

**AGOSTO PIETRO**  
ingegnere

Via Ospitale 4  
25075 - NAVE (BS)  
☎ 0302384388  
c.f. GSTPTR61C06H037B  
p.i. 03127090177  
pietroagosto@virgilio.it  
pietroagosto@bs.ingegneri.legalmail.it

**COPIA**  
**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
Esecuzione Immobiliare n° 634/2021

**CREDITRICE PROCEDENTE:** GARDANT SERVICING S.p.A.  
Via Piemonte n° 38 - Roma  
Registro Imprese di Roma e c.f. 10581450961  
p.i. 15430061000

mandataria di

BANCO BPM S.p.A.  
Piazza F. Meda n° 4 - Milano  
Registro Imprese di Milano-Brianza-Lodi, c.f. e p.i.  
097224090969

*rappresentata e difesa da*  
*avv. Grazia Maria Sciarra e avv. Giovanni Rocchi*  
*Via Vittorio Emanuele II n° 1 - Brescia*

*domiciliata presso lo Studio Sciarra-Rocchi*

**DEBITORE ESECUTATO:** *OMISSIS*  
nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
deceduta a Capriolo (BS) il \_\_\_\_\_  
c.f. \_\_\_\_\_

*rappresentata dalla curatrice dell'eredità giacente*  
*avv. Barbara Galli, Via IV Novembre n° 1/d - Brescia*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** dott.ssa Liana Zaccara

**DATE UDIENZE:** incarico e giuramento telematico 2 febbraio 2022  
modalità divendita 14 giugno 2022

**PROROGA CONCESSA:** 60 giorni

**DATI GENERALI DEL BENE E SUDDIVISIONE IN LOTTI:**

**Lotto 1**

Individuazione: Capriolo (BS),  
Via Francesco Menassi n° 15  
N.C.T. foglio 7 - part. 269 - sub. 5 e sub. 6

Valore di mercato stimato: € 465.500,00  
Valore a base d'asta proposto: € 400.500,00

**Lotto 2**

Individuazione: Iseo (BS),  
Via Del Dossello n° 165 - Fraz. Glusane  
N.C.T. foglio 5 - part. 327 - sub. 1 e sub. 4

Valore di mercato stimato: € 182.800,00  
Valore a base d'asta proposto: € 160.400,00

**Problematiche e/o note particolari**

Difficoltà di accesso ai beni - presenza di difformità significative



**COPIA**  
**TRIBUNALE DI BRESCIA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura esecutiva immobiliare n° 634/2021 Es. Imm.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Premesso che:**

- il 17 gennaio 2022, il G.O.P. dott.ssa Liana Zaccara nominava il sottoscritto ing. Pietro Agosto, libero professionista con studio a Nave (BS) in Via Ospitale n° 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 2004, inserito nell'elenco dei CTU del Tribunale Ordinario di Brescia alla cat. II con n° 222, quale esperto per la stima dei beni pignorati di cui alla procedura esecutiva in epigrafe promossa da GARDANT SERVICING S.p.A., mandataria di BANCO BPM S.p.A., contro ██████████ rappresentata, fissando altresì il conferimento dell'incarico in modalità telematica per il giorno 2 febbraio 2022,
- nel proseguo, nel rispetto della privacy, la sig.ra *OMISSIS* sarà chiamata semplicemente "debitore esecutato" o, all'occorrenza, identificata con le iniziali B.E.,
- circa l'occupazione di entrambi i beni del debitore esecutato ha raccolto notizie/documentazione il Custode Giudiziario dott. Luigi Zampaglione,
- il debitore esecutato è deceduto il 17 aprile 2022 ed è quindi rappresentato dalla curatrice dell'eredità giacente, avv. Barbara Galli,
- nell'ordinanza di nomina innanzi citata era fissata per il 13 giugno 2022 l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

**indicato che il sottoscritto:**

- ha reperito la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale e l'atto di Pignoramento scaricandoli dal portale telematico del Tribunale in data 11 febbraio 2022,
- il 10 marzo 2022, a seguito di convocazione effettuata dal Custode Giudiziario, si è recato con l'incaricato dello stesso Custode presso gli immobili di cui si tratta potendo accedere solamente a quello ubicato ad Iseo in Frazione Clusane (vedasi rapporto del Custode Giudiziario) e, quindi, effettuando i rilievi del caso presso quest'ultimo,
- il 7 aprile 2022, a seguito di ulteriore convocazione effettuata dal Custode Giudiziario, si è recato con l'incaricato dello stesso Custode presso gli immobili di Clusane effettuando i rilievi del caso,
- non ha potuto reperire documentazione che rimandasse alle pratiche edilizie che hanno interessato i beni di cui si tratta,
- in data 11 aprile 2022 ha fatto richiesta di accesso agli atti al Comune di Iseo ed a quello di Capriolo, inoltrando le relative domande secondo le modalità previste dai Comuni stessi (P.E.C.),
- il 12 aprile 2022, tramite P.E.C., ha inoltrato formale richiesta



- all'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate competente finalizzata alla verifica dell'esistenza di un contratto di locazione dei beni oggetto di pignoramento situati a Capriolo,
- il 14 aprile 2022, su richiesta telefonica del Tecnico Comunale, ha fornito al Comune di Iseo ulteriore documentazione utile per identificare l'immobile per il quale, in data 11 aprile 2022, ha inoltrato domanda di accesso agli atti,
  - il 19 aprile 2022 ha ricevuto risposta all'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate il 12 aprile 2022,
  - il 26 aprile 2022 ha potuto effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Capriolo,
  - il 9 maggio 2022, non avendo ricevuto la documentazione richiesta ai Comuni, ha chiesto al Giudice una proroga di 60 giorni per la consegna della relazione di stima. Tale proroga è stata concessa il 18 maggio 2022,
  - il 10 maggio 2022, a mezzo Posta Elettronica Certificata, ha ricevuto copia della documentazione richiesta al Comune di Capriolo,
  - il 26 maggio 2022 ha potuto effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Iseo,

Io scrivente CTU procede alla stesura della relazione di consulenza tecnica d'ufficio rispondendo al quesito postogli dal Giudice.

#### **A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

- 1) Il comma 2 dell'art. 567 c.p.c. prevede, relativamente all'immobile pignorato, che al ricorso legato all'istanza di vendita siano uniti:
- 1.a) l'estratto del catasto e delle mappe censuarie;
  - 1.b) i certificati delle iscrizioni e trascrizioni;
  - 1.c) il certificato del tributo verso lo Stato.

Per quanto d'interesse, si elencano i documenti già depositati agli atti del Tribunale:

- atto di pignoramento immobiliare C.R. n° 7869, Dep. N° \_\_\_\_\_ del 26 ottobre 2021, con relativa relata di notifica al debitore esecutato,
- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dalla dott. Rolando Laura Notaio in Venezia, relativamente al ventennio preso in esame alla data del 29 dicembre 2021.

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre reperito e riportato al cap. B della presente relazione:

- gli estratti di mappa e di P.G.T.,
- le planimetrie catastali.

- 2) I beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti al debitore esecutato in piena proprietà:



- **Immobili di Capriolo:** in virtù di atto di compravendita tra vivi del 12 novembre 2007, rep. 12889/3186 trascritto il 4 dicembre 2007 ai nn. 67156/38001 Notaio D'Agostino Luigi Raffaele da Breno (BS), come indicato nella citata relazione notarile ventennale; per tale motivo si esclude l'acquisto *jure hereditatis*;
- **Immobili di Iseo:** in virtù di atto di compravendita tra vivi del 4 luglio 2006, rep. 29948/10235 trascritto il 24 luglio 2006 ai nn. 40704/24226 Notaio Santuosso Fabrizio da Gardone V.T. (BS), come indicato nella citata relazione notarile ventennale; per tale motivo si esclude l'acquisto *jure hereditatis*

## **B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI – IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

La procedura è riferita ad immobili situati in Comuni diversi e, per tale motivo, saranno trattati come due lotti così distinti:

- **Lotto 1:** beni in Comune di Capriolo
- **Lotto 2:** beni in Comune di Iseo, frazione Clusane.

### ***Lotto 1 – Comune di Capriolo***

Si tratta di una delle due villette facenti parte di un aggregato di edifici di civile abitazione, situata nel Comune di Capriolo (BS), in Via Francesco Menassi n° 15, rappresentata nella seguente vista aerea ottenuta da google earth, composta di piano interrato, piano terra e piano primo.





Il piano terra si trova a quota superiore rispetto al livello stradale, come si può evincere dalla seguente fotografia.



Il fabbricato confina sempre con l'esterno tranne che a sud, lato in cui è in aderenza con il secondo edificio dell'aggregato.

Il bene è identificato catastalmente alla Sez. NCT foglio 7 particella 269 sub. 5 (*piano terra, primo e interrato*), sub. 6 (*autorimessa al piano interrato*) come risulta dalle figure inserite nel proseguo del presente documento.

I tre piani che formano la villetta, sono disimpegnati da una scala interna con soletta rampante in c.a. mentre il resto della struttura portante, per



quanto si è potuto constatare, è mista in muratura di laterizio e c.a..

Il **piano interrato** (*allegato 1*) consta di diversi locali utilizzati come:

subaltemo 5

- lavanderia,
- disimpegno 1,
- disimpegno 2,
- sottoscala,
- cucina,
- soggiorno – pranzo,
- bagno;

subaltemo 6

- ingresso
- camera,
- ripostiglio,
- corsello coperto.

L'attuale situazione catastale del piano interrato, è rappresentata nei seguenti stralci di planimetrie:



subaltemo 6



Dal confronto dei rilievi effettuati dallo scrivente CTU (*allegato 1*) con le planimetrie catastali e la documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune, risultano palesi difformità in ordine alle destinazioni d'uso dei locali ed alla loro conformazione. Al proposito si veda anche il contenuto del capitolo E della presente relazione

Al momento non si è in grado di quantificare il costo necessario per sanare le suddette difformità.

Lo stato di fatto del piano interrato è sommariamente descritto nelle fotografie facenti parte della documentazione fotografica allegata in calce alla presente relazione.

I locali del piano interrato hanno pareti intonacate ed imbiancate o rivestite in ceramica; i pavimenti sono ovunque di tipo ceramico; i soffitti sono intonacati ovvero dotati controsoffitto; i serramenti sono in ferro e le porte interne in legno.

Il piano è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia autonoma posizionata nella lavanderia.

Al **piano terra**, oltre ai due portici indicati nel rilievo effettuato dallo scrivente CTU (*allegato 1*), sono presenti i locali di seguito elencati:

- soggiorno,
- cucina collegata al soggiorno,
- corridoio,
- camera 1,
- camera 2,
- camera 3,
- bagno.

Sia sul fronte che sul retro del fabbricato esistono ampie zone destinate a



giardino.

Il *portico 2* rappresentato sull'allegato 1 alla presente relazione:

- non comparire né sulle planimetrie catastali e neppure sulla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale,
- è costruito sopra una soletta che genera il “*corsello coperto*” presente al piano interrato, ma non indicato né sulle planimetrie catastali e neppure sulla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto sopra, anche in questo caso è doveroso segnalare delle difformità (vedi anche capitolo E della presente relazione) per sanare le quali, al momento, non si è in grado di quantificare il costo.

Lo stato di fatto del piano terra è rappresentato nelle fotografie facenti parte della documentazione fotografica allegata in calce alla presente relazione.

A questo livello l'appartamento è dotato di serramenti in legno con vetrocamera ed ante pure di legno o PVC, pavimentazioni e rivestimenti di tipo ceramico, intonaci al civile.

