnico del comune di Villa Carcina (Bs), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è stata redatta la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

-A-

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

1) Il comma 2 dell'art. 567 c.p.c. prevede, relativamente agli immobili pignorati, che al ricorso legato all'istanza di vendita siano uniti:

- l'estratto del catasto e delle mappe censuarie;
- i certificati delle iscrizioni e trascrizioni;
- il certificato del tributo verso lo Stato.

Di quanto innanzi elencato, agli atti sono presenti:

- certificazione notarile ventennale a firma del notaio

[REDACTED]

Lo scrivente CTU ha reperito l'estratto mappa e le schede catastali (*vedi allegati*).

Dalla certificazione notarile ventennale a firma del notaio



[REDACTED] depositata agli atti risulta che la piena ed esclusiva proprietà delle due unità immobiliari site nel comune di Villa Carcina (Bs), via Adige snc e precisamente le unità immobiliari censite al foglio 4 della Sezione Urbana NCT del NCEU di cui la prima (*bene 01*) mappale 510/16, Via Adige n. SN, piano S1-1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, RC Euro 355,06 e la seconda (*bene 02*) mappale 510/41, Via Adige n. SN, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, RC Euro 65,85 risultano di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] [REDACTED], per quota 1/2 di piena proprietà e [REDACTED], per quota 1/2 di piena proprietà a seguito di atto di compravendita per scrittura privata autenticata del 05.04.2006 n. 118070/26389 Repertorio Notaio [REDACTED] di Brescia, registrata a Brescia il 14.04.2006 al n. 320 Serie 1T e trascritta, a Brescia, in data 18.04.2006 ai nn. 20557/11845, attraverso il quale la società [REDACTED] [REDACTED] vende la quota intera di piena proprietà dei mappali 510/16 e 510/41 del foglio 4 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Villa Carcina ai signori:

- [REDACTED], per quota 1/2 di piena proprietà;
- [REDACTED], per quota 1/2 di piena proprietà;



e successivo atto di donazione del 25.11.2011 n. 26382/10237 Repertorio Notaio [REDACTED] di Brescia, registrato a Brescia l'1.12.2011 al n. 10849 Serie 1T e trascritto, a Brescia, in data 2.12.2011 ai nn. 49674/31228, il signor [REDACTED] suddetto dona la quota 1/2 di piena proprietà dei mappali 510/16 e 510/41 del foglio 4 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Villa Carcina alla signor [REDACTED] (coniugata in regime di separazione dei beni).

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

In data 30.11.2023 ho compiuto la visita ai due beni oggetto della seguente perizia alla presenza del custode dei beni.

I due beni sono posti nel comune di Villa Carcina (Bs), in via Adige n. 14/A, nella frazione di Cogozzo in una zona con prevalente destinazione residenziale.

Il *bene 01* è censito in Catasto Fabbricati, sezione NCT, foglio 4, mappale 510, sub 16, piano S1-1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, RC Euro 355,06;

Il *bene 02* è censito in Catasto Fabbricati, sezione NCT, al foglio 4, mappale 510, sub 41, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 17, RC Euro 65,85.

Alle suddette unità immobiliari compete la corrispondente e proporzionale quota di comproprietà degli accessori



condominiali ai mappali 510/63, 510/66 e 510/68.

Trattasi di unità immobiliari così costituite in forza di den. di nuova costruzione del 19.01.2006 n. 253 (Prot. n. BS0016060), facenti parte del fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 4 mappale 510 ente urbano di are 38.10, derivante, in forza di Tipo Mappale del 5.09.2005 n. 269271, dall'originario mappale 499 di are 38.10, a sua volta derivante, dall'originario mappale 453 di are 171.30, quest'ultimo derivante, in forza di Tabella di Variazione del 7.04.2005 n. 107462, dalla fusione degli originari mappali 453 di are 23.20, 456 di are 57.16, 414 di are 53.30 e 451 di are 37.64.

Il bene 01 è un appartamento a piano primo di un condominio denominato "Adige corpo B"; esso fa parte anche del super condominio "Adige". L'alloggio è composto da soggiorno, due camere, un bagno e una loggia. Il riscaldamento è del tipo a pavimento con caldaia condominiale. L'altezza interna dei locali riportata nella scheda catastale è pari a cm 270 e corrisponde a quanto rilevato (all'interno delle tolleranze del 2%). In alcuni punti del soffitto si evince la presenza di muffa di colore nero.

Fa parte del bene 01 anche la cantina posta al piano interrato.

