

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Sezione IV civile**  
**fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni**

**Esecuzione Immobiliare n. 606/2022**

Giudice Delegato            Dott. Alessandro Pernigotto

---

Creditore procedente

*omissis*

p. IVA *omissis*

con sede in *omissis*, via *omissis*

rappresentata dall'Avvocato

**Aldo Bulgarelli**

con studio in Verona piazza Bra 26/D

---

Esecutata

*omissis*

c.f. e p. IVA *omissis*

con sede in *omissis* via *omissis*

---

Esperto incaricato            arch. Chiara Acchiappati

---

nomina dell'esperto	02.02.2023
conferimento d'incarico di stima e giuramento	14.02.2023
data della consegna della relazione di stima	13.05.2023
udienza per la determinazione della modalità di vendita	13.06.2023

---



**RELAZIONE DI STIMA**  
**DELL'IMMOBILE IN COMUNE DI ROVATO (BS) VIA E. SPALENZA 51L**

---

## sommario

premessa e quesito	pag. 2
svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
quesito – A –	pag. 6
quesito – B –	pag. 7
quesito – C –	pag. 19
quesito – D –	pag. 20
quesito – E –	pag. 27
quesito – F –	pag. 35
quesito – G –	pag. 37
conclusioni	pag. 44

---

## premessa e quesito

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro Pernigotto con *Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e nomina del custode, con contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita* del 02.02.2023, 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 solo conferimento dell'incarico il giorno 14.02.2023 in modalità telematica; nel giorno indicato la sottoscritta depositava tramite PCT nel fascicolo telematico della procedura il *verbale di accettazione incarico di stima* in cui è riportato *“giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi”*.

Il sottoscritto perito accedeva poi al fascicolo telematico dell'esecuzione in oggetto acquisendo il *decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e nomina del custode, con contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita*, e la documentazione utile ivi

depositata inerente alla procedura.

Nel citato *decreto 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 Giudice delegato della procedura nomina esperto per la stima dei beni l'arch. Chiara Acchiappati ... affinché, **compiuto l'accesso ai beni pignorati (adempimento da ritenersi assolutamente indefettibile anche ai fini della liquidazione del compenso e del quale l'esperto darà espressamente conto in apertura della relazione)** risponda al seguente quesito (riportato sinteticamente per punti):

- *A – verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.*
- *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.O.P. dell'Esecuzione delegato dispone che il perito depositi telematicamente la relazione di stima, e copia della stessa in 'OMISSIS' dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, 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 13.05.2023, essendo stata fissata l'udienza di comparizione e determinazione delle modalità di vendita per il giorno 13.06.2023.

**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 delle Entrate sezione Territorio di Brescia, visure storiche per immobile, estratto mappa, planimetria, quella di tipo ipotecario presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare di Brescia, formalità, trascrizioni, iscrizioni e annotamenti, la visura camerale storica presso la camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia tramite il sistema telematico Sister;
3. acquisiva copia del titolo di provenienza presso lo studio del Notaio

Chiara Zichici, altri atti di interesse nel ventennio venivano consultati presso l'Archivio Notarile di Stato di Brescia;

4. acquisiva copia del contratto di locazione dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Territoriale di Chiari;

5. a seguito di formale istanza di accesso agli atti per via telematica all'Ufficio edilizia Privata del comune di Rovato in data 20.02.2023, relativamente alle pratiche edilizie riguardanti il fabbricato oggetto di stima, titoli edilizi ed elaborati grafici, accedeva all'ufficio in data 22.03.2023 per esaminare la documentazione richiesta estraendo copie fotografiche di quanto di interesse per la presente relazione;

6. in data 01.03.2023 alla presenza del Custode nominato Avv. Antongiorgio Litterio, effettuava il sopralluogo all'immobile.

7. rilevate delle difformità sia di tipo edilizio che catastale, in data 27.03.2023 inoltrava tramite PCT istanza di autorizzazione all'aggiornamento catastale; l'istanza veniva autorizzata in pari data; la pratica di aggiornamento in Catasto Fabbricati veniva predisposta e trasmessa per via telematica all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Brescia il 03.04.2023 e approvata il 04.04.2023.

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

La società esecutata *omissis* è proprietaria per la quota intera di proprietà di un fabbricato destinato a laboratorio di analisi mediche sito al civico 51L

della via Ettore Spalenza in comune di Rovato (Bs); per i dettagli si rimanda alla trattazione nel seguito.

- A -

**verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

***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 della *certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto 'necessario e funzionale' ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 Dpr 115/2002)*, a firma del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, datata 13 gennaio 2023.

***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 Chiara Zichichi l'atto di provenienza, che si allega alla presente relazione unitamente alla nota di trascrizione, rep. 65256 racc. 7854 del 09.07.2003, trascritto a Brescia il 05.08.2003 ai n. R.G. 3254 R.P. 23758.

***3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: ... b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.***

E' stata acquisita presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia la *visura storica società di persone* della società esecutata *omissis*, che si allega alla presente relazione.