Il piano è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia autonoma posizionata in un ripostiglio del bagno presente al piano primo; oltre a ciò è installato un impianto di condizionamento con unità esterna unica montata in giardino.

Al **piano primo** (*allegato 1*) sono presenti i locali di seguito elencati:

- bagno,
- corridoio,
- ripostiglio 1,
- ripostiglio 2,
- ripostiglio 3,
- ripostiglio 4.

Si segnalano delle difformità inerenti la suddivisione degli spazi e le relative destinazioni d'uso (vedi anche capitolo E della presente relazione).

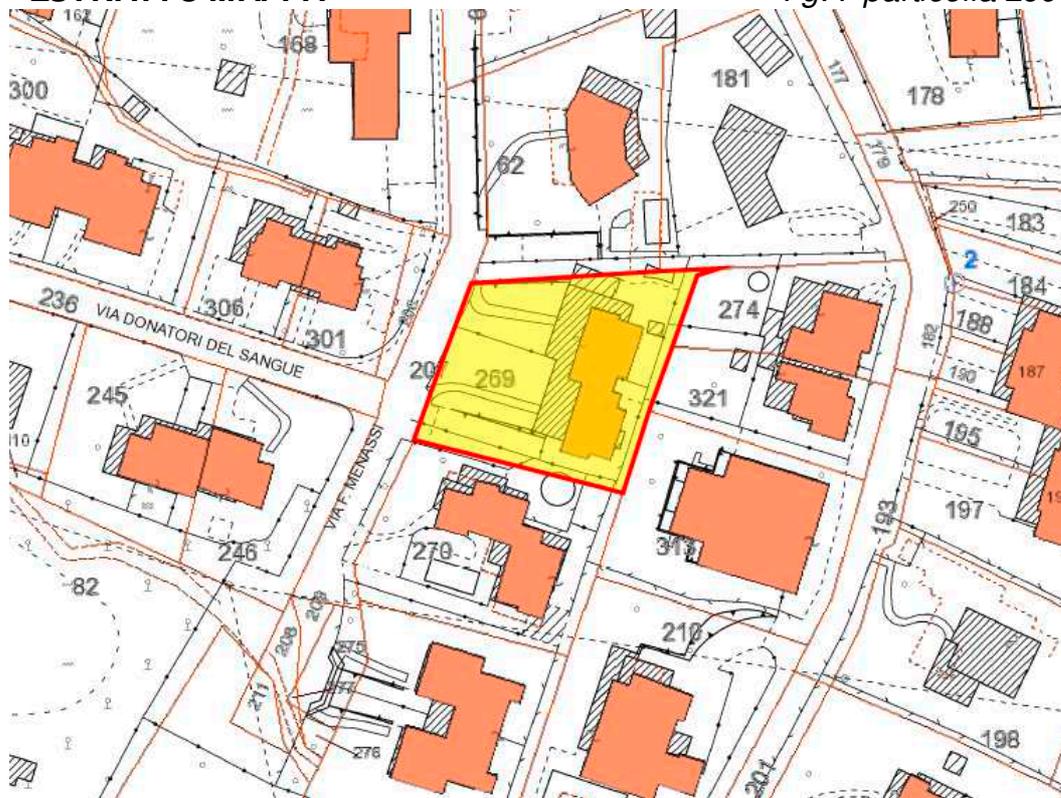
I locali sono rappresentati nelle fotografie facenti parte della documentazione fotografica allegata in calce alla presente relazione.



I beni, dal punto di vista catastale e del Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Capriolo, sono identificati nelle figure seguenti.

**ESTRATTO MAPPA**

*Fig. 7 particella 269*



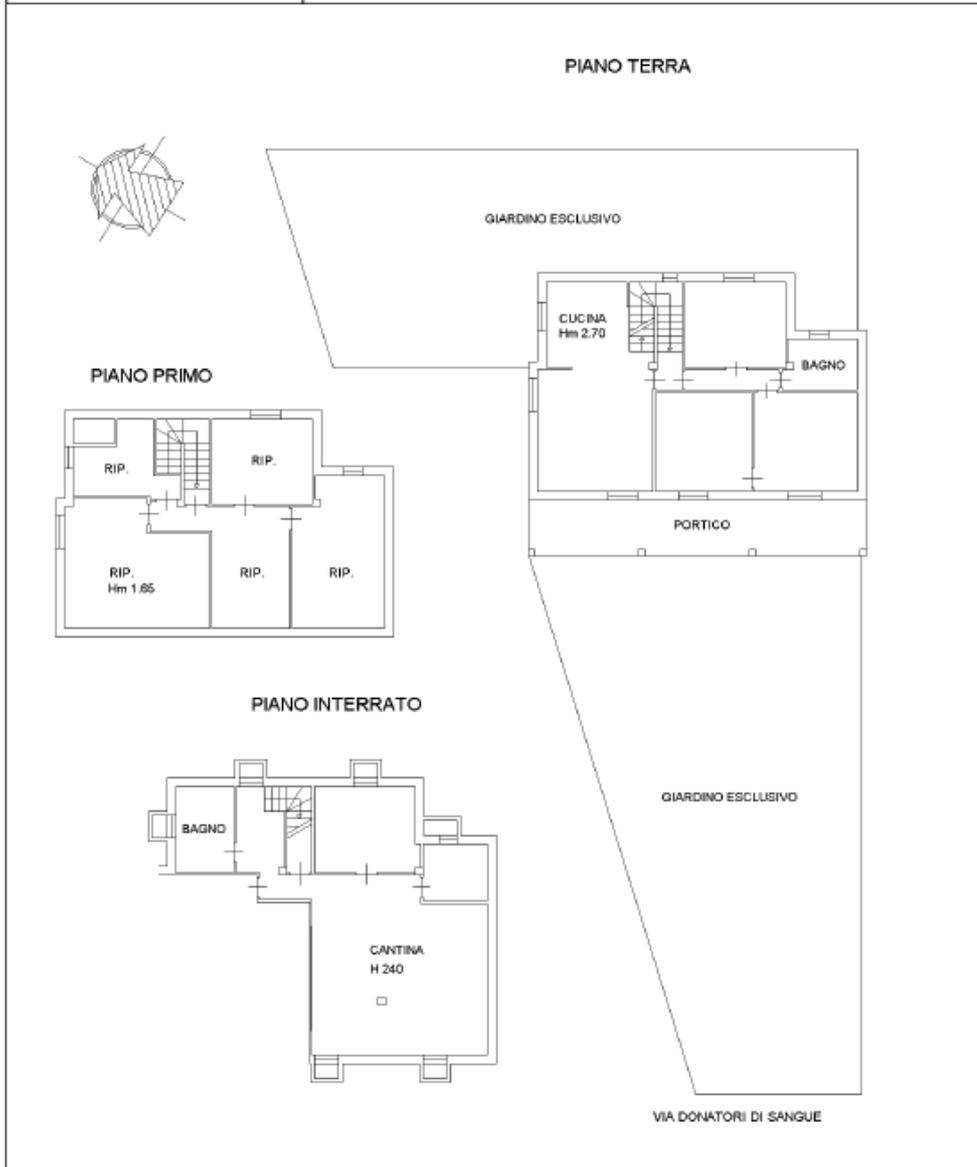
# PLANIMETRIA

Fig. 7 particella 269 sub. 5

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Brescia

Dichiarazione protocollo n. <b>BS0410304</b> del <b>21/09/2007</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Capriolo	
Via Donatori Del Sangue civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: NCT	Casali Giammario
Foglio: 7	Iscritto all'albo:
Particella: 269	Architetti
Subalterno: 5	Prov. Brescia N. 1982

Scheda n. 1 Scala 1:200



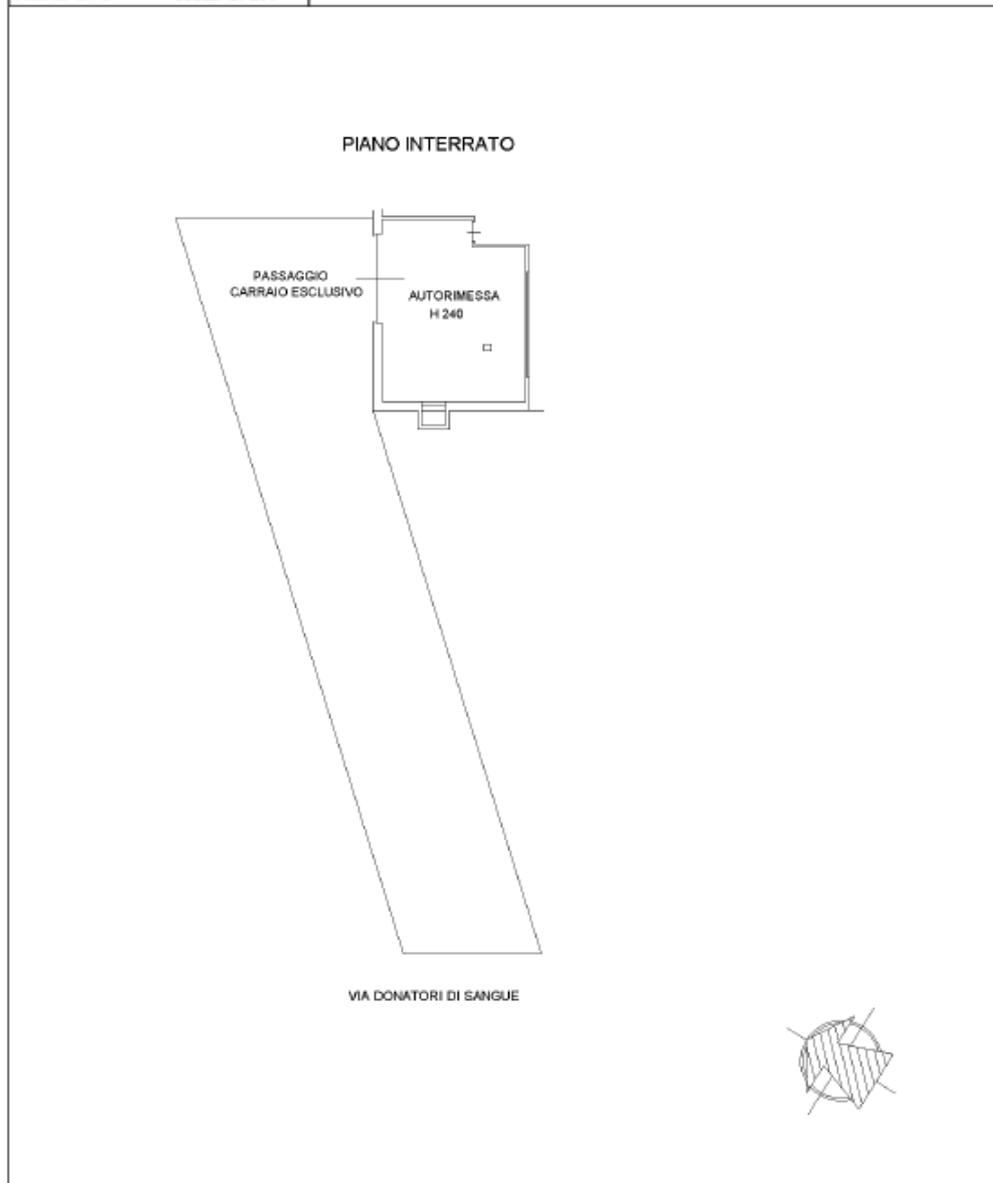
# PLANIMETRIA

Fig. 7 particella 269 sub. 6

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia

Dichiarazione protocollo n. <b>BS0410304</b> del <b>21/09/2007</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Capriolo	
Via Donatori Del Sangue civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: NCT	Casali Gianmarco
Foglio: 7	Iscritto all'albo:
Particella: 269	Architetti
Subalterno: 6	Prov. Brescia N. 1982

Scheda n. 1 Scala 1:200





-  ZONA R3 - ambiti prevalentemente residenziali radi
-  rispetto elettrodotti alta tensione

Come già indicato in precedenza, si annota nuovamente, con riserva di dettagliare meglio nel proseguo della presente relazione, che si è riscontrata difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sugli atti amministrativi inerenti il fabbricato, con particolare riguardo al fatto che il piano interrato viene utilizzato quale residenza in chiaro contrasto con le disposizioni del Regolamento d'Igiene, oltre che con le destinazioni d'uso dichiarate sugli atti.