Il bene 02 è costituito da un posto auto aperto coperto al piano interrato. Anche esso fa parte del condominio "Adige"



- art. 7 - prezzo di seconda cessione degli alloggi;
- art. 8 - norme per la locazione degli alloggi;
- art. 9 - termini cronologici degli interventi e prescrizioni tecniche;
- art. 10 - disposizioni generali, obblighi e penali.

-C-

Stato di possesso

Con compravendita per scrittura privata autenticata del 05.04.2006 n. 118070/26389 Repertorio Notaio ██████ di Brescia, registrata a Brescia 1 il 14.04.2006 al n. 320 Serie 1T e trascritta, a Brescia, in data 18.04.2006 ai nn. 20557/11845, la società ██████ vende la quota intera di piena proprietà dei mappali 510/16 e 510/41 del foglio 4 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Villa Garcina ai signori:

- ██████, per quota 1/2 di piena proprietà;
- ██████, per quota 1/2 di piena proprietà.

N.B.: la parte acquirente ha preso atto e si è dichiarata edotta del fatto che i fabbricati di cui fanno parte gli immobili acquistati hanno formato oggetto delle convenzioni urbanistiche, in cui per quanto di sua competenza è subentrata. Allo scopo la parte venditrice ha dichiarato e garantito che nessun esborso di denaro è



posto a carico della parte acquirente in relazione alle predette convenzioni.

La parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare il contenuto delle convenzioni urbanistiche citate nel trascrivendo atto avendone presa visione; ha dichiarato, sotto la propria responsabilità ed a conoscenza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. del 28.12.2000 n. 445 di essere in possesso dei requisiti soggettivi richiesti dall'art. 5 della convenzione del 29.07.2002 n. 10241/3340 Repertorio Notaio ██████████ ██████████ di Lumezzane e la parte acquirente ha accettato, i testi degli artt. 7 e 10 della predetta convenzione del 29.07.2002 n. 10241/3340 Repertorio Notaio ██████████ ██████████ di Lumezzane.

Con atto di donazione del 25.11.2011 n. 26382/10237 Repertorio Notaio ██████████ di Brescia, registrato a Brescia 1 l'1.12.2011 al n. 10849 Serie 1T e trascritto, a Brescia, in data 2.12.2011 ai nn. 49674/31228, il signor ██████████ suddetto dona la quota 1/2 di piena proprietà dei mappali 510/16 e 510/41 del foglio 4 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Villa Carcina alla signora:

- ██████████
(coniugata in regime di separazione dei beni).

Dichiarati liberi da gravami ad eccezione della ipoteca



iscritta, a Brescia, in data 18.04.2006 ai nn. 20558/4410.

N.B.: il donante rende noto alla parte donataria che dichiara di conoscerli e di accettarli, tutti gli impegni, condizioni ed obblighi derivanti dalla legge ed in particolare dalla Convenzione urbanistica relativa all'assegnazione dell'area su cui sorge il complesso edilizio di cui quanto trasferito è parte, stipulata ai sensi della Legge 865/1971, il 29.07.2002 n. 10241/3340 Repertorio Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Lumezzane, registrata a Gardone Val Trompia l'1.08.2002 al n. 957 Serie 1V e trascritta, a Brescia, in data 1.08.2002 ai nn. 35610/22496, con particolare riferimento agli artt. 7 e 10, seguita da successiva Convenzione urbanistica stipulata il 12.11.2003 n. 15449/5622 Repertorio Notaio [REDACTED] di Lumezzane, registrata a Gardone Val Trompia il 20.11.2003 al n. 1639 e trascritta, a Brescia, in data 27.11.2003 ai nn. 59035/35894 per la realizzazione del prolungamento di via Adamello, il cui contenuto è nella sua interezza ben noto alla parte donataria.

