

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 1209/2016

Giudice Delegato

Dott. Raffaele Del porto



nomina dell'esperto	10.05.2017
conferimento d'incarico di stima e giuramento	07.06.2017
data della consegna della relazione di stima	11.09.2017
udienza per la determinazione della modalità di vendita	11.10.2017



RELAZIONE DI STIMA

DELL'IMMOBILE IN COMUNE DI COLOGNE VIA SAN PIETRO 1



sommario

premessa e quesito	pag. 2
svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
quesito – A –	pag. 5
quesito – B –	pag. 7
quesito – C –	pag. 20
quesito – D –	pag. 21
quesito – E –	pag. 28
quesito – F –	pag. 32
quesito – G –	pag. 35
conclusioni	pag. 40

premessa e quesito

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Raffaele Del Porto con Ordinanza *di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati* del 10.05.2017, notificato tramite pec di Cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012, nominava la sottoscritta quale esperto estimatore nell'ambito della presente procedura esecutiva, fissando per il conferimento dell'incarico il giorno 07.06.2017 alle ore 9,00, senza la presenza delle parti, presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia – Sezione Esecuzioni; nel giorno e ora indicati la sottoscritta si presentava innanzi al funzionario giudiziario Iorlano Antonio, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito *“giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi”*.

Il sottoscritto perito accedeva poi al fascicolo telematico dell'esecuzione in oggetto acquisendo l'*Ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, il verbale di accettazione di incarico di stima*, la documentazione utile ivi depositata inerente la



procedura.

Nella citata *Ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati* è puntualmente determinato il compito dell'esperto come dal nuovo art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83, che dovrà procedere alla determinazione del valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83.

Il G.E. nomina esperto per la stima dei beni pignorati arch. Chiara Acchiappati ... affinché risponda al seguente quesito (riportato sinteticamente per punti):

- **A – verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**
- **B – identificazione e descrizione attuale dei beni e identificazione pregressa dei beni**
- **C – stato di possesso**
- **D – esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**
- **E – regolarità edilizia ed urbanistica**
- **F – formazione dei lotti**
- **G – valore del bene e costi**

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

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii



copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc.;

il termine per il deposito della relazione scade in data 11.09.2017, essendo stata fissata l'udienza di comparizione e determinazione delle modalità di vendita per il giorno 11.10.2017.

svolgimento delle operazioni peritali

La sottoscritta, in esecuzione dell'incarico assegnato, effettuava le seguenti operazioni:

1. estraeva copia dei documenti in atti della procedura contenuti nel fascicolo telematico on line presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
2. ricercava e acquisiva la documentazione di tipo catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia, visure per soggetto e storica per immobile, elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco subalterni, estratto mappa, planimetria; quella di tipo ipotecario presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare di Brescia, formalità, trascrizioni, iscrizioni e annotamenti;
3. acquisiva copia del titolo di provenienza presso lo studio del Notaio Simona Guerra, atto di compravendita nel ventennio presso lo studio del Notaio F. Treccani, altri atti di interesse visionati presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia Servizio della Pubblicità Immobiliare;
4. acquisiva presso l'amministratore condominiale [REDACTED] regolamento di condominio e la documentazione inerente le spese



condominiali di gestione;

5. a seguito di formale istanza di richiesta di accesso agli atti all'ufficio Tecnico del comune di Cologne in data 20.06.2017, il giorno 17.07.2017 accedeva agli uffici per esame delle pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di stima, con estrazione di copie dei titoli edilizie e degli elaborati grafici;

6. in data 10.07.2017 effettuava il sopralluogo all'immobile, presente

l'esecutato sig. Fall Roubert

Completate tutte le operazioni preliminari si è ora in grado di relazionare quanto segue in esecuzione dell'incarico assegnato dal G.E.

l'esecutato, risulta proprietario:

- per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni di un appartamento al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e terrazzo, facente parte di un complesso condominiale denominato *Residence Stazione* sito in Cologne via San Pietro civico 1, di cui alla seguente trattazione.

Nello stesso complesso è intestato, sempre per la quota intera di proprietà, anche di un box al piano terra, non coinvolto nella presente procedura.

- A -

verifica della completezza di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le



eventuali mancanze e/o carenze.

La completezza della documentazione è verificata dalla presenza del *certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.*, attestante le risultanze della documentazione catastale e dei registri immobiliari, a firma del Notaio Roberto Santarpia, con studio in Orzinuovi (Bs) via Bagnadore 4, datata 25.01.2017.

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).*

È stato acquisito presso lo studio del Notaio Rogante Simona Guerra l'atto di compravendita, che si allega alla presente relazione unitamente alla nota di trascrizione, rep. 7788 racc. 2585 del 11.07.2003, trascritto a Brescia il 21.07.2003 ai n. R.G. 35232 R.P. 21409.