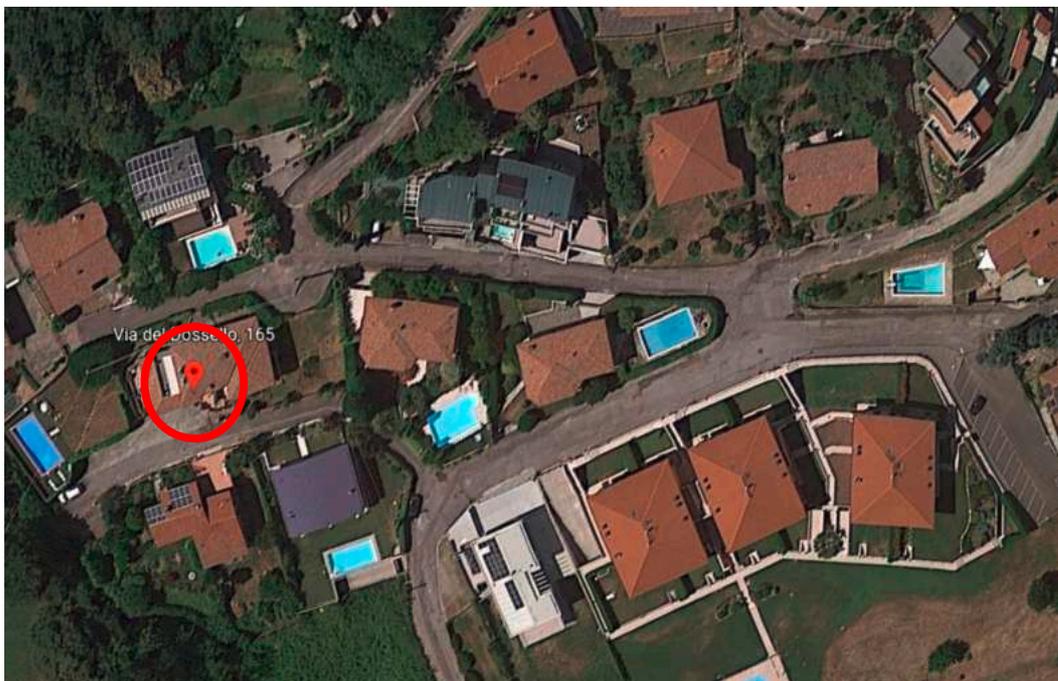
Inoltre l'occupazione del piano interrato non risulta formalmente regolamentato.

Le difformità devono essere certamente sanate, ma al momento non si è in grado di quantificare il costo necessario per le relative istanze.



## **Lotto 2 – Comune di Iseo – fraz. Clusane**

Si tratta della porzione di un più ampio aggregato edilizio di civile abitazione, situata nel Comune di Iseo (BS) – fraz. Clusane, in Via del Dossello n° 165, rappresentata nelle seguenti viste ottenute da google earth, che consta di un'autorimessa ed una cantina al piano seminterrato (livello stradale), oltre che dell'appartamento al piano rialzato.



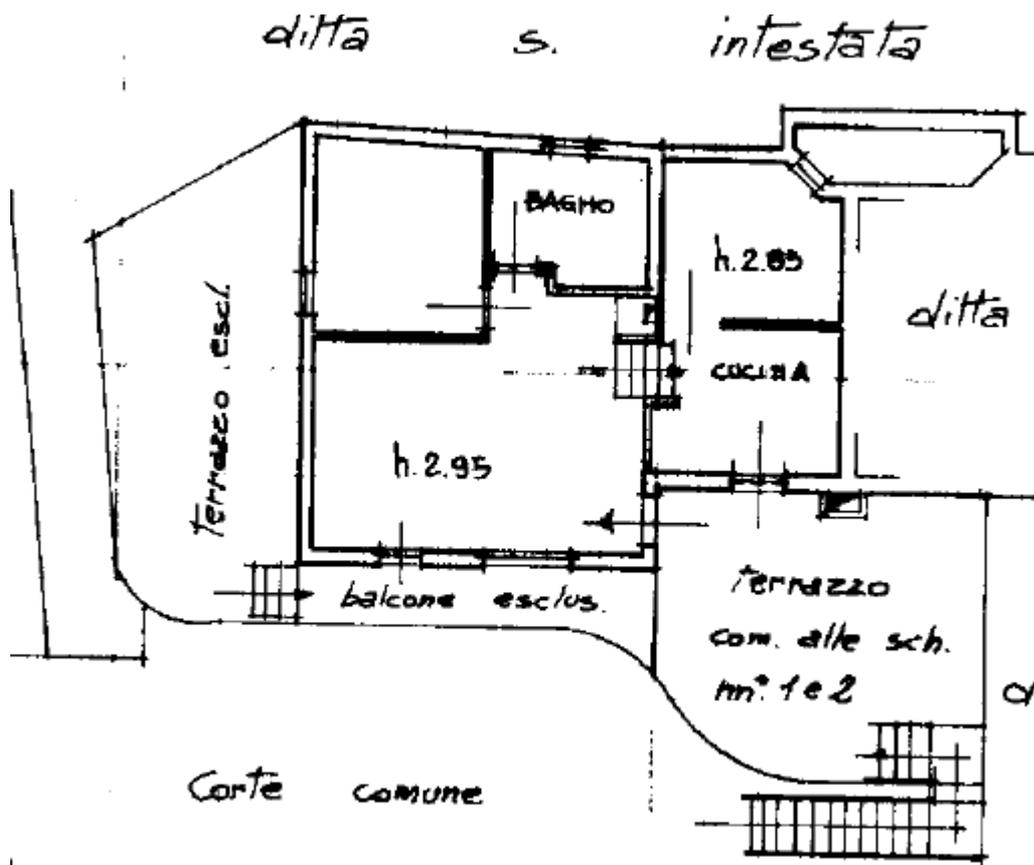
Il fabbricato confina sempre con l'esterno tranne che a nord, lato in cui è in aderenza con altre unità facenti parte dell'aggregato citato.



Il bene è identificato catastalmente alla Sez. NCT foglio 5 particella 327 sub. 1 (*appartamento e cantina*), sub. 4 (*autorimessa*) come risulta dalle planimetrie catastali presenti nel proseguo del presente documento.

L'appartamento, non collegato con la cantina né con l'autorimessa, è raggiungibile per il tramite di una scala esterna accessibile dalla strada. La struttura portante, per quanto si è potuto constatare, è mista in muratura di laterizio e c.a..

L'attuale situazione catastale del piano rialzato, è rappresentata nel seguente stralcio di planimetria:



Dal confronto tra i rilievi effettuati dallo scrivente CTU (*allegato 3*) con lo stralcio di planimetria catastale innanzi riportata e con gli atti amministrativi depositati nel corso degli anni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iseo (vedi capitolo E della presente relazione), si notano difformità in ordine alle destinazioni d'uso di alcuni locali ed alla distribuzione interna all'appartamento.

Inoltre il già citato stralcio di planimetria catastale, che fa parte della scheda n° 1 riportata nel proseguo, individua un "terrazzo comune alle schede nn. 1 e 2", ma nel corso del sopralluogo lo scrivente ha potuto prendere atto che tale terrazzo è utilizzato in maniera esclusiva dal proprietario dell'appartamento oggetto di pignoramento (identificato dalla scheda n° 1).



Le difformità devono essere certamente sanate, ma al momento non si è in grado di quantificare il costo necessario per le relative istanze.

Lo stato di fatto del piano seminterrato non presenta invece difformità.

In calce alla presente relazione si riportano le riprese fotografiche effettuate in occasione del sopralluogo in sito avvenuto, come già detto, il 10 marzo 2022.

L'appartamento è dotato di serramenti in legno con vetrocamera ed ante pure di legno, pavimentazioni e rivestimenti di tipo ceramico, intonaci al civile.

Il piano è dotato di impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento con caldaia autonoma posizionata all'esterno (terrazzo).

La cantina e l'autorimessa hanno porta/basculante in metallo e sono finite al rustico.

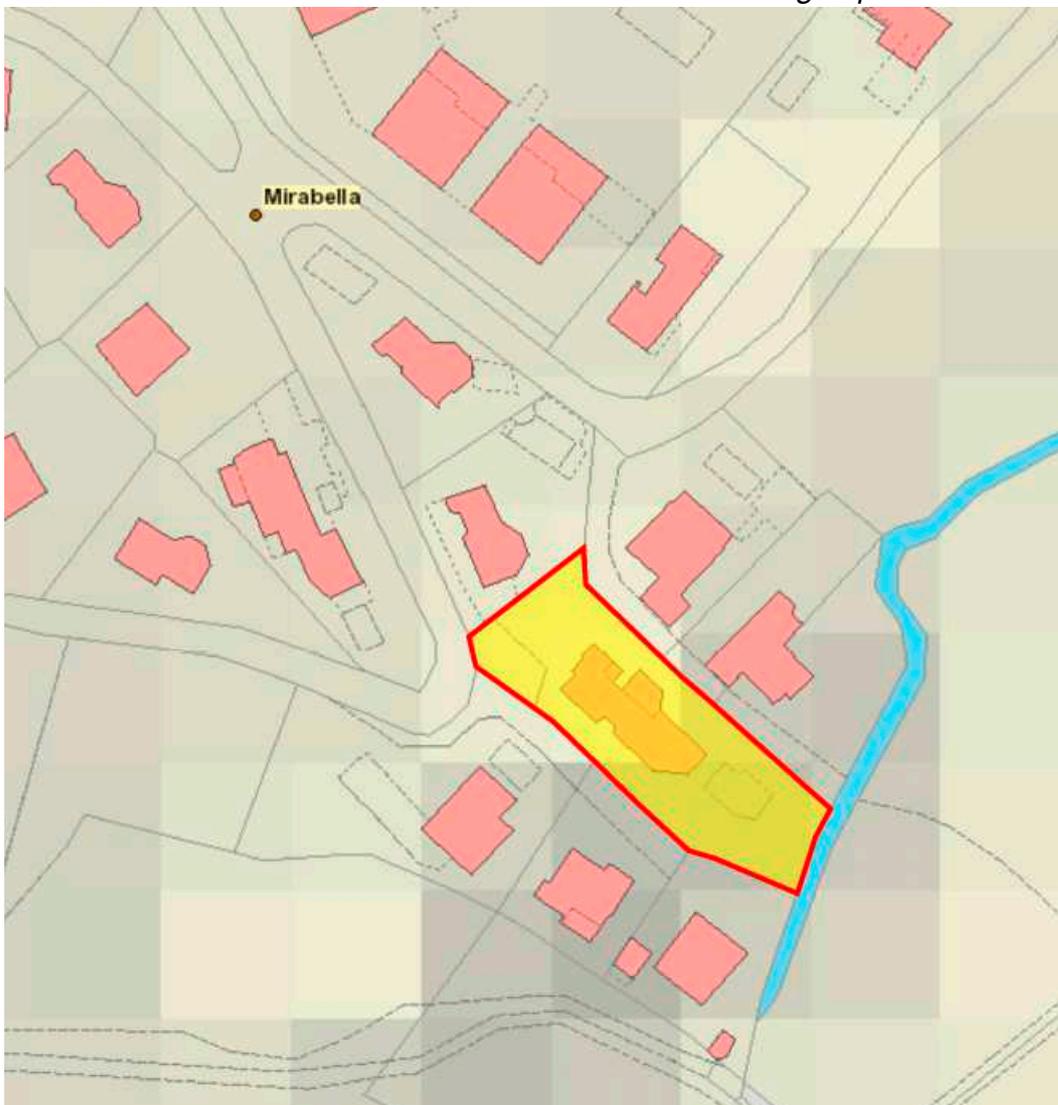
Sia nell'appartamento che nella cantina sono evidenti segni di muffa anche diffusa.