L'art. 10 della predetta Convenzione del 29.07.2002 n. 10241/3340 Repertorio Notaio [REDACTED] di Lumezzane prevedeva che l'alienazione dell'alloggio prima che siano trascorsi 10 anni dal rilascio del Certificato di Agibilità è subordinata ad un nulla osta da parte del Comune che verrà rilasciato solo in presenza di valide e



comprovate motivazioni ed a condizione che l'alienazione avvenga a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 5 della Convenzione. Tale nulla osta è stato rilasciato dal Comune con Delibera della Giunta Comunale il 21.11.2011 n. 143; la parte donataria si dichiara a conoscenza del contenuto dell'atto di compravendita autenticato nelle firme del 5.04.2006 n. 118070/26389 Repertorio Notaio [REDACTED] di Brescia, registrato a Brescia 1 il 14.04.2006 al n. 320 Serie 1T e trascritto, a Brescia, in data 18.04.2006 ai nn. 20557/11845, in particolare delle servitù costituite in esecuzione degli impegni assunti nei confronti del Comune di Villa Carcina nelle predette convenzioni, con atto del 2.03.2006 n. 24968/10308 Repertorio Notaio [REDACTED] di Lumezzane, registrato a Gardone Val Trompia il 14.03.2006 al n. 865 Serie 1T e trascritto, a Brescia, in data 16.03.2006 ai nn. 13626/7884 e 13627/7885 e con atto del 2.03.2006 n. 24970/10309 Repertorio Notaio [REDACTED] di Lumezzane, registrato a Gardone Val Trompia il 14.03.2006 al n. 866 Serie 1T e trascritto, a Brescia, in data 17.03.2006 ai nn. 13874/8051, 13875/8052 e 13876/8053.

N.B.: A margine della Nota di Trascrizione si rileva annotamento di inefficacia nei confronti di parte attrice [REDACTED]) in data 18.05.2016 ai nn.



19360/4211.

Alla data del 26.09.2023 i beni di cui all'oggetto sono ancora di proprietà delle signore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] suddette per quota 1/2 di piena proprietà cadauna.

L'appartamento e il box (*bene 01 e 2*) risultavano in occasione della visita di stima occupati da un affittuario. Esiste infatti un contratto di locazione registrato all'agenzia delle Entrate il 26.03.2014 al n. 2317 serie 3. Tale contratto è stipulato per la durata di quattro anni (dal 01.04.2014 al 31.03.2018), contratto rinnovabile per altri quattro anni.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dal ventennio sino alla data del 26.09.2023 a carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni:

- convenzione edilizia trascritta, a Brescia, in data 27.11.2003 ai nn. 59035/35894 (atto del 12.11.2003 n. 15449/5622 Repertorio Notaio [REDACTED] di Lumezzane, registrato a Gardone Val Trompia al 20.11.2003 al n. 1639);

a favore: "COMUNE DI VILLA GARCINA";

contro: [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

convenzione per attuazione del piano attuativo 1 per la
realizzazione del prolungamento della Via Adamello
compresa la realizzazione o rifacimento della recinzione
della proprietà frontista Dell'aglio secondo gli accordi dalla
stessa sottoscritti con l'Amministrazione Comunale
gravante in capo agli originari mappali 414, 451, 453 e 456
del foglio 4 del CT di Villa Carcina, più altri immobili non
oggetto di relazione;

- servitù trascritta, a Brescia, in data 16.03.2006 ai nn.
13626/7884 (atto del 2.03.2006 n. 24968/10308 Repertorio
Notaio [REDACTED] di Lumezzane, registrato a
Gardone Val Trompia il 14.03.2006 al n. 865 Serie 1T);
a favore: "COMUNE DI VILLA CARCINA";

contro: [REDACTED] suddetta;
servitù di uso pubblico a carico della corte e dei percorsi
pedonali al piano terra individuati dai mappali 510/68 bcnc
e con parte del mappale 510/63 bcnc del foglio 4 della
Sezione Urbana NCT del NCEU di Villa Carcina meglio
evidenziati con il colore verde nella planimetria allegata al
presente atto sotto la lettera "E";



- servitù trascritta, a Brescia, in data 16.03.2006 ai nn. 13627/7885 (atto del 2.03.2006 n. 24968/10308 Repertorio Notaio [redacted] di Lumezzane, registrato a Gardone Val Trompia il 14.03.2006 al n. 865 Serie 1T);
a favore: "COMUNE DI VILLA CARCINA";

contro: [redacted] suddetta;
servitù di passaggio pedonale ad uso pubblico a carico del vano scale e dell'androne individuati dal mappale 510/63 bcnc (parte) del foglio 4 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Villa Carcina meglio evidenziata con il colore arancio nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "E";

- ipoteca volontaria iscritta, a Brescia, in data 18.04.2006 ai nn. 20558/4410 (atto del 5.04.2006 n. 118071/26390 Repertorio Notaio [redacted] di Brescia);
a favore: [redacted]

[redacted];
contro: [redacted]
suddetti;

somma iscritta: Euro 300.000,00

somma capitale: Euro 150.000,00

scadenza: anni 30

grava in capo ai mappali 510/16 e 510/41 del foglio 4 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Villa Carcina;

- citazione trascritta, a Brescia, in data 20.03.2014 ai nn.