- 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, dell'accesso ai luoghi in data 01.03.2023, l'immobile oggetto di pignoramento risulta dalla seguente

individuazione catastale

Comune di Rovato – Codice H598 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 8

- particella 147 \_ cat. A/10 – classe 2 – consistenza 15,5 vani - superficie catastale totale 350 mq. totale escluse aree scoperte mq. 350 - rendita € 2.321,47 – via Ettore Spalenza n. 51L piano T-1

fabbricato adibito a laboratorio di analisi mediche composto al piano terra da zona ingresso-disimpegno con ripostiglio, bagno e antibagno, due ambienti di laboratorio analisi, un'ampia sala d'attesa con wc e anti wc, e tettoia, al piano primo, collegato al terra tramite scala interna, da disimpegno con balcone, bagno con antibagno, locale di servizio/spogliatoio, locale amministrazione con balcone, laboratorio di analisi e

magazzino;

dati identificativi derivanti da Variazione per *diversa distribuzione degli spazi interni* del 03.04.2023 n. 49394.1/2023, pratica n. BS0049394, eseguita dal sottoscritto CTU su incarico del G.E.; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in pari data con protocollo n. BS0049394 e corrisponde allo stato dei luoghi;

Intestazione:

*omissis*, con sede in *omissis*, c.f. *omissis*, proprietà per 1/1.

L'immobile non ha diritto a parti comuni e non fa parte di un condominio.

Nell'atto di provenienza del Notaio Zichichi sopra citato e di cui nel seguito si legge *"Quanto oggetto dei conferimenti viene trasferito nello stato suo di fatto e di diritto, a corpo e non a misura, con diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive ..."*.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso area scoperta di proprietà di terzi, distinta catastalmente al foglio 8 mappale 145 del Catasto Terreni, con la qualità di ente urbano (e come tale privo di intestazione) fin dall'impianto meccanografico del 1972; tale area non è mai stata censita nel Catasto Fabbricati, come avrebbe dovuto essere; è però stata oggetto di trasferimento ex atto di compravendita del Notaio Francesco Durante rep. 22611 racc. 6104 del 27.09.1974, di cui al successivo capitolo sulle provenienze, al quale si rimanda per i dettagli.

**coerenze**

**immobile ai piani terra e primo mapp. 147**

**a Nord:** in parte area scoperta di altra proprietà mapp. 145, in parte fabbricato di altra proprietà mapp. 177;

**a Est:** lotto edificato di altra proprietà mapp. 179;

**a Sud e a Ovest:** area scoperta di altra proprietà mapp. 145.

Si allegano alla presente relazione la planimetria catastale, l'estratto mappa, la documentazione fotografica effettuata in occasione del sopralluogo in data 01.03.2023.

**sintetica descrizione dei beni**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un intero fabbricato sito al civico 51L della via Ettore Spalenza, strada a doppio senso di marcia che dalla via XXV Aprile, toponimo della strada provinciale 11, si dirama in direzione Nord verso il centro di Rovato, da cui dista pochi minuti a piedi.

L'accesso avviene, come sopra detto, transitando su area scoperta di proprietà di terzi.

Il fabbricato, adibito a laboratorio di analisi mediche, si articola planimetricamente a forma di L con orientamento longitudinale in direzione Nord-Sud e si sviluppa per due piani fuori terra; l'edificazione risale presumibilmente ai primi anni Sessanta del secolo scorso, cui è seguito un intervento di ristrutturazione e ampliamento negli anni 2002-2003.

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento, copertura ordita in muricci e tavelloni sempre in c.a. con sovrastante manto in tegole laterizie, murature di tamponamento in

blocchi di laterizio; le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco con zozzatura in intonaco stollato, i serramenti esterni, finestre, portefinestre e ingressi, sono in alluminio di colore grigio scuro con vetrocamera privi di oscuranti, lattoneria in rame; i parapetti dei balconi sono pieni in muratura con la medesima tinteggiatura della facciata.

Il piano terra, con ingresso principale in lato Ovest (provvisto di rampa insistente sull'area scoperta di proprietà di terzi già più sopra menzionata), è composto da un'ampia sala d'attesa con bancone reception/accettazione, disimpegno e wc, zona ingresso-disimpegno, due locali per le analisi, piccolo ripostiglio, altro bagno con antibagno, oltre ad una tettoia addossata in lato Est per l'intera lunghezza dell'edificio. Al piano primo, collegato al terra tramite scala interna, si trovano un pianerottolo di disimpegno con balcone, un bagno con antibagno, due locali di servizio/amministrazione, di cui uno con balcone, un laboratorio di analisi e un magazzino.

I pavimenti sono in piastrelle di gres a tinta unica in tutti gli ambienti, i bagni sono provvisti di sanitari in ceramica bianca e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica di colore bianco; pareti e soffitti intonacati al civile con tinteggiatura sempre di colore bianco; la sala d'attesa al piano terra è parzialmente ribassata con una controsoffittatura in pannelli mobili in cartongesso con plafoniere integrate; le porte interne sono tipo sandwich sempre di colore chiaro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con due caldaie di tipo

combinato alimentate a gas, una installata nella zona d'ingresso al piano terra e l'altra all'esterno sotto la tettoia, sistema di emissione a ventilconvettori; l'impianto di condizionamento è a pompa di calore con unità esterne posizionate sul balcone e sotto la tettoia, queste ultime attualmente non funzionanti, come riferito dal referente della locataria *omissis* in occasione del sopralluogo.