I beni, dal punto di vista catastale e del Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Capriolo, sono identificati nelle figure seguenti.

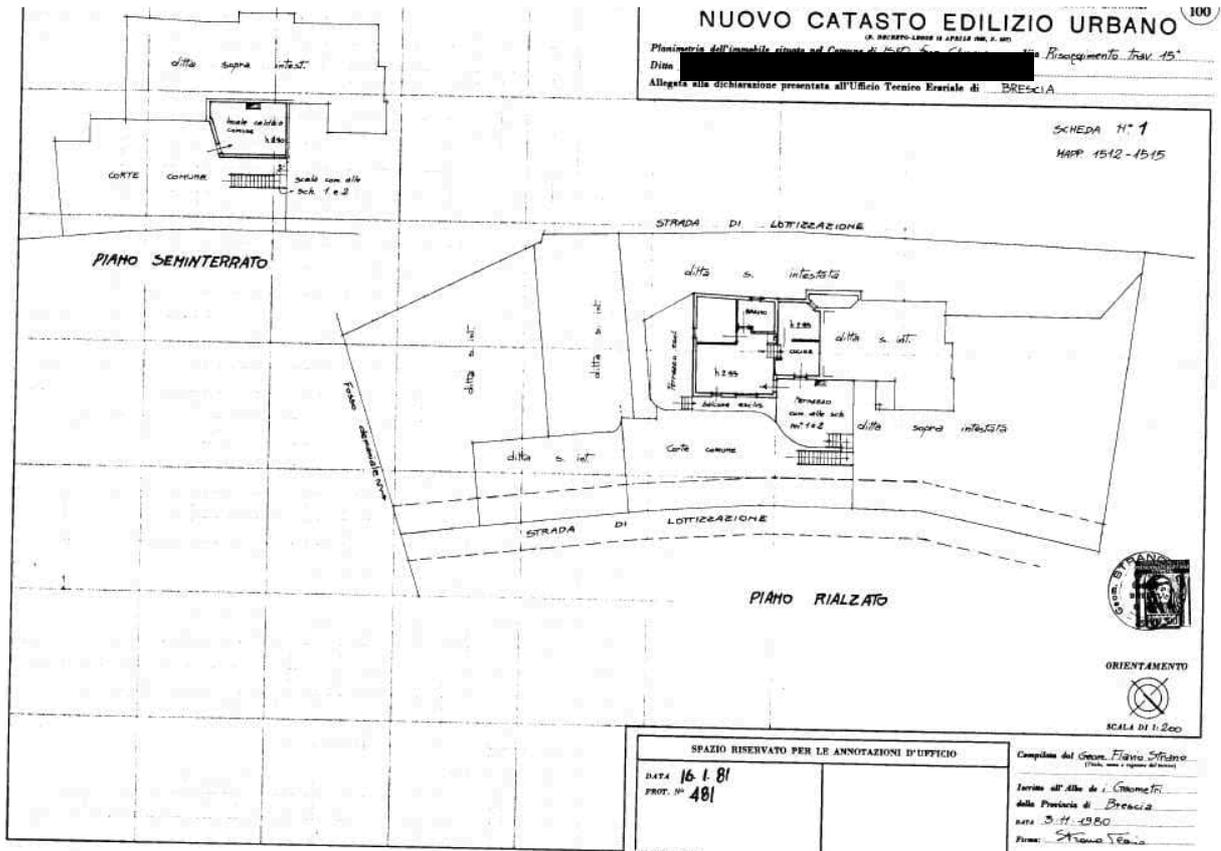
**ESTRATTO MAPPA**

*Fg. 5 particella 327*



PLANIMETRIA

Fig. 5 particella 327 sub. 1



Firmato Da: AGOSTO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 446a281368d120bd61c1a576bc4cf1db



PLANIMETRIA

Fg. 5 particella 327 sub. 4

SEMPERARIO  
F. Cat. S. T. - 313



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MODELLO DI CATASTO EDILIZIO URBANO (L. 11/11/1978)

Lire  
50

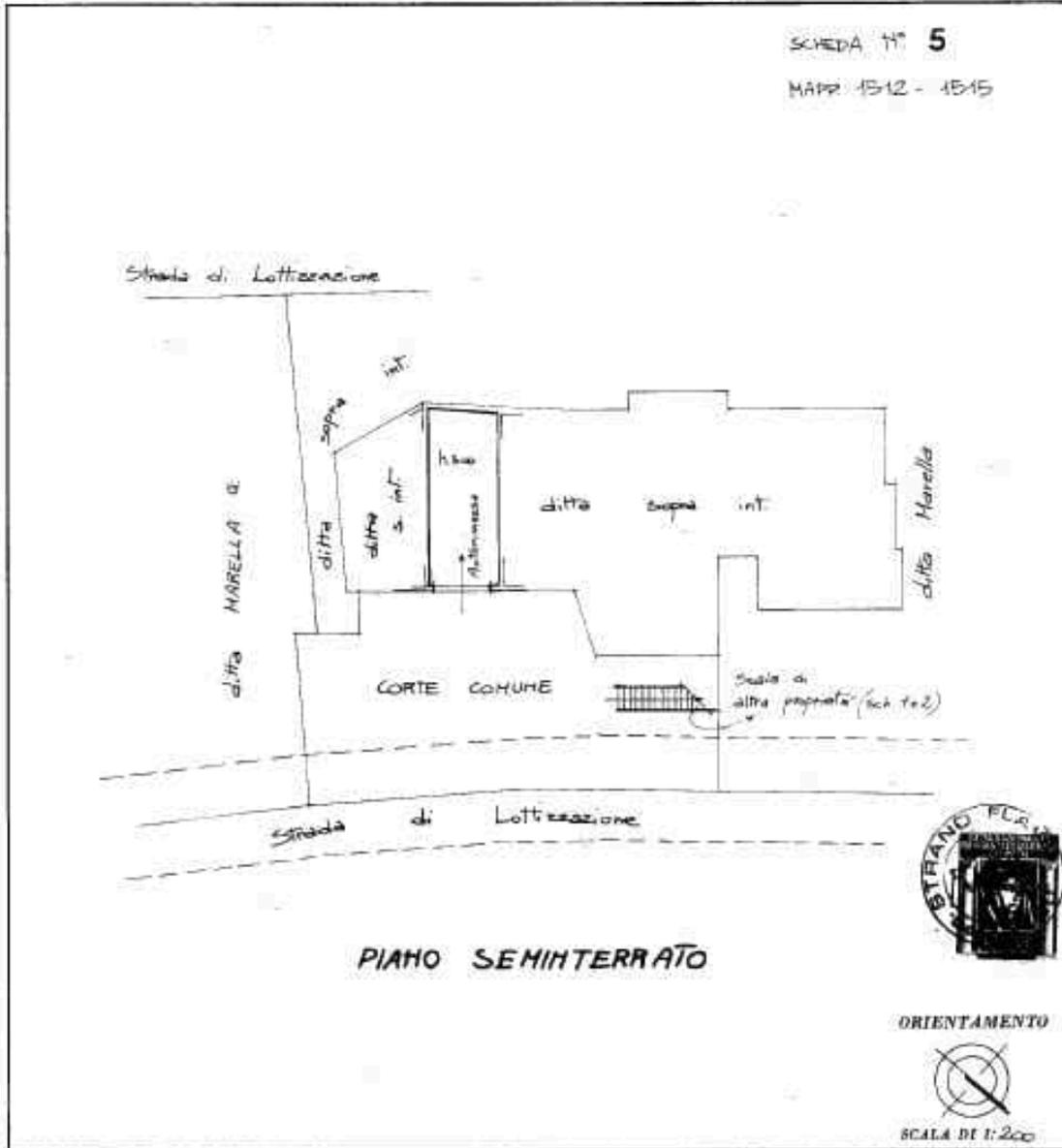
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI - LEGGE 11 APRILE 1978, N. 202)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ISEO fraz. Cleone Via Risorgimento fraz. 15

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

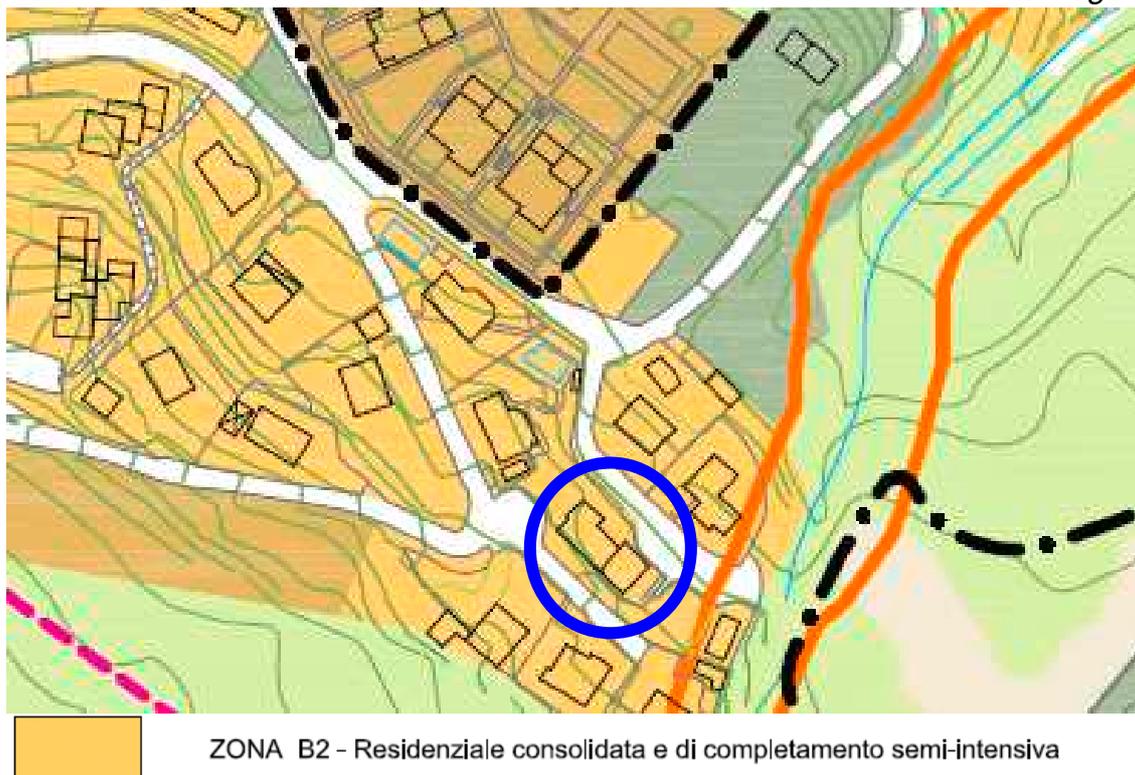
DATA 16.1.81  
 PROT. N° 485

Compilato dal Geom. Flavio Strano  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di BRESCIA

DATA 3.11.1980  
 Firma: Strano Flavia

Firmato Da: AGOSTO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 446a281368d120bd61c1a576bc4cf1db



### C) STATO DI POSSESSO

#### **Lotto 1 – Comune di Capriolo**

Si riporta quanto d'interesse estraendolo dalla documentazione agli atti di causa (*certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale* redatta il 5 gennaio 2022 dal Notaio Rolando Laura).