8983/6109 (domanda giudiziale del 7.03.2014 n. 2426

Repertorio Tribunale di Brescia); a favore: [REDACTED]

[REDACTED];

contro: [REDACTED] suddetta;

citazione con la quale si chiede la declaratoria di inefficacia

ex art. 2901 C.C. nei confronti dell'attore dell'atto di

donazione del 25.11.2011 n. 26382/10237 Repertorio

Notaio [REDACTED], concluso in frode ed in danno alle

ragioni creditorie della fraterna [REDACTED] rappresentata dal

signor [REDACTED]; grava in capo ai mappali

510/16 e 510/41 del foglio 4 della Sezione Urbana NCT del

NCEU di Villa Carcina;

- ipoteca giudiziale iscritta, a Brescia, in data 31.07.2014 ai

nn. 25289/4357 (decreto ingiuntivo del 18.07.2014 al n.

6860 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED];

contro: [REDACTED] suddetta;

somma iscritta: Euro 26.000,00

somma capitale: Euro 14.153,90

grava limitatamente quota 1/2 di piena proprietà in capo ai

mappali 510/16 e 510/41 del foglio 4 della Sezione Urbana

NCT del NCEU di Villa Carcina;

- ipoteca giudiziale iscritta, a Brescia, in data 05.02.2015 ai

nn. 3706/470 (decreto ingiuntivo del 23.07.2014 al n. 1853



Repertorio Tribunale di Livorno);

a favore: [redacted]

[redacted];

contro: [redacted] suddetta;

somma iscritta: Euro 15.000,00

somma capitale: Euro 8.167,90

grava limitatamente quota 1/2 di piena proprietà in capo ai

mappali 510/16 e 510/41 del foglio 4 della Sezione Urbana

NCT del NCEU di Villa Carcina;

- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta, a

Brescia, in data 6.04.2016 ai nn. 13068/2140 (atto del

4.04.2016 al n. 2274 Repertorio [redacted]

[redacted]);

a favore: [redacted];

contro: [redacted] suddetta;

somma iscritta: Euro 113.811,60

somma capitale: Euro 56.905,80

grava limitatamente quota 1/2 di piena proprietà in capo ai

mappali 510/16 e 510/41 del foglio 4 della Sezione Urbana

NCT del NCEU di Villa Carcina;

- pignoramento immobiliare trascritto, a Brescia, in data

25.07.2023 ai nn. 33183/23175 (atto giudiziario del

30.06.2023 n. 5553 Repertorio Ufficiale Giudiziario della

Corte d'Appello di Brescia);

a favore: [redacted];



contro: [redacted]

suddette; grava in capo ai mappali 510/16 e 510/41 del foglio 4 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Villa Carcina, nonché alla quota proporzionale di comproprietà dei mappali 510/63, 510/66 e 510/68 del foglio 4 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Villa Carcina (beni comuni non censibili).

Si segnalano:

- servitù trascritta, a Brescia, in data 17.03.2006 ai nn. 13874/8051 (atto del 2.03.2006 n. 24970/10309 Repertorio Notaio [redacted] di Lumezzane registrato a Gardone Val Trompia il 14.03.2006 al n. 866 Serie 1T);

a favore: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted];

contro: [redacted]

[redacted]

[redacted];

servitù di passaggio pedonale e carraio nonché di posa, mantenimento, gestione e manutenzione di manufatti per servizi tecnologici (impianti termici) da esercitarsi a carico della centrale termica al piano interrato e terra individuata con il mappale 509/41 del foglio 4 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Villa Carcina meglio evidenziato con il



colore giallo nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "B" e a favore dei mappali 510/16 e 510/41 (più altri beni non oggetto di relazione). Le parti si danno reciprocamente atto che i fabbricati oggetto del trascrivendo atto risultano reciprocamente gravati dalle servitù presenti e future per il passaggio di tutti i servizi tecnologici e per le relative manutenzioni;

- servitù trascritta, a Brescia, in data 17.03.2006 ai nn. 13875/8052 (atto del 2.03.2006 n. 24970/10309 Repertorio Notaio ██████████ di Lumezzane registrato a Gardone Val Trompia il 14.03.2006 al n. 866 Serie 1T);

a favore: ██████████
██████████
██████████
██████████;

contro: ██████████
██████████
██████████;

servitù di passaggio pedonale e carraio a carico di porzione dello scivolo e del corsello a piano terra e interrato identificati dal mappale 509/35 del foglio 4 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Villa Carcina il tutto meglio evidenziato con il colore giallo nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "B" e a favore dei mappali 510/16 e 510/41 (più altri beni non oggetto di relazione). Le parti si



beni non oggetto di relazione). Le parti si danno reciprocamente atto che i fabbricati oggetto del trascrivendo atto risultano reciprocamente gravati dalle servitù presenti e future per il passaggio di tutti i servizi tecnologici e per le relative manutenzioni.