L'impianto elettrico è completo, realizzato con canaline a vista e strettamente funzionale alla specifica destinazione d'uso.

L'immobile è provvisto anche di impianto di allarme.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono per gli ambienti interni, discreto per quanto riguarda le facciate esterne; sul parapetto esterno del balcone in lato Ovest sono presenti tracce di ripristini, presumibilmente di infiltrazioni di acqua meteorica dalla pavimentazione del balcone.

In occasione del sopralluogo in data 01.03.u.s. si è preso atto che l'immobile è occupato dalla società *omissis* come centro e laboratorio di analisi mediche. Per i dettagli sul contratto di locazione si rimanda al successivo capitolo – C –.

***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 oggetto di relazione insiste in Catasto Terreni sulla

- particella 147 \_ ente urbano – superficie 257 mq.

ex variazione del 23.05.2004 pratica n. BS0158361 n. 158361.1/2004 in atti dal

24.05.2004.

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 la particella 147 coincide con l'area di sedime del fabbricato e non vi è area di pertinenza; la superficie è comunque inferiore a mq. 5.000,00 e non ricorrono le condizioni di cui al presente quesito.

#### identificazione pregressa dei beni

*Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche 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 necessari a 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 Rovato \_ Catasto Fabbricati sez NCT foglio 8

- particella 147 \_ cat. A/10 – classe 2 – consistenza 15,5 vani - superficie catastale totale 350 mq. totale escluse aree scoperte mq. 350 - rendita € 2.321,47 – via Ettore Spalenza n. 51L piano T-1

dati identificativi derivanti da Variazione per *diversa distribuzione degli spazi interni* del 03.04.2023 n. 49394.1/2023, pratica n. BS0049394;

precedentemente l'immobile era così censito:

- particella 147 \_ cat. A/10 – classe 2 – consistenza 14,5 vani – superficie catastale totale 341 mq. totale escluse aree scoperte mq. 341 - rendita € 2.171,70 – via Ettore Spalenza n. 51 piano T-1

ex *Variazione nel classamento* del 02.03.2012 pratica n. BS0056004 n. 7069.1/2012, a seguito di *Variazione della destinazione* del 02.03.2011 pratica n. BS0121572 n. 64167.1/2011; dati di superficie relativi alla planimetria prot. n. BS0121572 del 02.03.2011; variazione che ha modificato i precedenti dati censuari:

- sez NCT foglio 8 particella 147 \_ cat. C/3 – classe 2 – consistenza 330 mq.

- rendita €. 732,85 – via Ettore Spalenza n. 51 piano T-1

derivanti da *Variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione* del 20.12.2005 pratica n. BS0390122 n.

115653.1.1/2005, che a sua volta ha modificato il precedente identificativo:

- foglio 9 particella 6448 – C/3 – classe 2 – consistenza 210 mq. – rendita €. 466,36 L. 903.000 – via Ettore Spalenza piano 1

ex *Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992* che ha modificato la rendita da L. 1.470 a €. 466,36 L. 903.000, invariati gli altri dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

#### **titolo di proprietà e provenienza**

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in piena proprietà all'attuale esecutata società *omissis* in forza del seguente titolo:

- **Trascrizione R.G. 39254 R.P. 23758 del 05.08.2003**

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Chiara Zichichi in data 09.07.2003 rep. 65256 racc. 7854, registrato a Brescia 2 il 25.07.2003 al n. 503 mod. 2V, **conferimento in società**, con la quale tra i signori *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis* e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, viene costituita una società in accomandita semplice regolata dai seguenti:

#### **PATTI SOCIALI**

1) La ragione sociale della società è "omissis".

2) La società ha sede in *omissis* Via *omissis*.

....

*La signora omissis conferisce nella costituenda società, per la quale accettano gli altri soci, a liberazione dell'intera sua quota l'area edificabile di cui al seguente punto I) (bene non di interesse) mentre il signor omissis, sempre a completa liberazione della sua quota, conferisce il capannone di cui al seguente punto II)*

...

II

*Capannone artigianale in corso di ristrutturazione sito in Comune di Rovato, via E. Spallenza n. 51 identificato in N.C.E.U. come segue:*

*Comune di: Rovato*

*foglio 9*

*M.N. 6448 Via Spallenza – Piano 1 cat C/3 cl. 2 mq. 210 R.C.E. 466,36.*

*Il conferimento viene effettuato per il valore, di comune accordo attribuito dalle Parti, all'immobile conferito di €. 4.000 (quattromila) al netto delle passività gravanti su detto immobile ed ammontanti a €. 96.642,38 (valore dell'immobile, al lordo delle passività, €. 100.642,38)*

*passività costituenti il debito residuo concesso con atto di mutuo in data 27 dicembre 2002 nri 35722/5325 di rep. A rogito dr. E. Tabalappi ... stipulato con il "omissis" registrato a Chiari il 10.1.2003 n.ro 124 serie 1T atti Pubblici e garantito da ipoteca iscritta a Brescia in data 11 gennaio 2003 ai n.ri 1992/412, mutuo che la società conferitaria si accolla per l'importo sopradetto.*