"Gli immobili in Capriolo (BS) Sezione Urbana NCT Foglio 7 Particella 269 Subaltemi 5 e 6 erano pervenuti:

**Premesso che** gli immobili Sezione Urbana NCT Foglio 7 Particella 269 Subaltemi 5 e 6 con frazionamento e fusione del 2/09/2007 pretica n. BS0410304 (n. 139525.1/2007) derivano dai subaltemi 1 e 3,

\* all'esecutata (*n.d.r.: SI OMETTONO I DATI ANAGRAFICI COMUNQUE INDICATI NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE*) per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio D'Agostino Luigi Raffaele da Breno (BS), in data 12/11/2007 rep. n. 12889/3186 e trascritto il 04/12/2007 ai n.ri 67156/38001 da potere di (*n.d.r.: SI OMETTONO I DATI ANAGRAFICI COMUNQUE INDICATI NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE*)."

Dalla documentazione reperita dal Custode risulta che in data 26/02/2018,



per via telematica, è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate una richiesta di registrazione di contratto di locazione decorrente dal 01/03/2018 ed efficace fino al 28/02/2022, tuttavia del contratto di cui si tratta gli attuali occupanti dei locali del piano terreno e del piano primo hanno prodotto, sempre al Custode, solo copia cartacea dell'ultima pagina.

Al fine di chiarire la questione e di appurare il titolo con cui i suddetti locali sono occupati, lo scrivente ha inoltrato formale richiesta di copia del contratto di locazione all'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate competente.

Il 19 aprile 2022 l'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate ha risposto all'interrogazione dello scrivente trasmettendo i seguenti dati relativi al contratto di locazione in questione:

**AGENZIA DELLE ENTRATE - DPBS UT BRESCIA**  
**INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N.**  
**1580 SERIE 3T**

**CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TMK18T001580000QH**  
**STIPULATO IL 20/02/2018 E REGISTRATO IL 26/02/2018**  
**PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT BRESCIA 2**  
**RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: VLLDDR86L06Z100A**  
**RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO**  
**TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE**  
**DATI DEL CONTRATTO:**  
**DURATA DAL 01/03/2018 AL 28/02/2022 (N.PAG. 2 N.COPIE 1)**  
**CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.600**  
**CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 28/02/2026**

**SCADENZE**

01/03/2019	3.600,00	F24 72,00 DEL 20/03/2019
01/03/2020	3.600,00	
01/03/2021	3.600,00	
01/03/2022	3.600,00	
01/03/2023	3.600,00	
01/03/2024	3.600,00	
01/03/2025	3.600,00	

**SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:**

001 BRT\_\_\_\_\_ A (n*dr*:leggasi debitore esecutato)  
002 VLLDDR86L06Z100A B

- (A) LOCATORE
- (B) CONDUTTORE
- (\*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

**DATI CATASTALI:**

001 COD.CAT: B711 SEZ.URB: NCT FOGLIO: 7 PARTIC: 269 SUB: 5  
T/U: U I/P: I  
DAL 01/03/2018: SOGG.001 100,00% CED.N  
IMM. 002 COD.CAT: B711 SEZ.URB: NCT FOGLIO: 7 PARTIC: 269 SUB: 6  
T/U: U I/P: I  
DAL 01/03/2018: SOGG.001 100,00% CED.N

**DATI DEL PAGAMENTO:**

PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO PRESSO L'AZIENDA 07601 CAB/SPORTELLO 05138 DELLE SEGUENTI SOMME RELATIVE ALLA PRIMA ANNUALITA' RISULTA: RESPINTO

IMPOSTA DI REGISTRO	72,00
IMPOSTA DI BOLLO	16,00
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	0,00



INTERESSI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
-----	
TOTALE	88,00
CORRELATO VERS. F24 DEL 16/03/2018 1500	72,00
CORRELATO VERS. F24 DEL 16/03/2018 1500	16,00

Dalla lettura della risposta innanzi riportata parrebbe che:

- sia stata rispettata solamente la prima scadenza di pagamento, effettuato a mezzo F24 il 20 marzo 2019,
- il pagamento delle imposte relative alla prima annualità, sia stato respinto.

Oltre alla famiglia che risiede nei locali del piano terra e del piano primo, al piano interrato degli immobili vivono altre persone non facenti parte della suddetta famiglia che, secondo le dichiarazioni rese dalle stesse persone al Custode Giudiziario, occupano i locali in assenza di contratto di locazione.

## **Lotto 2 – Comune di Iseo – fraz. Clusane**

Si riporta quanto d'interesse estraendolo dalla documentazione agli atti di causa (*certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale* redatta il 5 gennaio 2022 dal Notaio Rolando Laura).

"Gli immobili in Iseo (BS) Sezione Urbana NCT Foglio 5 Particella 327 Subaltemi 1 (ex scheda planimetrica n. 481 del 1981) e 4 (ex scheda planimetrica n. 485 del 1981) erano pervenuti:

\* all'esecutata (*n.d.r.: SI OMETTONO I DATI ANAGRAFICI COMUNQUE INDICATI NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE*) per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio Santosuosso Fabrizio da Gardone Val Trompia (BS), in data 04/07/2006 rep. n. 29948/10235 e trascritto il 24/07/2006 ai n.ri 40704/24226 da potere di (*n.d.r.: SI OMETTONO I DATI ANAGRAFICI COMUNQUE INDICATI NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE*)."

La documentazione reperita dal Custode attesta che il bene fu dato in comodato d'uso gratuito in forza del contratto registrato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Brescia 2 il 30 giugno 2017 con prot. n° 2407.

Detto contratto decorreva dal 26 giugno 2017 ed era valido fino al 25 maggio 2021; alla scadenza il bene comodato doveva essere restituito al Comodante (leggasi "*debitore esecutato*"), tuttavia al momento del sopralluogo il bene era ancora occupato dal Comodatario.



## D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Come risulta dalla *certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale* redatta il 5 gennaio 2022 dal Notaio Rolando Laura e depositata agli atti del Tribunale, sia i beni di Capriolo che quelli di Iseo hanno formato oggetto di formalità pregiudizievoli per la consultazione delle quali si rimanda alla già citata certificazione del Notaio Rolando Laura.

## E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

### **Lotto 1 – Comune di Capriolo**

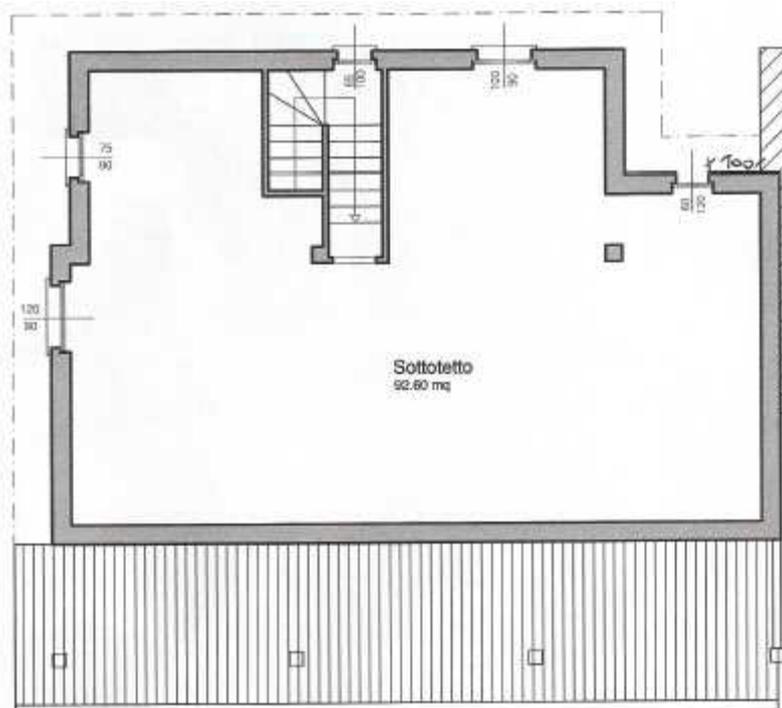
Il 10 maggio 2022, avendo in tale data ricevuto da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capriolo la documentazione richiesta nel corso dell'accesso agli atti effettuato il 26 aprile 2022, lo scrivente CTU ha potuto prendere visione della documentazione inerente gli iter edilizi che, nel corso degli anni, hanno interessato i beni oggetto di pignoramento. Detta documentazione è di seguito elencata.

1. **Disegni approvati in data 29 gennaio 1986** rappresentanti piante, sezioni e prospetti dell'edificio per cui fu chiesta la Concessione di Costruzione.
2. **Concessione gratuita prot. n° 4077** registro costruzioni n° 1171/10/86, rilasciata il 14 novembre 1986 per variante in corso d'opera a concessione edilizia n° 1047/297/85.
3. **Disegni approvati il 25 luglio 1986** rappresentanti piante, sezioni e prospetti riguardanti la Concessione gratuita prot. n° 4077/86.
4. **Verbale di collaudo statico** depositato presso il GENIO CIVILE il 29 gennaio 1987 con pos. n° 34660.
5. **Richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità** datata 10 febbraio 1987 e seguita all'ultimazione dei lavori effettuati in forza della Concessione di Costruzione n° 1047/297/85 del 29 gennaio 1986.
6. **Denuncia di Inizio Attività prot. 6647 del 30 giugno 2003 (Pratica n° 4124/03)** inerente:
  - realizzazione di scala interna per accedere al sottotetto,
  - apertura di finestre sul muro del sottotetto e chiusura delle aperture sul tetto,
  - redistribuzione delle porte interne.
7. **Disegni** rappresentanti piante, sezioni e prospetti inerenti la D.I.A. prot. 6647/03.
8. **Dichiarazioni** inerenti la non assoggettabilità dei lavori di cui alla D.I.A. prot. 6647/03 alla redazione del progetto degli impianti ed al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.



Dal confronto della documentazione innanzi elencata e delle planimetrie catastali reperite con lo stato di fatto indicato nell'allegato 1 alla presente relazione, si rilevano difformità diffuse che sommariamente si elencano qui appresso.