L'amministratore condominiale è lo studio ██████████. Questo studio mi ha comunicato la seguente situazione debitoria delle spese condominiali:

Condominio Adige corpo B

- signore ██████████: € 59,52
- affittuario (signor ██████████): € 194,65

Condominio Adige

- signore ██████████: € 75,06
- affittuario (signor ██████████): € 3.329,39.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

Esiste il certificato di agibilità del 02.03.2007 n. di protocollo 3950 che riporta come data di ultimazione lavori il 12.04.2006. L'immobile è stato realizzato a seguito del permesso di costruire n. 58/2003 del 15.12.2003 e successiva DIA di variante n. 3286 del 23.02.2006.

-F-

Formazione di lotti

I beni sottoposti a pignoramento sono vendibili solo come lotto unico.



-G-**Valore del bene e costi**

Per la determinazione del valore di mercato dei beni 01 e 02 si è proceduto con metodo analitico/sintetico, mediante l'analisi del locale mercato immobiliare, al fine di determinare il valore del parametro comune adottato abitualmente nelle compravendite di beni simili (il metro quadrato) tramite assunzione di informazioni da colleghi tecnici e da operatori economici del settore operanti in zona (agenzie immobiliari) riguardanti beni di simili o con comparabili caratteristiche, intrinseche ed estrinseche.

I dati raccolti sono poi stati comparati con quelli di riferimento desunti dal Listino dei valori degli immobili edito dalla Probrixia Azienda Speciale della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia, che in data 14.12.2023 visura 89303 quota le abitazioni in Villa Carcina, zona Cogozzo, classificate "Recente" da un minimo di € 1.250,00 al mq (superficie commerciale) ad un massimo di € 1.525,00 al mq (superficie commerciale).

Per calcolare la superficie lorda commerciale, quindi la consistenza dell'immobile e dei suoi accessori, si sono considerati i seguenti coefficienti di ragguglio:

BENE 01

- appartamento: 1,00
- cantina: 0,35



- *balcone: 0,35*

BENE 02

- *box: 0,50*

Considerato lo stato dei beni, la loro localizzazione ed ogni altra sua caratteristica intrinseca ed estrinseca sopra descritta si ritiene di attribuire un valore **di € 1.450,00 al mq** (superficie commerciale), cifra che comprende la quota parte delle parti comuni.

Ne deriva il seguente calcolo di stima per la valutazione del *valore di mercato* dei beni oggetto della seguente perizia:

	Superficie	Coefficiente	Valore al mq	Valore
		moltiplicatore		totale
- Bene 01				
Abitazione	mq 84,00	1,00	€ 1.450,00	€ 121.800,00
Cantina	mq 10,40	0,35	€ 1.450,00	€ 5.278,00
Balcone	mq 9,00	0,35	€ 1.450,00	€ 4.567,50
				€ 131.645,50

Bene 02 (superficie catastale)

Box	mq 17,00	0,50	€ 1.450,00	€ 12.325,00
-----	----------	------	------------	--------------------

Il sottoscritto, ad espletamento dell'incarico ricevuto, dichiara che:

- il valore di mercato del bene 01 in esame ammonta ad €

131.645,50

(centotrentunomilaseicentoquarantacinque/50);



- il valore di mercato del bene 02 in esame ammonta ad €
12.325,00 (dodicimilatrecentoventicinque/00).

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento dell'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso in ogni suo punto e con la dovuta cura.

Brescia, 19.12.2023 *Il consulente*

(arch. Pierluigi Bianchetti)

Firmato digitalmente

Allegati relativi al bene:

- n. 9 fotografie;
- Certificato di agibilità
- Estratto mappa e schede catastali
- Visura ipotecaria ventennale
- Atto di provenienza
- Contratto di affitto
- Situazione spese condominiali
- DIA n. 3286 del 23.02.2006