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; ...*

Nel fascicolo della procedura è contenuta, in risposta alla richiesta del legale del creditore [REDACTED], una comunicazione rilasciata dal Comune di Cologne in data 21.12.2016 con prot. n. 18668, avente come oggetto la "richiesta di certificato di matrimonio relativo al sig. Fall Boubacar nato il 25.01.1966"; comunicazione, in cui è riportato "... ad oggi non risultano iscritti o trascritti atti di matrimonio nei registri di stato civile dello scrivente Comune relativi al [REDACTED]



Nell'atto di provenienza di cui al precedente punto 2) si legge che il signor [REDACTED] CHIARA di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

- B -

identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

A seguito delle indagini svolte con acquisizione dei documenti ipocatastali e con l'accesso ai luoghi, l'immobile oggetto di pignoramento risulta dalla seguente

individuazione catastale

Comune di Cologne – Codice C893 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 24

- **particella 4 sub 21 _ cat. A/2 – classe 4 – consistenza 3,5 vani - superficie catastale totale 81 mq. totale escluse aree scoperte mq. 81- rendita €. 271,14 – via S. Pietro piano T-1-2**

appartamento al piano secondo;

dati identificativi derivanti da *Variazione toponomastica n. 188247.1/2011* del 20.09.2011 prot. n. BS0427024; è seguito l'inserimento in visura dei dati di



superficie in data 09.11.2015; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in data 17.10.1997 e corrisponde allo stato dei luoghi (si rimanda quanto esposto a pag. 20 riguardo alla conformità catastale).

Intestazione:

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

In visura sono riportate le utilità comuni:

Sez. Urb.: NCT foglio:24 particella:4 sub 77

Sez. Urb.: NCT foglio:24 particella:4 sub 78

Sez. Urb.: NCT foglio:24 particella:4 sub 80

Costituiscono **parti comuni** all'unità sopra citata, oltre ad altre, come risulta dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni assegnati, le seguenti unità:

- sub 77: vano scala comune ai sub 17-18-19-20-**21**-22
- sub 78: corte comune a tutti i sub
- sub 80: passaggio comune ai sub 12-13-14-15-16-17-18-19-20-**21**-22.

In atto di provenienza si legge: " ... gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza e comunione, servitù attiva e passiva ed in specie con le quote proporzionali sulle parti comuni, come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza nonché dal regolamento di condominio se esistente. Agli immobili sopra venduti compete la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato, pari a 16,90/1000 per l'appartamento ...".



Si produce in allegato il regolamento di condominio "Regolamento per il complesso "Stazione" - in Cologne (Bs) via San Pietro" fornito dall'amministratore Turotti Nadia con sede in Chiari via Cesare Battisti 3/A; al regolamento è allegata alla tabella millesimale da cui risulta che all'appartamento oggetto di pignoramento, sub 21, compete la quota proporzionale sulle parti comuni in ragione di 16,90/1000.

coerenze

per l'appartamento al piano secondo, mapp. 4 sub 21

a Nord e a Est: affaccio in parte su terrazzo di altro appartamento, sub 17, in parte su corte comune, sub 78;

a Sud: in parte scala comune, sub 77, in parte appartamento di altra proprietà, sub 22;

a Ovest: appartamento di altra proprietà, sub 22.

Si allega alla presente relazione la planimetria catastale dell'immobile, l'elaborato planimetrico di subalternazione e l'elenco dei subalterni, la documentazione fotografica effettuata in occasione del sopralluogo in data 10.07.2017.

sintetica descrizione dei beni

Il complesso condominiale "Residence Stazione" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di relazione è sito in zona periferica del comune di Cologne, al civico 1 della via S. Pietro, strada che si dirama in direzione Sud dalla principale via Ponte Fabbro, in prossimità del sottopasso ferroviario



della linea Brescia-Bergamo. Si tratta di un quartiere alla periferia Sud rispetto al centro abitato, caratterizzato dalla compresenza di isolati a destinazione residenziale, per lo più villette mono e/o bifamiliari con giardino, e di lotti a destinazione industriale e artigianale con capannoni di medie dimensioni. Si tratta di un complesso edilizio a destinazione residenziale ristrutturato alla fine degli anni Novanta nell'ambito di un piano di recupero denominato "Stazione"; è composto da tre corpi di fabbrica disposti a corte attorno ad un'area scoperta comune con posti auto e camminamenti, pavimentata con elementi autobloccanti, aiuole a verde e arbusti.

I corpi edilizi con gli appartamenti si sviluppano in altezza da uno a tre piani fuori terra, oltre a interrato con cantine e autorimesse, mentre la stecca con i box a piano terra è ad un solo piano; l'accesso, sia pedonale che carroia avviene dalla via S. Pietro tramite cancellino in ferro e cancello carroia a due battenti ad apertura elettrificata; in prossimità degli accessi sono collocati i cassonetti delle utenze, le cassette della posta e le pulsantiere dei citofoni.

Il complesso è composto complessivamente da trentaquattro appartamenti, ciascuno distinto da un numero di interno, serviti da corpi scala, distinti a loro volta da lettere alfabetiche; costituiscono parti comuni il cortile interno, i percorsi pedonali, i corpi scala, come già citati in precedenza.

La struttura è di tipo tradizionale, verticale in muratura portante con pilastri



e travi, solai in laterocemento ad elementi semiprefabbricati gettati in opera; copertura a falde inclinate con struttura, a seconda dei corpi, in laterocemento con gronde in c.a. o in legno e sovrastante manto in tegole laterizie; murature perimetrali di tamponamento in laterizio con intonaco, il corpo su strada (al cui piano secondo è sito l'alloggio oggetto di relazione) ha un rivestimento in pietra per il primo piano fuori terra ed elementi decorativi angolari sempre in pietra; le finestre sono riquadrate da cornici in mattoni a vista. I serramenti sono in legno con doppio vetro e ante oscuranti esterne sempre in legno.