L'immobile di interesse è distinto nella nota di Trascrizione come *unità*

*negoziale n. 2.*

**cronistoria ipotecaria nel ventennio**

**Anteriormente al ventennio**, l'immobile oggetto di relazione era di proprietà del signor *omissis*, come sopra generalizzato, ad esso pervenuto in forza del seguente titolo:

• **Trascrizione R.G. 17694 R.P. 14069 del 04.10.1974**

Atto del Notaio Francesco Durante in data 27.09.1974 rep. 22611 racc. 6104, registrato a Chiari (Bs) il 01.10.1974 al n. 5307 Vol 4°, **compravendita**, con il quale il signor *omissis* detto *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, cede e vende le seguenti porzioni dell'immobile in Rovato al figlio signor *omissis*:

a) **intero mappale 6448 cat. C/3 cl. 2 mq. 210 (capannone)** (ora oggetto di pignoramento), porzione della casa e precisamente:

b) intero appartamento a piano terra (già accatastato col mappale 6449 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5) (non di interesse)

c) appartamento sopraelevato lato Ovest (non di interesse) nonché

d) due contigue autorimesse a piano terra (non di interesse)

e) proprietà esclusiva del cortile mappale 145 foglio 8 come da frazionamento unito sub A) al presente atto 22611/6104 di rep.

Detto cortile è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore di altre unità immobiliari non vendute nel presente atto.

Le suddette porzioni sono vendute in piena proprietà, con ogni diritto, azioni e ragioni, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui trovansi.

Prezzo convenuto Lire 18.000.000 pagato e quietanzato.

-----

Il signor *omissis*, divenuto pieno proprietario dell'immobile oggetto di relazione in forza dell'atto che precede, lo ha poi conferito nella società *omissis* ora eseguita con l'atto di provenienza più sopra citato; non è stato conferito nella società il cortile mapp. 145, rimasto di proprietà di terzi, attraverso il quale avviene l'accesso all'immobile di cui trattasi oggetto di relazione.

-----

Per ulteriori dettagli si rimanda alle note di trascrizione in allegato.

**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 01.03.2022 si era rilevata la non conformità della planimetria catastale dell'immobile distinto dal mappale 147 foglio 8 NCT, depositata in data 02.03.2011 con protocollo n. BS0121572, rispetto allo stato dello stesso.

Le difformità riscontrate consistevano in:

- al piano terra modifica del numero dei vani (due laboratori di analisi in angolo Sud-Ovest anziché uno);
- la tettoia in lato Est indicata come "tettoia aperta" è stata chiusa in lato Sud con un serramento in ferro e vetro provvisto di porta;

- al piano primo lievi difformità di posizione e sagoma di alcune tramezze con modifica del numero dei vani.

Tali difformità riscontrate influivano sul numero dei vani, sulla consistenza e sulla rendita, comportando l'impraticabilità del trasferimento del bene, venendo meno la conformità catastale di cui al D.L. n. 78/2010 art. 19 comma 14, convertito con modificazioni dalla L. n. 122 del 30.07.2010.

In conformità alle disposizioni contenute nel decreto di nomina il sottoscritto CTU su autorizzazione del G.E. ha provveduto all'aggiornamento catastale con denuncia di variazione per l'aggiornamento della planimetria nel Catasto Fabbricati in data 03.04.2023; la nuova planimetria dell'immobile è in atti dalla stessa data con prot. n. BS0049394 e corrisponde allo stato dei luoghi, con la precisazione che la tettoia è stata indicata come "tettoia aperta" in quanto il serramento a chiusura in lato Sud, non sanabile, andrà rimosso a cura dell'aggiudicatario; risulta dunque verificata la conformità catastale di cui al D.L. n. 78/2010 art. 19 comma 14, convertito con modificazioni dalla L. n. 122 del 30.07.2010, e non sussistono ostacoli al trasferimento del bene.

Riguardo alla rispondenza dei soggetti intestati con i dati dei registri immobiliari si riferisce che sussiste la corrispondenza fra lo stato di diritto dell'immobile e l'intestazione catastale.

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).*

Come accertato in sede di sopralluogo, l'immobile oggetto di pignoramento è utilizzato dalla società *omissis* come centro e laboratorio di analisi mediche, in forza di contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 09.07.2013 fra la società *omissis* e la società *omissis*, della durata di anni sei a decorrere dal 01.07.2013, con scadenza al 30.06.2019 rinnovabile tacitamente per identico periodo salvo disdetta; il canone annuo convenuto è in ragione di €. 27.000 oltre IVA. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Chiari in data 19.07.2013 al n. 3008 serie 3, in data anteriore al pignoramento.

*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.*

Si rimanda al precedente punto 1).

Riguardo al pagamento delle imposte, l'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Chiari, a seguito di formale richiesta di informazioni a mezzo pec del 14.02.2023, ha comunicato, con note scritte allegate a messaggio pec in data 27.02.2023, che non risulta versata l'imposta di registro relativa alle annualità 2020, 2021 e 2022.