- I) Il *portico 2* rappresentato sull'allegato 1 alla presente relazione, oltre a non comparire sulle planimetrie catastali, è costruito sopra una soletta che genera il "*corsello coperto*" presente al piano interrato, ma non indicato sulle citate planimetrie catastali.
- II) Il piano terra rilevato coincide, ad eccezione della posizione della porta tra *camera 1* e *camera 2* (rif. allegato 1), a quanto indicato sulla planimetria catastale e nel disegno allegato alla D.I.A. prot. 6647/03.
- III) La suddivisione del piano sottotetto rilevata (*allegato 1*) coincide con quanto indicato nella planimetria catastale, me non compare nel seguente disegno allegato alla D.I.A. prot. 6647/03



- IV) Al piano sottotetto è presente un locale destinato a bagno che sulla planimetria catastale è indicato come ripostiglio.
- V) Lo stato di fatto del piano interrato, che viene utilizzato come abitazione, risulta significativamente difforme sia rispetto ai disegni di concessione, che alla planimetria catastale.



## **Lotto 2 – Comune di Iseo – fraz. Clusane**

Il 26 maggio 2022, avendo effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iseo, lo scrivente CTU ha potuto prendere visione della documentazione inerente gli iter edilizi che, nel corso degli anni, hanno interessato i beni oggetto di pignoramento.

Detta documentazione è di seguito elencata.

1. **Pratica 129/1968** contenente, tra il resto:
  - licenza di costruzione prot. 6365 del 26 agosto 1968,
  - lettera della Prefettura di Brescia prot. n° 1795/7 del 21 settembre 1971, avente ad oggetto *“Licenza d’uso di strutture in conglomerato cementizio semplice od armato”*. Con tale lettera la Prefettura trasmise al Comune la Licenza d’uso in oggetto per il rilascio dell’abitabilità.
2. **Pratica 37/1975** contenente, tra il resto:
  - elaborati grafici,
  - licenza di costruzione prot. n° 3226 del 19 maggio 1975,
  - certificato di abitabilità prot. n° 10989 del 4 ottobre 1980.
3. **Pratica 273/2006-sanatoria** contenente, tra il resto:
  - elaborati grafici,
  - permesso di costruire in sanatoria prot. n° 15519 del 4 dicembre 2006.

Dal confronto dello stato di fatto indicato nell'allegato 3 alla presente relazione con la documentazione innanzi elencata, in particolare con la più recente pratica 273/2006 in sanatoria, oltre che con le planimetrie catastali reperite dallo scrivente CTU, si rilevano significative difformità riguardanti la suddivisione dei locali di abitazione e le loro destinazioni d’uso.

### **F) FORMAZIONE DEI LOTTI**

Come già accennato in precedenza nella presente relazione, la procedura è riferita ad immobili situati in Comuni diversi e, per tale motivo, vengono trattati come due lotti distinti:

- **LOTTO 1:** Comune di Capriolo
- **LOTTO 2:** Comune di Iseo, frazione Clusane.



## G) VALORE DEI BENI E COSTI

### **Lotto 1 – Comune di Capriolo**

Per calcolare la superficie lorda commerciale, quindi la consistenza complessiva del bene, si sono considerati i seguenti parametri di ragguglio che tengono anche conto dello stato di finitura e delle dotazioni impiantistiche delle rispettive zone:

- appartamento piano terra: 1,00
- piano primo e interrato: 0,75
- portico e corsello coperto: 0,35
- corte e accesso p.int.: 0,05.

Con tali presupposti, riferendosi alle aree indicate sull'allegato 1 alla presente relazione, le superfici lorde commerciali dei beni sottoposti a pignoramento risultano essere le seguenti:

• appartamento (B1): 116 x 1,00 =	mq	116,00
• piano primo (C1): 116 x 0,75 =	mq	87,00
• piano interrato (A2): 142 x 0,75 =	mq	106,50
• portico 1 (B2): 32 x 0,35 =	mq	11,20
• corsello coperto (A1): 49 x 0,35 =	mq	17,15
• corte con portico 2 (S1+S2): 426 x 0,05 =	mq	21,30
• accesso piano interrato (S3): 121 x 0,05 =	mq	6,05
<b>(SLR) sup. lorda raggugliata</b>	<b>mq</b>	<b>365,20</b>

### **VALORE DI MERCATO**

Riferendosi alla superficie lorda raggugliata (**SLR = 365,20 mq**) innanzi calcolata, consultati i valori esposti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (*allegato 2*) relativamente alla tipologia abitazioni civili con stato di conservazione normale (min. 1.000,00 €/mq – max. 1.300 €/mq), tenuto conto dello stato di conservazione dei beni e delle rispettive dotazioni impiantistiche, si ritiene congruo applicare il prezzo unitario di **1'250,00 €/mq**, quindi si procede al calcolo del seguente più probabile valore di mercato  $V_m$ .

$$V_{m_{\text{LOTTO 1}}} = \text{mq } 365,20 \times 1.250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 465.500,00$$

### **VALORE A BASE D'ASTA PROPOSTO**

Al valore di mercato arrotondato  $V_m$  si applicheranno i sotto elencati coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debito conto l'inserimento del bene nel tessuto urbano, la modalità di alienazione e la presenza di difformità:



- inserimento:  **$a = 1,30$**
- modalità di alienazione:  **$b = 0,75$**
- difformità:  **$c = 0,90$**

L'**inserimento** tiene conto che il bene è situato in una zona urbanizzata, completamente residenziale e ben inserita nel tessuto urbano.

La **modalità di alienazione** tiene conto che:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta, da parte dell'acquirente, il pagamento immediato di un acconto (anche cospicuo) che, in libera contrattazione, potrebbe essere dilazionato nel tempo;
- l'alienazione è di tipo forzoso, quindi tendente a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, contrariamente a quanto avviene in libero mercato;
- il possibile ripetersi di aste deserte, può determinare al creditore precedente un mancato rientro di quanto dovutogli ed al debitore un aumento di interessi passivi, ovvero altre spese.

La **difformità** tiene conto che l'acquirente, per sanare alcune irregolarità amministrative e di non corrispondenza dello stato dei luoghi alle autorizzazioni ottenute per la costruzione dell'immobile, dovrà sostenere delle spese.

Il valore arrotondato V proposto a base d'asta per il bene pignorato, considerati l'inserimento nel tessuto urbano del bene stesso, la sua modalità di alienazione ed il fatto che è necessario sanare alcune situazioni di difformità, risulta quindi:

$$V_{\text{LOTTO 1}} = \text{€ } 465.500,00 [Vm] \times 1,30 [a] \times 0,75 [b] \times 0,90 [c] = \text{€ } 400.500,00$$

## **Lotto 2 – Comune di Iseo – fraz. Clusane**

Per calcolare la superficie lorda commerciale, quindi la consistenza complessiva del bene, si sono considerati i seguenti parametri di ragguaglio che tengono anche conto dello stato di finitura e delle dotazioni impiantistiche delle rispettive zone:

- appartamento: 1,00
- piano seminterrato: 0,50
- balcone e terrazza: 0,25

Con tali presupposti, riferendosi alle aree indicate sull'allegato 3 alla presente relazione, le superfici lorde commerciali dei beni sottoposti a pignoramento risultano essere le seguenti:



• appartamento (A1): 76 x 1,00 =	mq	76,00
• piano seminterrato (B1+B2): 52x0,50 =	mq	26,00
• balcone e terrazza (A2): 49 x 0,25 =	mq	12,25
<b>(SLR) sup. lorda raggugiata</b>	<b>mq</b>	<b>114,25</b>

### VALORE DI MERCATO

Riferendosi alla superficie lorda raggugiata (**SLR = 114,25 mq**) innanzi calcolata, consultati i valori esposti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (*allegato 4*) relativamente alla tipologia abitazioni civili con stato di conservazione normale (min. 1.350,00 €/mq – max. 1.850 €/mq), tenuto conto dello stato di conservazione dei beni, si ritiene congruo applicare il prezzo unitario di **1'600,00 €/mq**, quindi si procede al calcolo del seguente più probabile valore di mercato  $V_m$ .

$$V_{m_{\text{LOTTO 2}}} = \text{mq } 114,25 \times 1.600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 182.800,00$$

### VALORE A BASE D'ASTA PROPOSTO

Al valore di mercato arrotondato  $V_m$  si applicheranno i sotto elencati coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debito conto l'inserimento del bene nel tessuto urbano, la modalità di alienazione e la presenza di difformità:

- inserimento:  **$a = 1,30$**
- modalità di alienazione:  **$b = 0,75$**
- difformità:  **$c = 0,90$**

L'**inserimento** tiene conto che il bene è situato in una zona urbanizzata, completamente residenziale e ben inserita nel tessuto urbano.

La **modalità di alienazione** tiene conto che:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta, da parte dell'acquirente, il pagamento immediato di un acconto (anche cospicuo) che, in libera contrattazione, potrebbe essere dilazionato nel tempo;
- l'alienazione è di tipo forzoso, quindi tendente a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, contrariamente a quanto avviene in libero mercato;
- il possibile ripetersi di aste deserte, può determinare al creditore precedente un mancato rientro di quanto dovutogli ed al debitore un aumento di interessi passivi, ovvero altre spese.

La **difformità** tiene conto che l'acquirente, per sanare alcune irregolarità amministrative e di non corrispondenza dello stato dei luoghi alle autorizzazioni ottenute per la costruzione dell'immobile, dovrà sostenere delle spese.



Il valore arrotondato V proposto a base d'asta per il bene pignorato, considerati l'inserimento nel tessuto urbano del bene stesso, la sua modalità di alienazione ed il fatto che è necessario sanare alcune situazioni di difformità, risulta quindi:

$$V_{\text{LOTTO}_2} = \text{€ } 182.800,00 [Vm] \times 1,30 [a] \times 0,75 [b] \times 0,90 [c] = \text{€ } 160.400,00$$

---

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione di cui fanno parte integrante quattro allegati, la documentazione fotografica ed una copertina, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Nave, lì 13 giugno 2022

IL C. T. U.  
(ing. Pietro Agosto)