Nell'intervento di recupero sono state mantenute alcune delle caratteristiche originarie, soprattutto decorative e di finitura, dei preesistenti fabbricati industriali; nel complesso l'aspetto dell'intero complesso è gradevole.

L'alloggio oggetto di relazione, sub 21 del mappale 4, è sito al piano secondo (ultimo) del blocco edilizio affacciato sulla via San Pietro; è distinto dall'interno 06 e vi si accede dal corpo scala D.

E' composto da soggiorno con angolo cottura, camera doppia, disimpegno, bagno e terrazza "a tasca" verso il cortile interno, accessibile dalla zona giorno e dalla camera,

Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le finestre e portefinestre sono in legno con maniglia in ottone e ante oscuranti esterne di colore marrone scuro; le porte interne sono in legno di tipo tamburato con maniglia sempre in ottone; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro



30x30 posate in diagonale, le pareti e i soffitti sono intonacati al civile con tinteggiatura bianca e/o in colori forti. Il bagno è completo di sanitari, wc, lavabo e box doccia, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica sulle tonalità dell'azzurro.

L'impianto elettrico è completo e sottotraccia con quadretto nella zona giorno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas combinata di tipo pensile installata all'esterno sulla terrazza, i radiatori sono in alluminio di tipo a piastra.

Lo stato di manutenzione e conservazione è piuttosto scarso, si è rilevata la presenza di alcuni vizi, fra cui infiltrazioni di umidità particolarmente evidenti sulla tramezza divisoria fra camera e bagno per un'altezza di circa 70-80 cm. con fioritura dell'intonaco e distacco della pitturazione, dovute presumibilmente a difetti di impermeabilizzazione della zona doccia. Sulla parete della terrazza verso il cortile sono presenti iscurimento dell'intonaco e distacco, causati da percolamento lungo la muratura; in corrispondenza della "velux" nel bagno si rileva un iscurimento del serramento stesso e dell'intonaco con distacco della pitturazione, dovuti anche in questo caso a infiltrazioni di umidità.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.



Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di relazione insiste in Catasto Terreni sulla

- **particella 4 _ ente urbano – superficie ha 0.58.07**

ex variazione per bonifica identificativo catastale n. 3083.1/2014 protocollo n. BS0208218 del 27.08.2014

In merito al Certificato di Destinazione Urbanistica, da acquisire e depositare in originale, si riferisce che la normativa vigente non prescrive l'obbligo di tale documento in caso di trasferimento di immobili censiti in Catasto Fabbricati; si rimanda a riguardo all'art. 30 comma 2 del DPR n. 380/2001. Nel caso di cui trattasi le aree di pertinenza sono inferiori a mq. 5.000,00.

identificazione progressa dei beni

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



catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessaria sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

A seguito delle indagini ipocatastali svolte, si conferma la correttezza della documentazione prodotta in atti e del pignoramento.

cronistoria catastale nel ventennio

immobile in comune di Cologne _ catasto fabbricati sez NCT foglio 24

- **particella 24 sub 21 _ cat. A/2 – classe 4 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale 81 mq., totale escluse aree scoperte 81 mq. - rendita €. 271,14 - via S. Pietro piano T-1-2**

dati identificativi derivanti da Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

precedentemente l'u.i. è stata oggetto delle seguenti modifiche, dalla più recente:

particella 4 sub 21 _ cat. A/2 – classe 4 – consistenza 3,5 vani - rendita €.
271,14 – via S. Pietro piano T-1-2

ex variazione di toponomastica richiesta dal comune n. 188247.1/2011
protocollo n. BS0427024 del 20.09.2011;

particella 4 sub 21 _ cat. A/2 – classe 4 – consistenza 3,5 vani - rendita €.
271,14 – via San Pietro piano T-1-2



ex variazione per modifica identificativo n. 1587.1/2005 protocollo n. BS0008322 del 12.01.2005; con detta variazione è stata introdotta la sezione urbana NCT e modificato il foglio in 24, precedentemente l'immobile era censito al foglio 13 come segue:

particella 1609 sub 21 cat. A/2 – classe 4 – consistenza 3,5 vani - rendita €. 271,14 £. 525.000 – via San Pietro piano T-1-2

ex variazione nel classamento n. 13062.1/2001 protocollo n. 257985 del 26.06.2001;

particella 1609 sub 21 cat. A/2 – classe 4 – consistenza 3,5 vani - rendita £. 525.000 – via San Pietro piano T-1-2

ex variazione per divisione fusione ristrutturazione n. F01027.1/1997 del 17.10.1997; la presente variazione ha costituito le unità immobiliari ad oggi censite dal sub 1 al sub 80.