In merito alla congruità del canone si riferisce che l'importo convenuto fra le parti è più che congruo, con riferimento ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate anno 2022 semestre 1. Si allegano alla presente relazione il contratto di locazione e le note trasmesse dall'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Chiari.

***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.*

Si rimanda ai precedenti punti 1) e 2) del presente capitolo.

- 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 trascrizioni a riguardo nei pubblici registri immobiliari.

Nell'atto di provenienza del Notaio Zichichi di cui sopra, alla pag. 7 si legge:  
*“Quanto oggetto del conferimento viene trasferito nello stato suo di fatto e di diritto, a corpo e non a misura, con diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, con la garanzia della piena, esclusiva ed assoluta proprietà e disponibilità, affittato a terzi, libero da oneri, pesi, vincoli, livelli ed usi civici, ...”.*

Si ricorda, come già più sopra detto, che l'accesso all'immobile avviene attraverso un'area scoperta di proprietà di terzi (mapp. 145 del foglio 8 Catasto Terreni).

#### **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. 23034 R.P. 5790 del 03.06.2010**

Atto notarile pubblico del Notaio Enrico Tabalappi rep. 36768/12905 del 21.06.2012

**Ipoteca volontaria** – concessione a garanzia di mutuo

a favore: *omissis* – con sede in *omissis* – codice fiscale *omissis* – per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

a carico: *omissis* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

somma capitale: €. 301.000,00

tasso di interesse annuo: 2,191%

somma iscritta: €. 602.000,00

durata: anni 10

Grava l'immobile in Rovato al foglio 8 NCT mappale 147 del Catasto Fabbricati.

- **Iscrizione R.G. 37455 R.P. 6493 del 24.11.2014**

Atto giudiziario del Tribunale di Firenze rep. 5909/2014 del 06.10.2014

**Ipoteca giudiziale** – decreto ingiuntivo

a favore: *omissis* – con sede in *omissis* – codice fiscale *omissis* – per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1

a carico: *omissis* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1

somma capitale: €. 270.095,54

somma iscritta: €. 340.000,00

Grava, oltre ad altri non di interesse, l'immobile in Rovato al foglio 8 NCT mappale 147 del Catasto Fabbricati, distinto nella nota di trascrizione come unità negoziale 1.

- **Trascrizione R.G. 758 R.P. 522 dell'11.01.2023**

Atto giudiziario – ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Brescia rep. 10729/2022 del 28.11.2022

**Verbale di pignoramento immobili**

a favore: *omissis* – con sede in *omissis* – codice fiscale *omissis* – per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

a carico: *omissis* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Grava l'immobile in Rovato al foglio 8 NCT mappale 147 del Catasto Fabbricati.

**domande giudiziali e giudizi in corso**

Non sussistono trascrizioni a riguardo nei pubblici registri.

**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 sui beni oggetto di pignoramento.

Potrà essere cancellata l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo 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 31.10.1990 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. 23034 R.P. 5790 del 03.06.2010 – ipoteca volontaria

somma totale iscritta €. 602.000,00

il costo è pari ad €. 94,00 (35,00 di diritti + €. 59 di imposta di bollo).

- trascrizione R.G. 37455 R.P. 6493 del 24.11.2014 – ipoteca giudiziale

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

- trascrizione R.G. 758 R.P. 522 dell'11.01.2023 – 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.***

Come già riferito al precedente capitolo – B - l'immobile oggetto di relazione non fa parte di un condominio.

***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 rimanda al precedente punto 2).

- E -  
regolarità edilizia ed urbanistica

*1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

*indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*

*accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, come riportato nell'atto di provenienza più sopra citato; è stato successivamente oggetto di interventi edilizi realizzati in forza dei seguenti titoli:

- pratica edilizia n. 189/88 presentata il 31.08.1988 con prot. n. 9705 per creazione di tettoia;
- DIA P.E. n. 160 del 14.05.2002 prot. n. 10466 per ristrutturazione e ampliamento capannone esistente;
- DIA in variante alla n. 160 di cui sopra, P.E. n. 381 del 24.10.2002 prot. n. 24046;
- DIA in variante alla n. 160 e alla n. 381 di cui sopra, P.E. n. 330 del 29.08.2003 prot. n. 20726.

In data 01.12.2010 con prot. n. 39218 è stata presentata la *dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale* ai fini del rilascio del certificato di agibilità; nella dichiarazione viene indicato che i lavori realizzati in forza delle pratiche edilizie n. 160 del 14.05.20002, n. 381 del 24.10.2002 e n. 330 del 29.08.2003 sono stati ultimati in data 07.12.2005. Gli uffici avevano richiesto nelle date 03.12.2010 – 10-01-2011 e 03.06.2011 della documentazione integrativa, che è stata prodotta, come risulta dal fascicolo dell'istruttoria, il 06.05.2011 e il 13.06.2011; l'agibilità, n. 179/10, è da ritenersi attestata per silenzio assenso, come confermato dal funzionario dell'ufficio tecnico in occasione dell'accesso agli atti.