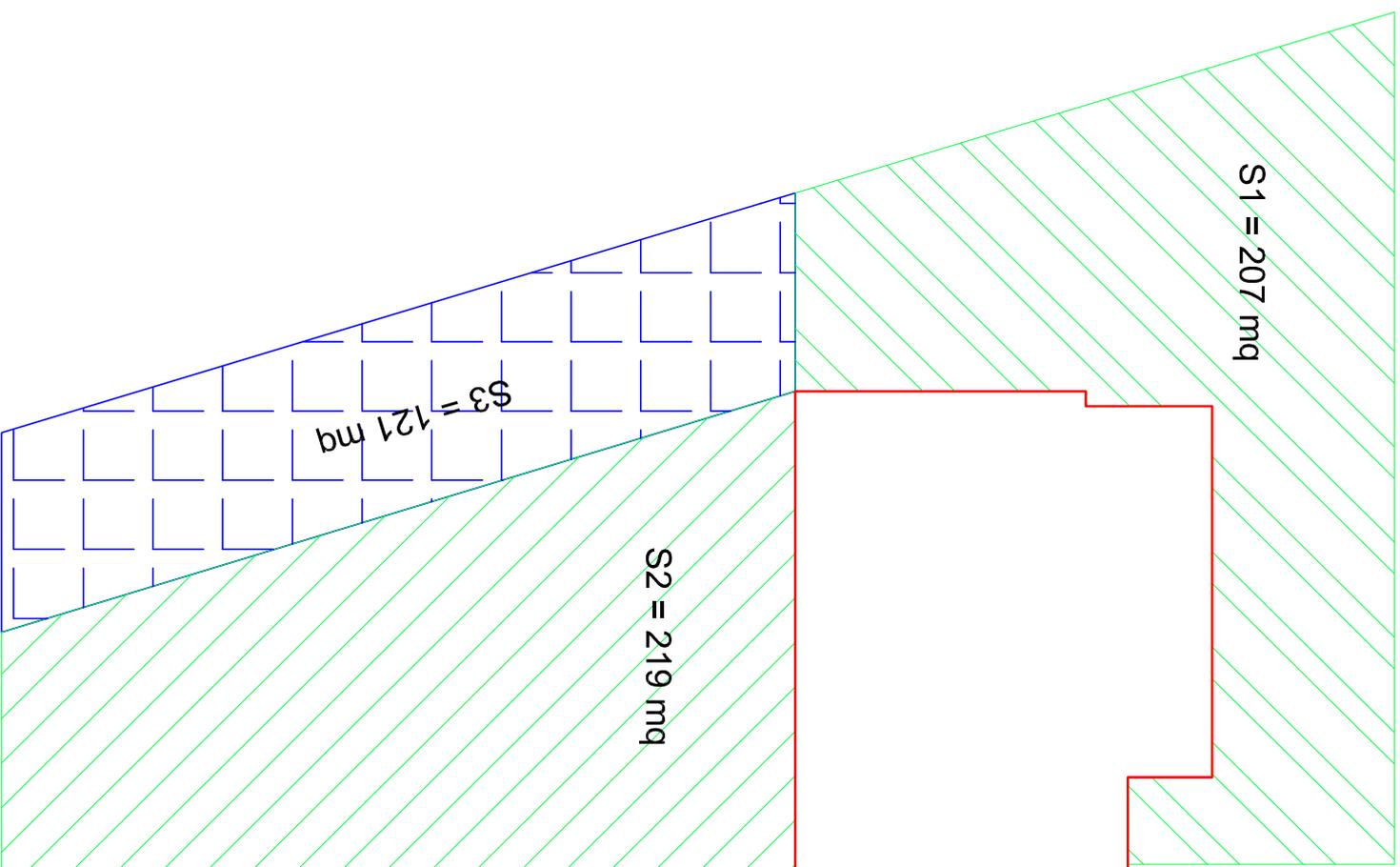
DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE





# ALL. 1

pag. 1/4



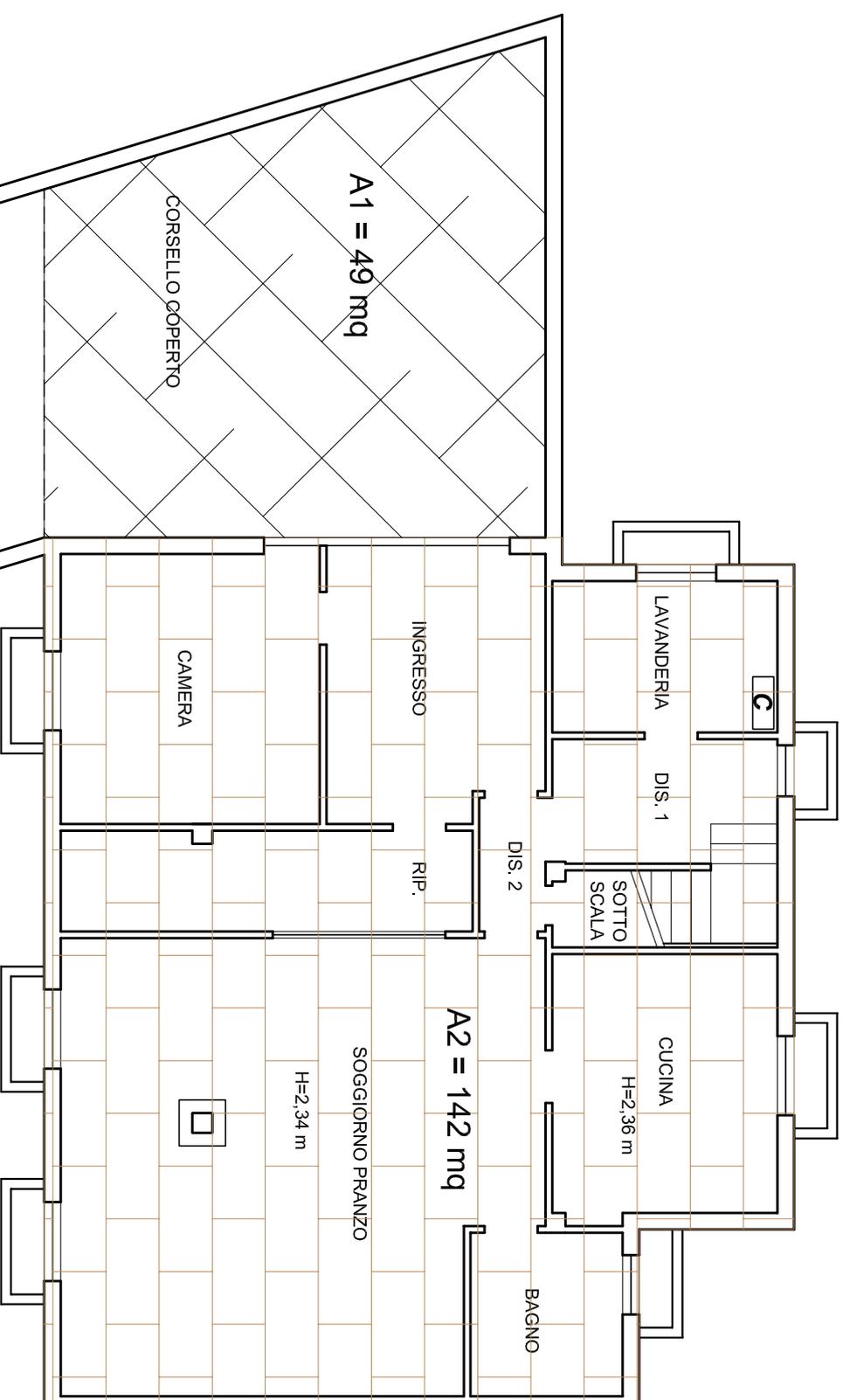
LOTTO 1

AREE ESTERNE  
sc. 1:200



# ALL. 1

pag. 2/4



LOTTO 1

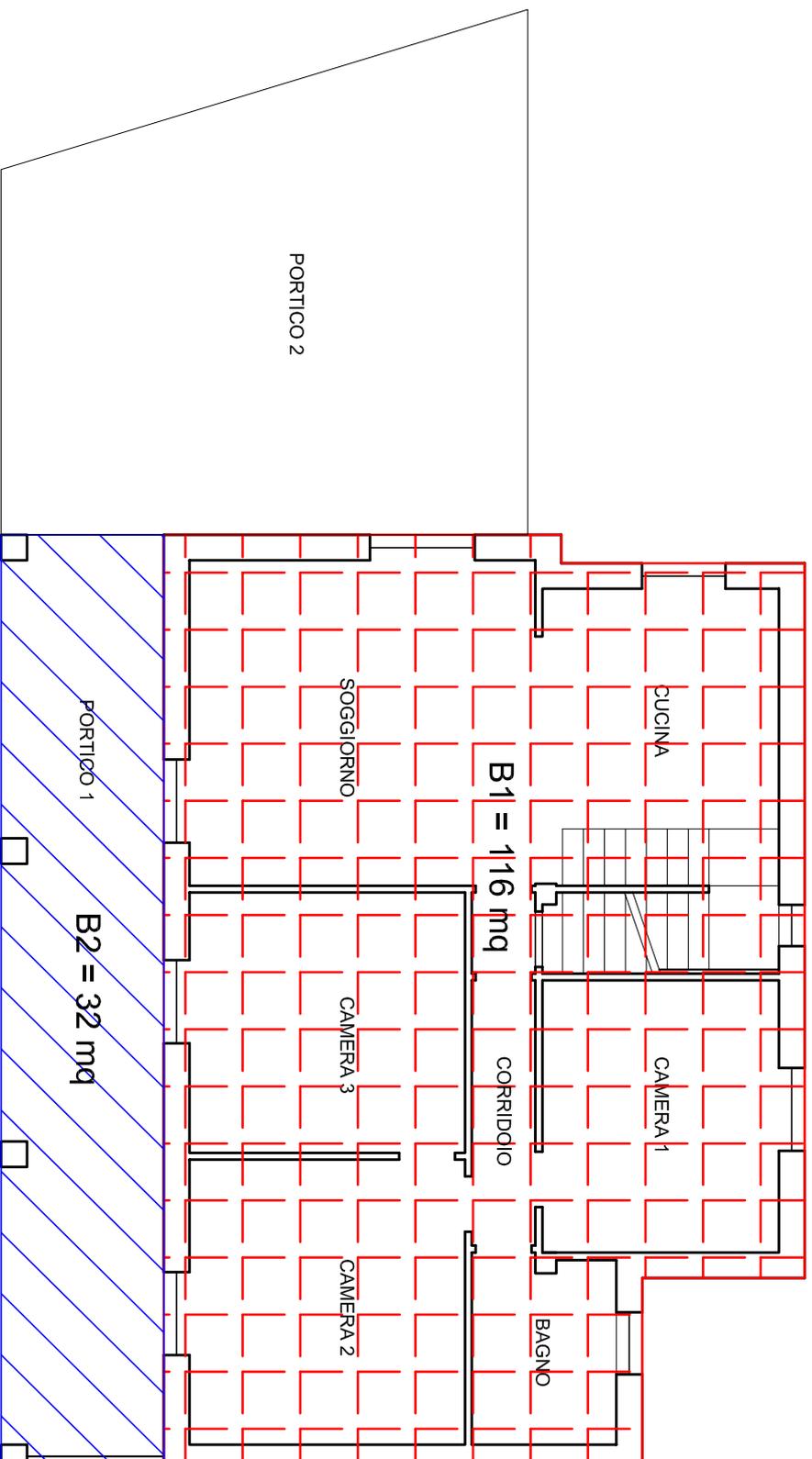
PIANTA PIANO INTERRATO

SC. 1:100



# ALL. 1

pag. 3/4



LOTTO 1

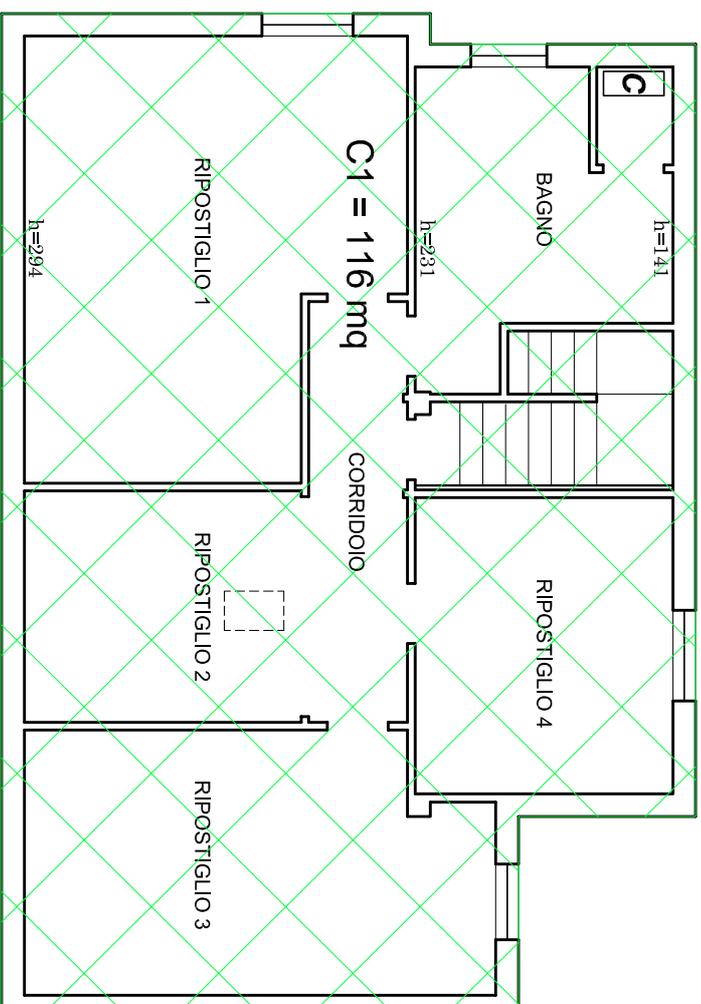
PIANTA PIANO TERRA

Sc. 1:100



# ALL. 1

pag. 4/4



LOTTO 1

PIANTA PIANO PRIMO

SC. 1:100

**Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate**  
**Anno 2021 - Semestre 2**

**Provincia:** BRESCIA  
**Comune:** Capriolo  
**Fascia/zona:** Centrale/CENTRALE  
**Codice di zona:** B1  
**Microzona catastale n.:** 1  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300	L	3,2	4,2	N
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1600	L	3,8	4,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