Precedentemente gli immobili erano censiti, sempre al foglio 13, con i mappali 1602 - 1603 - 1605 sub da 1 a 5 - 1607 sub da 1 a 5 – 1608 - 1609 - 1610 - 1611 – 1612 – 1613 – 1614, ex impianto meccanografico del 30.06.1987.

titolo di proprietà e provenienza

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato, per la quota intera di proprietà, all'esecutato signor Fall Boubacar in forza del seguente titolo:

- **Trascrizione R.G. 35232 R.P. 21409 del 21.07.2003**

Atto del Notaio Simona Guerra in data 11.07.2003 rep. 7788/2585, regolarmente registrato, **compravendita**, con cui 



[REDACTED]

entrambi solidamente ed indivisibilmente per l'intero, vendono a favore del signor

Fall Boubacar, come sopra generalizzato, che accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Cologne nel fabbricato avente accesso dalla via S. Pietro n. 1 e precisamente:

- appartamento sito al piano secondo composto da due vani oltre servizi ...

Quanto venduto è riportato nel NCEU di Cologne con i seguenti dati:

- foglio 13 n. 1609 sub 21, via S. Pietro, p. T-1-2, A/2 cl. 4, vani 3,5, rendita €. 271,14; accessorio comune mapp. 77-78 (in realtà trattasi dei sub 77-78-80 (erroneamente omesso) e non di mappali).

Costituisce oggetto della compravendita anche un box (sub 54) non coinvolto nella presente procedura esecutiva.

[REDACTED] dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Prezzo €. 75.000,00 pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Brescia i n. 20464/3877 in data 24.06.1989, a garanzia di mutuo, che viene contestualmente estinta e la relativa formalità assentita di cancellazione totale.

cronistoria ipotecaria nel ventennio



Anteriormente al ventennio, il complesso edilizio di cui oggi fa parte l'u.i. oggetto di pignoramento, era di proprietà de

pervenuto in forza del seguente titolo:

- **Trascrizione R.G. 28663 R.P. 19512 del 02.11.1994**

Atto del Notaio Franco Treccani in data 14.10.1994 rep. 70125/14936, registrato a Brescia il 02.11.1994 al n. 4093 serie 1V, **compravendita**, con il quale i signori Previtali Riccardo, nato a Bergamo il 02.11.1946, c.f.

proprietà di quanto nel seguito:

A) complesso immobiliare sito in via San Pietro nel Comune di Cologno censito alla partita 1000931 del NCEU come segue:

fg. 13 mapp. 1604 via San Pietro n. 4 cat. D/1 RC £. 11.388.000

fg. 13 mapp. 1602 via San Pietro n. 1 P.T. cat. C/2 cl. 3 mq. 17 RC £. 5.475.600

fg. 13 mapp. 1603-1609-1610 via San Pietro n. 5 cat. D/7 rC £. 5.475.600

fg. 13 mapp. 1605/1 via San Pietro n. 1 p. T cat. A/4 cl. 6 v. 2,0 RC £. 114.000

f.13 mapp. 1605/2 via San Pietro n. 3 p. T-1 cat. A/4 cl. 6 v. 3,5 RC £. 199.500

fg. 13 mapp. 1605/3-1608 via San Pietro n. 3 p. T-1 cat. A/4 cl. 5 v. 3,0 RC £. 147.000



fg. 13 mapp. 1605/4 via San Pietro n. 3 p. T-1 cat. A/4 cl. 5 v. 1,0 RC £. 49.000

fg. 13 mapp. 1605/5 via San Pietro n. 3 p. T-1 cat. A/4 cl. 5 v. 2,0 RC £. 98.000

fg. 13 mapp. 1607/1-1614 via San Pietro n. 1 p. T-1 cat. A/4 cl. 1 v. 5,5 RC £.
137.500

fg. 13 mapp. 1607/2-1613 via San Pietro n. 1 p. T-1 cat. A/4 cl. 3 v. 2,5 RC £.
90.000

fg. 13 mapp. 1607/3-1612 via San Pietro n. 1 p. T-1 cat. A/4 cl. 3 v. 2,5 RC £.
90.000

fg. 13 mapp. 1607/4 via San Pietro n. 1 p. T cat. C/6 cl. 1 mq. 103 RC £.
154.500

fg. 13 mapp. 1607/5-1611 via San Pietro n. 1 p. T-1 cat. A/4 cl. 4 v. 4,5 RC £.
189.000

fg. 13 mapp. 1615 via San Pietro n. 8 p. T-1 cat. A/4 cl. 1 v. 4,5 RC £. 112.500

B) appezzamenti di terreno agricolo e fabbricato rurale siti in Comune di
Cologne censiti alla partita 2347 del NCTR come segue:

fg. 22 mapp. 61 Ha 00.00.01 fabb. rurale

fg. 22 mapp. 62 Ha 00.05.00 semin. cl. 1 RD £. 10.750 RA £. 8.750

fg. 24 mapp. 15 Ha 00.27.90 vign. cl. 2 RD £. 100.440 RA £. 39.060

fg. 24 mapp. 110 Ha 00.16.80 s.i. cl. 1 RDL 26.040 RA £. 31.920

Prezzo £. 996.000.000 pagati e quietanzati.

Beni immobili dichiarati liberi ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Brescia il
26.03.1988 ai n. 8359/1442 assentita di cancellazione totale.