I documenti sopra citati, acquisiti in copia fotografica dal sottoscritto perito presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rovato in data 22.03.u.s., a seguito di formale istanza di accesso agli atti del 20.02.u.s., vengono allegati in stralcio alla presente relazione. Gli uffici non hanno reperito nei propri archivi il titolo edilizio relativo all'originaria costruzione dell'immobile;

lo stesso è raffigurato per la prima volta come capannone *esistente* negli elaborati grafici di cui alla DIA n. 160 del 14.05.2002 per ristrutturazione e ampliamento; alla luce del fatto che l'iter amministrativo sia stato regolarmente concluso, a parere di chi scrive il fabbricato, nella sua originaria consistenza, è da ritenersi assentito.

-----

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Rovato, variante al PGT 2017 approvata con delibera di c.c. n. 11 del 19.04.2018, pubblicata su Burl serie Avvisi e Concorsi n. 20 del 16.05.2018, il fabbricato oggetto di relazione fa parte del *tessuto consolidato B2 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità* ex artt. 26 - 26.2 delle NTA del Piano delle Regole.

Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato grafico tavola P1.1 *Uso del suolo* e alle norme tecniche di riferimento, allegati in stralcio alla presente relazione.

La destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, laboratorio di analisi mediche, è compatibile con quella prevista dal vigente strumento urbanistico sopra richiamato, con quella espressa dal titolo abilitativo 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, 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. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze 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.*

Dal confronto fra lo stato dei luoghi, come verificato in sede di sopralluogo in data 01.03.2023 e quanto agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del comune di Rovato, con particolare riferimento alle raffigurazioni di cui alla tavola grafica 04 allegata alla DIA n. 330 del 29.08.2003 prot. n. 20726, Il variante alla DIA n. 160 del 14.05.2002, si sono rilevate le seguenti situazioni:

al piano terra:

- 2 vani separati per i laboratori di analisi con accesso dalla zona ingresso-disimpegno e non un vano unico;
- è stato messo in opera un serramento in ferro e vetro a chiusura in lato Sud della tettoia indicata negli elaborati grafici come "*tettoia aperta*".

al piano primo:

- difformità per posizione e sagoma delle tramezze e delle porte con modifica del numero dei vani, 4 anziché 5;

- nelle sezioni di progetto è indicata l'altezza di interpiano in ml. 2,70 mentre quella rilevata in sede di sopralluogo è pari a ml. 2,77.

Si segnala inoltre che non è stato realizzato il cancello carr aio, compresi i muretti laterali, a delimitazione di una porzione di area scoperta in lato Sud del fabbricato; circostanza questa comunque ininfluenza ai fini della presente relazione in quanto l'area scoperta è di proprietà di soggetti terzi.

-----  
Ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, *Accertamento di conformità*, nel caso di interventi edilizi realizzati in difformità dal titolo edilizio, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere la sanatoria edilizia, qualora sia verificata la doppia conformità, ovvero l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Per quanto riguarda le difformità sopra descritte si può riferire che, dalle verifiche effettuate, le stesse non costituiscono *variazioni essenziali* (1) rispetto al progetto approvato, trattandosi di modifiche interne e di altezza dell'edificio in misura non superiore a un metro; le difformità riscontrate sono quindi suscettibili di sanatoria edilizia, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro i termini di legge ad una pratica di sanatoria (CILA).

presso il comune di Rovato.

Si aggiunge che la differenza rilevata nell'altezza netta interna dei locali al piano primo rientra nel limite della tolleranza costruttiva del 2% ex art. 34 bis (tolleranze costruttive) del DPR 380/2001 e non costituisce pertanto violazione edilizia.

Il serramento a chiusura della tettoia invece, messo in opera in epoca non nota e in violazione dell'art. 56 *illuminazione e ventilazione naturale* del regolamento edilizio del comune di Rovato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 06.05.2019, dovrà essere rimosso a cura dell'aggiudicatario in quanto non sanabile.

-----

Per quanto riguarda la trasferibilità degli immobili, ai sensi dell'art. 46 comma 5 del già citato DPR 380/2001, *Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985*, si riferisce che la nullità non si applica agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari; nel caso in esame le difformità riscontrate sono parzialmente suscettibili di sanatoria edilizia a cura dell'aggiudicatario entro i termini di legge; quelle non sanabili non comportano l'impossibilità del trasferimento del bene purché la condizione sia dichiarata nel bando di vendita (in caso contrario si sarebbe in presenza di un'alienazione *aliud pro alio* rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'articolo 2922 secondo comma c.c.), l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei

luoghi, il cui costo è decurtato dal prezzo di stima.

Si è pronunciata in questi termini anche la Corte di Cassazione con sentenza n. 23140 emessa l'11.10.2013 avverso la Sentenza n. 451/2009 della Corte d'Appello di Salerno.