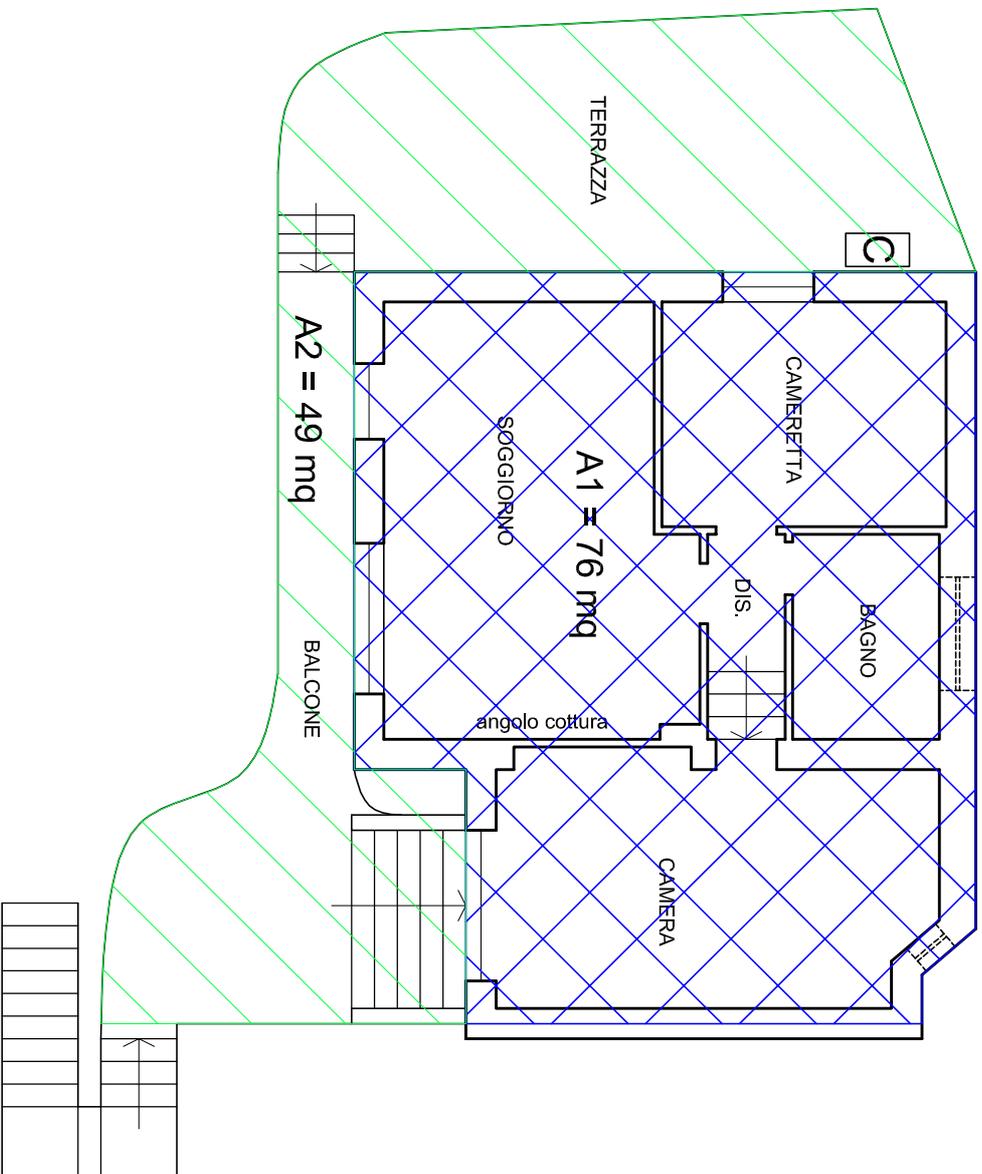




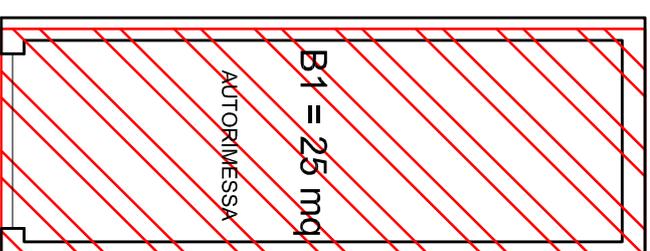
# ALL. 3

pag. 1/1

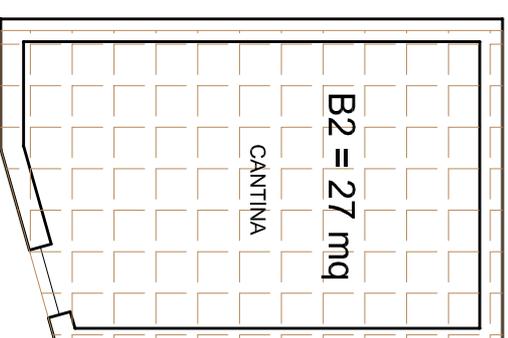
## PIANTA PIANO RIALZATO SC. 1:100



## PIANTA PIANO SEMINTERRATO SC. 1:100



## PIANTA PIANO SEMINTERRATO SC. 1:100



LOTTO 2

**Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate**  
**Anno 2021 - Semestre 2**

**Provincia:** BRESCIA  
**Comune:** Iseo  
**Fascia/zona:** Semicentrale/FASCIALAGO FRAZ. CLUSANE  
**Codice di zona:** C2  
**Microzona catastale n.:** 3  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1850	L	4,3	6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2300	L	5,4	7,3	N

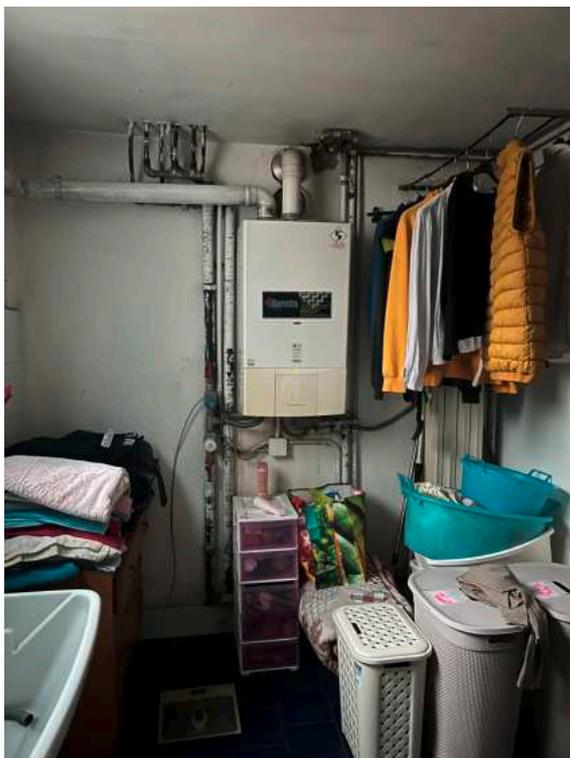
- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

***Lotto 1 – Comune di Capriolo***

**PIANO INTERRATO**



*Lavanderia*



*disimpegno 1*





*cucina*



*soggiorno - pranzo*

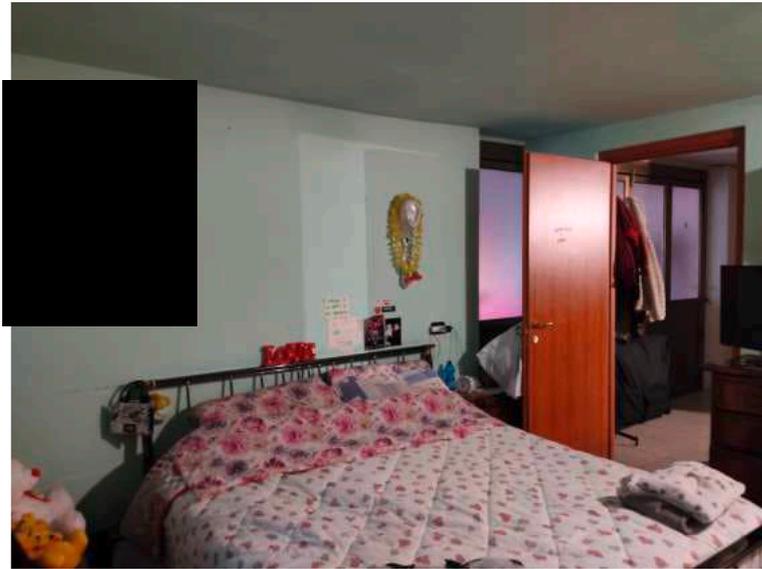


*bagno*





*ingresso*



*camera*





*ripostiglio*



*corsello coperto*



## PIANO TERRA



soggiorno

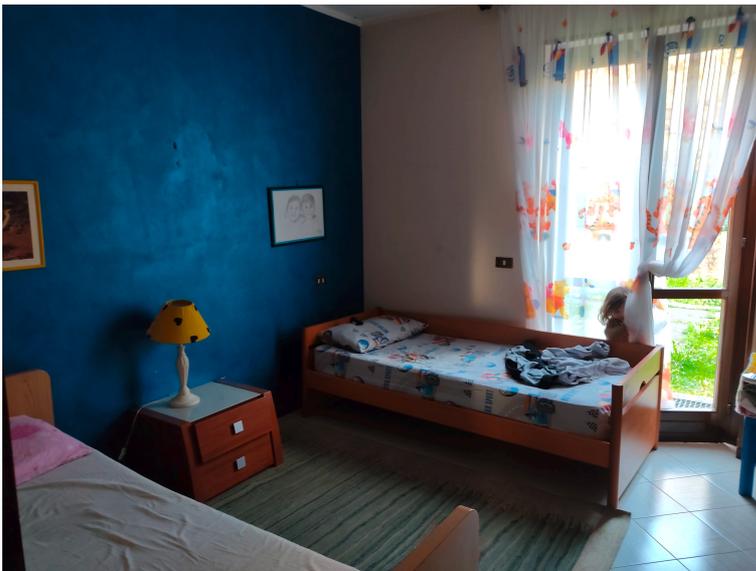


cucina





*corridoio*



*camera 1*





camera 2



camera 3





*bagno*



*portico 1*



*portico 2*



## PIANO PRIMO



*bagno*



*corridoio*





*ripostiglio 1*



*ripostiglio 2*



*ripostiglio 3*





*ripostiglio 4*