La società Immobiliare G.T. S.r.l. in forza di un Piano di Recupero ha



ristrutturato gli immobili acquistati con il presente atto; ad oggi il complesso edilizio è di tipo residenziale e comprende l'appartamento oggetto di procedura, che è stato alienato dalla stessa società con il seguente titolo:

• **Trascrizione R.G. 20463 R.P. 14178 del 24.06.1998**

Atto del Notaio Aldo Garioni in data 24.06.1998 rep. 15647/4711, regolarmente registrato, **compravendita**, con il quale la società Immobiliare G.T. S.r.l., come più sopra generalizzata, vende ai signori Inverardi Luca e Rossi Marina, come più sopra generalizzati, che in quote uguali ed indivise accettano ed acquistano la piena ed intera proprietà delle porzioni immobiliari site in Comune di Cologne via San Pietro n. 1 censite nel NCEU di detto comune alla partita 1001762 foglio 13 (ora foglio 24) con i mappali: 1609 (ora 4) sub 21 – via San Pietro p. T-1-2-, cat. A/2, cl. 4, vani 3,5, RC £. 525.000 (accessorio comune mappale 1609 sub 77-78-80), consistente in appartamento di due vani e servizi al piano secondo; quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato, pari a 16,90/1000 per l'appartamento ...

Prezzo £. 75.000.000 (comprensivo anche dell'autorimessa estranea alla presente procedura) pagato e quietanzato.

Bene immobile dichiarato libero.

I signori Inverardi Luca e Rossi Marina hanno poi venduto l'appartamento divenuto di loro proprietà al signor Fall Boubacar, esecutato, con l'atto di provenienza riportato a pag. 15.



cronistoria urbanistica e amministrativa nel ventennio

Si rimanda alla trattazione esposta al successivo capitolo – E – .

conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, rispondenza ai dati dei registri immobiliari

Verificato lo stato dei luoghi in occasione del sopralluogo in data 10.07.2017, si è rilevata la conformità della planimetria catastale dell'appartamento distinto dal sub 21, risalente alla denuncia di variazione per divisione fusione ristrutturazione del 17.10.1997, rispetto allo stato degli stessi. Ciò premesso non sussistono ostacoli al trasferimento dell'immobile.

È stata accertata la rispondenza dei soggetti intestati con i dati dei registri immobiliari.

Per la cronistoria della proprietà di cui sopra si rinvia anche agli atti e alle Note di Trascrizione che si allegano; sulla scorta di tali documenti risultano riscontrati come regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e risulta altresì rispettata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.

**- 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).

In occasione del sopralluogo all'immobile in data 10.07.2017, si è accertato che lo stesso è occupato dal signor Fall Boubacar, esecutato, che vi risiede con la famiglia.

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.

Non risultano contratti di locazione; l'immobile è utilizzato personalmente dall'esecutato come abitazione.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

L'immobile oggetto di procedura non rientra nelle casistiche di cui al presente quesito.

- D -

esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia



riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

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

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

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

esistenza di diritti reali e personali a favore di terzi

Non sussistono né alla data della trascrizione del pignoramento né all'attualità.

servitù attive e passive



Non sussistono servitù attive e passive trascritte nei pubblici registri. Nell'atto di provenienza del Notaio Guerra già più sopra citato si legge: "*Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con ogni accessorio, pertinenza e comunione, servitù attiva o passiva ...*".

formalità ipotecarie

Dai documenti in atti della procedura e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio – Servizio della Pubblicità Immobiliare tramite sistema telematico Sister, risulta che l'immobile oggetto di relazione è gravato dalle seguenti formalità:

- **Iscrizione R.G. 35233 R.P. 8612 del 21.07.2003**

Atto notarile pubblico del Notaio Simona Guerra rep. 7789 del 11.07.2003

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo

a favore

a carico:

somma capitale: €. 92.000,00

tasso di interesse annuo: 3,45%

somma iscritta: €. 276.000,00

durata: anni 30

Grava l'unità immobiliare in Cologne al foglio 13 mappale 1609 (ora foglio 24/NCT mappale 4) sub 21 cat. A/2.

Grava inoltre sull'autorimessa della stessa proprietà, *omissis*, (non coinvolta nella presente procedura).



• **Trascrizione R.G. 45372 R.P. 27897 del 16.11.2016**

Atto giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Brescia rep. 13979 del 24.10.2016

Verbale di pignoramento immobili

a favore: Complesso Residenziale Residence Stazione – con sede in
Cologne (Bs) – codice fiscale 91009540179 – per la quota di
1/1 del diritto di proprietà

a carico: Fall Boubacar per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Grava l'unità immobiliare in Cologne al foglio 24 mappale 4 sub 21 cat. A/2.

domande giudiziali e giudizi in corso

Da informazioni assunte presso l'amministratore il Condominio Residence Stazione ha un decreto ingiuntivo in corso a carico di un condomino; non sono disponibili ulteriori informazioni in merito.

vincoli di ogni natura e tipo

Non sussistono vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, urbanistici e/o amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche, trascritti nei pubblici registri.

sequestri penali ed amministrativi

Non sussistono trascrizioni in merito nei pubblici registri.

canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici

Non sussistono trascrizioni in merito nei pubblici registri.

pesi che continueranno a gravare sul bene e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione



Non sussistono formalità che continueranno a gravare sul bene oggetto di pignoramento.

Potrà essere cancellata l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e il pignoramento immobili come sopra descritti e come da certificato notarile in atti.