-----

1) *Legge Regione Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005, Legge per il governo del territorio, pubblicata sul Bollettino Ufficiale 1° supplemento ordinario del 16 marzo 2005: art. 54 (determinazione delle variazioni essenziali): comma 1 "costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportano anche singolarmente c) modifiche: 1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani"; ... comma 3 "non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono ...sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive ... nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari".*

**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.**

Premesso quanto esposto al precedente punto 2) i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sono preventivabili come segue:

- spese tecniche per pratica edilizia CILA per opere già eseguite (comunicazione di inizio lavori asseverata) €. 1.000,00, dovendosi procedere alle seguenti operazioni: rilievo dello stato dei luoghi, predisposizione elaborati grafici, modulistica e deposito pratica;
  - diritti di segreteria per la presentazione della pratica presso il comune di Rovato €. 40,00, secondo l'importo attualmente in vigore;
  - sanzione pecuniaria ex art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 *interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata* €. 1.000,00;
- sommano €. 2.040,00 al netto degli oneri fiscali e previdenziali per le spese tecniche.

Il costo per la rimozione del serramento in ferro e vetro a chiusura della tettoia è preventivabile a corpo in €. 250,00.

*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.*

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

presente quesito.

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

Come già esposto al punto 1) del presente capitolo, nella dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale viene indicato che i lavori sono stati ultimati in data 07.12.2005.

- 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 trattasi di lotto unico.

- LOTTO 1

Catasto Fabbricati del comune di Rovato - Sezione Urbana NCT foglio 8  
particella 147 \_ cat. A/10 – classe 2 – consistenza 15,5 vani – superficie catastale totale 350 mq. totale escluse aree scoperte mq. 350 - rendita €. 2.321,47 – via Ettore Spalenza n. 51L piano T-1

fabbricato adibito a laboratorio di analisi mediche composto al piano terra da zona ingresso-disimpegno con ripostiglio, bagno e antibagno, due ambienti di laboratorio analisi, un'ampia sala d'attesa con wc e anti wc, e tettoia, al piano primo, collegato al terra tramite scala interna, da disimpegno con balcone, bagno con antibagno, locale di servizio/spogliatoio, locale amministrazione con balcone, laboratorio di analisi e

magazzino;

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 conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*

*proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

L'immobile oggetto di relazione 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 procedura 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).*

L'immobile oggetto di relazione non è provvisto di posto auto e/o autorimessa.

- 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 dalla planimetria catastale, dagli elaborati grafici di cui alle pratiche edilizie citate in precedenza, in particolare la DIA n. 330 del 29.08.2003 e da verifiche sul posto.

Le **superfici** sono le seguenti:

• **immobile ai piani terra e primo – mapp. 147**

piano terra

ingresso/disimpegno, laboratori e servizi	mq. 200,26
tettoia	mq. 60,96

piano primo

laboratorio, magazzino, disimpegno,	
locali accessori e servizi	mq. 147,11
balcone Est	mq. 13,68
balcone Sud-Ovest	mq. 13,04

**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, anno 2022 rilevazione maggio 2022, 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:

laboratorio di analisi p. T-1 mapp. 147	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
P.T. ingresso/disimpegno, laboratori e servizi	200,26	100	200,26
tettoia	60,96	35	21,34
P.1 laboratorio, magazzino, disimpegno, locali accessori e servizi	147,11	100	147,11
balcone Est	13,68	10	1,37
balcone Sud-Ovest	13,04	10	1,30
sommano			371,38

**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'Agenzia del Territorio anno 2022 semestre 1, provincia Brescia, comune Rovato, Fascia/Zona semicentrale /semicentrale, microzona catastale 1, codice di zona C1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione terziaria;
- 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, anno 2022 rilevazione maggio 2022;
- 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;
- atti di compravendita di immobili comparabili.

Il quadro fornito dal Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia di cui sopra, riporta per i fabbricati residenziali, cui è riferibile per analogia nei criteri di stima e nei valori unitari l'immobile oggetto di relazione, valori da un minimo di €/mq. 1.450,00 ad un massimo di €/mq. 1.800,00 per quelli recenti (con vetustà 10-20 anni), da un minimo di €/mq. 745,00 ad un massimo di €/mq. 1.100,00 per quelli agibili di tipo 1 (con vetustà 30-40 anni).

La fonte OMI dell'Agenzia del Territorio riporta valori minimi e massimi, per gli uffici in stato conservativo normale, pari ad €/mq. 1.150,00 e €/mq. 1.450,00.

I dati delle due fonti costituiscono elemento generale di riferimento che viene opportunamente adattato al caso in esame correlandolo ad altri dati oggettivi ed intrinseci del bene in esame, quali qualità, stato, vetustà, funzionalità, obsolescenza, vincoli ecc.

Si sono reperiti e acquisiti dall'Agenzia delle Entrate Servizio della Pubblicità Immobiliare di Brescia, tramite il sistema telematico Sister, gli atti di compravendita di due immobili a destinazione terziaria/ufficio privato siti

nel medesimo contesto di quello oggetto di stima, coevi come epoca di costruzione ed entrambi ristrutturati nel medesimo periodo.

La prima compravendita è relativa ad uno studio privato disposto su due livelli, piano primo e secondo, all'interno di un fabbricato al civico 9 di Largo Carlo Cattaneo, traversa della via Spalenza verso il centro di Rovato; l'immobile è stato venduto in data 04.02.2022 con atto del Notaio F. Capaldo rep. 9796/7010 trascritto a Brescia il 07.02.2022 ai n. R.G. 4685 R.P. 3095 per un importo di €. 140.000,00 che, rapportato alla consistenza commerciale calcolata sulla scorta della planimetria catastale allegata all'atto, porta ad un valore unitario pari ad €. 1.303,17.