I costi per la cancellazione delle formalità sono riportati nella *Tabella delle Tasse Ipotecarie* in vigore dal 12.03.2006, allegata al *Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta ipotecaria e catastale* del 31.10.1190 n. 347 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 277 del 27.11.1990; la citata Tabella del 2006 è in aggiornamento a quella originariamente allegata al Testo Unico. Secondo il citato Testo Unico:

- all'art. 18 – *Misura minima dell'imposta proporzionale e arrotondamento, Testo in vigore dal 14.11.2000 con effetto in pari data* – Le imposte ipotecaria e catastale dovute in misura proporzionale non possono essere inferiori alla misura fissa; misura fissa ad oggi determinata dall'Agenzia delle Entrate in €. 200,00; la misura proporzionale è dello 0,5% sull'importo della somma per cui la formalità è chiesta.

- all'art. 19 – *Tasse ipotecarie, in vigore dal 01.01.1991* – Per le operazioni inerenti al servizio ipotecario indicate nell'allegata tabella, tranne quelle eseguite nell'interesse dello Stato, sono dovute le tasse ivi previste; se ne ricava che per le ipoteche legali dipendenti da ruoli esattoriali, debiti nei confronti del Fisco, non è dovuta la tassa ipotecaria;

si aggiunge che per ogni esecuzione di formalità ipotecaria sono dovute



una tariffa di €. 35,00 e un'imposta di bollo di €. 59,00.

A fronte di quanto sopra riferito e delle informazioni direttamente acquisite dagli uffici di Brescia 1 dell'Agenzia delle Entrate, si può in linea di massima rispondere al presente quesito riferendo che, per il caso di specie, i costi per la cancellazione delle formalità sono i seguenti:

- iscrizione R.G. 35233 R.P. 8612 del 21.07.2003 – ipoteca volontaria

somma totale iscritta €. 276.000,00

l'ipoteca grava, oltre che sull'appartamento oggetto di pignoramento, anche su un box non oggetto di procedura; tale circostanza richiede un annotamento per restrizione dei beni che svincoli e renda libera l'u.i. oggetto di trasferimento;

il costo è pari ad €. 35,00 di diritti.

- trascrizione R.G. 45372 R.P. 27897 del 16.11.2016 – pignoramento immobili

importo fisso minimo di €. 200,00, oltre ad €. 94,00 di diritti di cancellazione, per un importo complessivo di €. 294,00.

Si aggiunge e si precisa che l'esatto calcolo della liquidazione delle tasse ipotecarie per gli annotamenti di cancellazione relativi alle formalità pregiudizievoli del caso in oggetto, è di sola ed esclusiva competenza degli Uffici Finanziari dell'Agenzia delle Entrate; questa sola è in grado di accertare la natura di ogni singola iscrizione o trascrizione pregiudizievole e di applicarvi la più corretta misura delle imposte dovute. Ciò premesso si ribadisce che le quantificazioni sopra esposte sono da intendersi di massima.



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.

L'unità immobiliare oggetto di relazione fa parte di un complesso condominiale denominato "Residence Stazione".

Si allega il regolamento di condominio con la tabella millesimale prodotto dall'amministratore [REDACTED] con sede in Chiari, già precedentemente citato.

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.

Si allega la seguente documentazione prodotta dall'amministrazione condominiale:

- nota esplicativa sintetica della gestione – esercizio 2016
- bilancio consuntivo anno 2016
- bilancio preventivo anno 2017
- corrispondenza a mezzo e-mail con riportato quanto segue:

"gestione ordinaria media annua €. 350,00/400,00

debito es. 2016 €. 1.212,10 (consuntivo)



debito es. 2017 €. 361,00 (preventivo)

decreto ingiuntivo in corso: Niang – Thiam

spese straordinarie: nessuna delibera”.

- 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, 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.

Il complesso edilizio di cui oggi fa parte l'u.i. oggetto di relazione era stato originariamente edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, come riportato in atto di provenienza; è stato successivamente ristrutturato, nell'ambito di un Piano di Recupero denominato “La Stazione”, ex Convenzione stipulata il 06.09.196 con atto del Notaio F. Treccani rep.



77325/17724 trascritto a Brescia il 30.09.1996 ai n. R.G. 28304 R.P. 18268, in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia con contributo n. 3482 R.C. e n. 8771/95 di prot. del 10.09.1996, per recupero immobili via S. Pietro facenti parte del P.d.R. "La Stazione", da adibirsi ad uso residenziale;
- Concessione Edilizia Onerosa n. 127/97 R.C. e n. 7259/97 di prot. del 06.04.1998, variante alla C.E. n. 3482/96;
- in data 19.09.2001 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità prot. n. 8008 N. ABI – 7 – 1998.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Cologne non risultano ulteriori pratiche relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e quanto raffigurato negli elaborati grafici di cui alle pratiche edilizie sopra citate, con particolare riferimento alla Concessione Edilizia n. 127/97, si è rilevata la conformità fra l'esistente e quanto agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Cologne.

I titoli edilizi sopra elencati, acquisiti dal sottoscritto perito presso l'ufficio tecnico del Comune di Cologne in data 17.07.u.s., a seguito di formale istanza di accesso agli atti del 20.06.u.s., vengono allegati in stralcio alla presente relazione.