La seconda compravendita è relativa ad una porzione immobiliare adibita ad agenzia bancaria, con locali accessori e autorimessa al piano interrato, facente parte di un fabbricato posto sull'angolo fra la via Spalenza e Largo C. Cattaneo; l'immobile è stato venduto in data 16.12.2022 con atto del Notaio F. Trapani rep. 102571/21438 trascritto a Brescia il 29.12.2022 ai n. R.G. 61432 R.P. 41557 per un importo di €. 400.000,00 che, rapportato alla consistenza commerciale calcolata sulla scorta delle planimetrie catastali allegate all'atto, porta ad un valore unitario pari ad €. 1.393,24.

A fronte di ciò, verificato lo stato dei luoghi e le caratteristiche oggettive dell'immobile di cui trattasi, fra cui: posizione e contesto, nelle immediate vicinanze del centro di Rovato, comoda e agevole viabilità di accesso, possibilità di parcheggio pubblico a meno di 200 metri, funzionalità distributiva e dimensioni degli ambienti interni, buono stato di

manutenzione e conservazione, si può ritenere congruo un valore medio di stima, nell'ambito del mercato libero e ordinario, pari ad €/mq. 1.350,00.

A fronte di ciò l'immobile 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:

immobile cat. A/10	superficie commerciale (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di stima (€.)
laboratorio di analisi – mapp. 147	371,38	1.350,00	501.363,00

**deprezzamenti**

condizioni di vendita in ambito giudiziario e assenza di garanzia

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

$$501.363,00 \times 15\% = \text{€} . 75.204,45$$

per stato di occupazione

Trattandosi di immobile locato con contratto ad uso non abitativo a canone libero e durata 6 + 6 anni si applica alla valutazione di cui sopra un deprezzamento in ragione del 20%:

$$501.363,00 \times 20\% = \text{€} . 100.272,60$$

per cancellazione gravami

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

€ . 94,00 per l'ipoteca volontaria R.G. 23034 R.P. 5790 del 03.06.2010

€ . 294,00 per l'ipoteca giudiziale R.G. 37455 R.P. 6493 del 24.11.2014

€ . 294,00 per il pignoramento immobili R.G. 758 R.P. 522 del 11.01.2023

sommano € . 682,00

per regolarizzazione edilizia presso il comune di Rovato e rimozione serramento di chiusura tettoia

€. 2.290,00 al netto degli oneri fiscali e previdenziali.

**valore finale dei beni**

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

**piena proprietà dell'immobile mappale 147**

**€. 501.363,00 – (75.204,45 + 100.272,60 + 2.290,00) = €. 323.595,95**

**arrotondabile in €. 323.596,00**

**(trecentoventitremilacinquecentonovantasei/00).**

Alle valutazioni come sopra determinate andranno detratti i costi per la cancellazione dei gravami (€. 682,00), secondo le modalità che saranno definite in sede di aggiudicazione.

*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.*

L'immobile oggetto di relazione non rientra 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.*

L'immobile è stato pignorato per la quota intera di proprietà; per i restanti punti del quesito 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. Alessandro Pernigotto e delle parti.

Brescia, 12 maggio 2023

In fede il perito arch. Chiara Acchiappati



elenco allegati

- visura camerale storica *omissis*
- ricevuta di avvenuta denuncia di variazione prot. BS0049394 del 03.04.2023
- visura catastale storica per immobile sezione NCT foglio 8 mapp. 147 in Catasto Fabbricati
- visura catastale storica per immobile foglio 8 mapp. 147 in Catasto Terreni
- visura catastale storica per immobile foglio 8 mapp. 145 in Catasto Terreni (area scoperta di proprietà di terzi)
- estratto mappa foglio 8 – scala 1:1000
- planimetria catastale mapp. 147
- atto di provenienza Notaio C. Zichichi rep. 65256/7854 del 09.07.2003 + nota di Trascrizione R.G. 39254 R.P. 23758 del 05.08.2003
- nota di Trascrizione R.G. 17694 R.P. 14069 del 04.10.1974 – compravendita
- nota di Iscrizione R.G. 23034 R.P. 5790 del 03.06.2010 – ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo)
- nota di Iscrizione R.G. 37455 R.P. 6493 del 24.11.2014 – ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)
- nota di Trascrizione R.G. 758 R.P. 522 dell'11.01.2023 – verbale di pignoramento immobili
- stralcio PGT tavola P1.1 - stampa non in scala + NTA
- DIA n. 160 del 14.05.2002
- DIA in variante n. 381 del 24.10.2002
- DIA in variante n. 330 del 29.08.2003
- dichiarazione di agibilità n. 179 del 01.12.2010
- contratto di locazione + documentazione acquisita dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Chiari
- ortofoto
- documentazione fotografica

La presente relazione è stata inviata:

- a mezzo pec al legale della parte procedente Avv. Aldo Bulgarelli
- a mezzo pec all'esecutata soc. *omissis*
- a mezzo pec al custode nominato Avv. Antongiorgio Litterio