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Cologne, PGT approvato con delibera di c.c. n. 2 del 25.02.2009 pubblicato su Burl il



05.08.2009, e successive varianti approvate con delibere di c.c. n. 11 del 08.04.2010 pubblicata su Burl il 17.11.2010, e come ultima ad oggi vigente approvata con delibera di c.c. n. 1 del 11.01.2012, il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di relazione è ricompreso nel "Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)" e inserito in ambito "R1 – Residenziale di completamento intensivo" ex art. 30 delle NTA del Piano delle Regole; il corpo di fabbrica contenete i box e una porzione del lotto ricadono nella fascia di rispetto ferroviario.

Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato grafico tavola T01 del Piano delle Regole e alle norme tecniche di riferimento, allegati in stralcio alla presente relazione.

La destinazione d'uso residenziale dell'immobile in oggetto è compatibile con quella prevista dal vigente strumento urbanistico sopra richiamato, con quella espressa dai titoli abilitativi nonché con quella censita in catasto fabbricati.

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. In



particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. 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 in 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.

In sede di sopralluogo all'immobile in data 10.07.2017 si è accertata la conformità fra lo stato dei luoghi dell'appartamento al piano secondo e quanto raffigurato negli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio in atti presso gli uffici del Comune di Cologne, Concessione Edilizia Onerosa n. 127/97 R.C. e prot. n. 7259/97 del 06.04.1998, citata al precedente punto 1). L'immobile oggetto di pignoramento non rientra quindi nelle casistiche di cui al presente quesito e non sussistono ostacoli alla sua libera commercializzazione.

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.

Si rimanda al precedente punto 2).

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, indicando la data del rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. 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. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

Gli immobili oggetto di procedura non rientrano nella casistica di cui al presente quesito.

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

Nel certificato di abitabilità prot. n. 8008 N.ABI – 7 – 1998 rilasciato dal comune di Cologne in data 19.09.2001, già più sopra richiamato, è riportata come data di ultimazione dei lavori il 21.04.1998.

**- 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.

Nella presente procedura risulta pignorato un solo bene, quindi si tratta di un solo lotto, come segue:

- LOTTO 1

**Catasto Fabbricati del Comune di Cologne - Sezione Urbana NCT foglio 24
particella 4 sub 21 _ cat. A/2 – classe 4 – consistenza 3,5 vani - superficie
catastale totale 81 mq. totale escluse aree scoperte 81 mq. - rendita €.
271,14 – via S. Pietro piano T-1-2**

appartamento al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e terrazza;

quota pignorata 1/1 del diritto di proprietà.

Per la valutazione si rimanda al successivo capitolo – G – .

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli 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.

L'appartamento oggetto di relazione intestato al soggetto esecutato Fall



Boubacar, è stato pignorato per la quota intera di proprietà.

Per la valutazione si rimanda al successivo capitolo – G – .

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

L'immobile oggetto di pignoramento non rientra nelle casistiche di cui al presente quesito.

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

Il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui trattasi è stato ristrutturato in forza di un Piano di Recupero (già citato) tra gli anni 1995-1998.

Nei fascicoli delle pratiche edilizie esaminate presso l'ufficio tecnico del Comune di Cologne non sono contenute prescrizioni in merito a vincoli di pertinenzialità fra appartamenti ed autorimesse.

Nè nell'atto di provenienza né negli atti nel ventennio vi sono riferimenti a vincoli di invendibilità separata.

Non risultano altresì trascritti vincoli di specie nei Pubblici Registri Immobiliari.



Il signor Fall Boubacar, esecutato, con l'atto di provenienza del Notaio Guerra del 11.07.2003, è divenuto pieno proprietario di un appartamento e di un box, rispettivamente sub 21 e sub 54 del mappale 4, siti nel complesso condominiale *Residence Stazione*; la presente procedura coinvolge solamente l'appartamento sub 21 e non il box sub 54.

- 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.



calcolo della consistenza

Le superfici e le consistenze riportate nel seguito derivano dai dati desumibili dalle planimetrie catastali, dagli elaborati grafici di cui alle pratiche edilizie citate in precedenza e da verifiche sul posto.

Le **superfici** sono le seguenti:

• **appartamento al piano secondo - mappale 4 sub 21**

appartamento mq. 62,40
 terrazza mq. 17,44

consistenza commerciale

E' stata determinata con l'applicazione dei coefficienti correttivi in funzione della destinazioni d'uso.

I criteri di riferimento sono quelli di cui al Listino dei Valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, n. 1/2017, della norma UNI 10750 del 2005, del D.P.R. 138 del 23.03.1998 e delle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare", allegato 2, dell'Agenzia del Territorio. Sono comprese nel calcolo le superfici delle murature perimetrali e per il 50% quelle delle murature divisorie con adiacenti unità immobiliari.

I coefficienti utilizzati e la quantificazione delle consistenze commerciali sono riportati nella tabella seguente:

appartamento piano 2 mapp. 84/21	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
S.L.P. appartamento	62,40	100	62,40
terrazza	17,44	35	17,44



totale			79,84
--------	--	--	-------

valore commerciale in regime di libero mercato

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, con particolare riferimento alle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agencia del Territorio anno 2016 semestre 2, provincia Brescia, comune Cologne, Fascia/Zona periferica / periferica, microzona catastale 1, codice di zona D1, tipologia prevalente capannoni tipici, destinazione produttiva;
- listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, n. 1/2017, ottobre 2016 – aprile 2017;
- Consulente Immobiliare 15 dicembre 2016 ed. Il Sole24Ore Milano n. 1011, Mercato e investimenti, autunno 2016, in particolare per i principi estimativi di carattere generale e per l'individuazione dei coefficienti particolari;
- fonti dirette in loco.

Il quadro fornito dal Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia di cui sopra, riporta per i fabbricati residenziali agibili di tipo 1, cui è riferibile l'unità immobiliare oggetto di relazione, un valore minimo di €/mq. 590,00 e un massimo di €/mq. 840,00.

La fonte OMI dell'Agencia del Territorio riporta valori minimi e massimi, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, pari ad €/mq. 920,00 e



€/mq. 1.150,00.

A fronte di ciò, verificato lo stato dei luoghi e le caratteristiche oggettive dell'immobile di cui trattasi, fra cui posizione e contesto, zona periferica a diretto confine con il tracciato ferroviario della line Brescia-Bergamo, seppur servita da comoda e agevole viabilità, complesso condominiale di ampie dimensioni con complessivi trentaquattro appartamenti, oltre a cantine e box, dotazione di cortile e spazi comuni, caratteristiche distributive degli ambienti, di dimensioni discrete ma assenza di locali accessori e di servizio quali ripostigli e/o cantine, qualità delle finiture e scarso stato di manutenzione e conservazione, vetustà di circa vent'anni, si può ritenere congruo un valore medio di stima, nell'ambito del mercato libero e ordinario, pari ad €/mq. 820,00.

A fronte di ciò **l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è valutabile, nell'ipotesi di libero mercato, piena proprietà, perfettamente commerciabile, con la precisazione che la valutazione è da considerarsi comunque a corpo, come segue:**

unità immobiliare	superficie commerciale (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di stima (€.)
appartamento – mapp. 4 sub 21	79,84	820,00	65.468,80

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, scale, corte, percorsi pedonali.

deprezzamenti

condizioni di vendita in ambito giudiziario e assenza di garanzia

si reputa congrua una riduzione in ragione del 15% circa e precisamente:



€. 65.468,80 x 15% = €. 9.820,32

per vizi e scarso stato di manutenzione e conservazione

per ripristino infiltrazioni da risalita di umidità sulla parete divisoria fra bagno e camera da letto, dovute ad ammaloramento della zona doccia; verifica e ripristino di velux nel bagno, citofono non funzionante ecc.

a corpo €. 2.500,00

per cancellazione gravami

si rimanda a quanto esposto allo specifico punto 1) del capitolo – D –

€. 35,00 per l'annotamento di restrizione dei beni

€. 294,00 per il pignoramento immobile

sommano €. 329,00

valore finale dei beni

premesso tutto quanto sopra **la valutazione finale dell'immobile oggetto di pignoramento è la seguente:**

- piena proprietà dell'appartamento al piano secondo mappale 4 sub 21

€. 65.468,80 – (9.820,32 + 329,00 + 2.500,00) = €. 52.819,48 arrotondabile in €.

52.820,00 (euro cinquaduemilaottocentoventi/00).

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

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

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



Gli immobili oggetto di procedura non rientrano nella casistica di cui al presente quesito.

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

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

Si rimanda al precedente punto 1).

conclusioni

Nel rispetto delle modalità e dei tempi dell'incarico affidato, il sottoscritto perito rimette la presente relazione nelle mani del G.E. Dott. Raffaele Del Porto e delle parti.

Brescia, 4 settembre 2017

In fede il perito arch. Chiara Acchiappati



elenco allegati

- visura catastale storica per immobile sezione NCT foglio 24 mapp. 4 sub 21 in Catasto Fabbricati
- visura catastale storica per immobile foglio 24 mapp. 4 in Catasto Terreni
- estratto mappa foglio 24 – scala 1:2000
- elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco subalterni
- planimetria catastale mapp. 4 sub 21
- atto di provenienza Notaio S. Guerra rep. 7788/2585 del 11.07.2003 + nota di Trascrizione R.G. 35232 R.P. 21409 del 21.07.2003
- nota di Trascrizione R.G. 28663 R.P. 19512 del 02.11.1994 – compravendita
- nota di Trascrizione R.G. 20463 R.P. 14178 del 24.06.1998 – compravendita
- nota di Iscrizione R.G. 35233 R.P. 8612 del 21.07.2003 – ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo)
- nota di Trascrizione R.G. 45372 R.P. 27897 del 16.11.2016 – verbale di pignoramento immobili
- stralcio PGT tavola T01 - stampa non in scala + NTA art. 30
- Concessione Edilizia n. 3482 R.C. e n. 8771/95 di prot. del 10.09.1996
- Concessione Edilizia n. 127/97 R.C. e n. 7259/97 di prot. del 06.04.1998 con stralcio tavole grafiche
- certificato di abitabilità n. 8008 del 19.09.2001
- regolamento di condominio + tabella millesimale
- bilancio consuntivo esercizio ordinario anno 2016 e preventivo esercizio ordinario anno 2017
- corrispondenza a mezzo e-mail con l'amministrazione condominiale studio Turotti
- documentazione fotografica

La presente relazione è stata inviata:

- a mezzo pec al legale del [REDACTED]
- a mezzo di posta elettronica [REDACTED]
- a mezzo di posta ordinaria [REDACTED]

