

geom. Igor BianchettiVia Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS) tel. 030//2610633 e-mail: igorbianchetti@libero.it
e-mail pec. igor.bianchetti@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**TRIBUNALE DI BRESCIA**Sezione Procedura concorsuale/Esecuzione immobiliareTipo procedimento: Ricorso promosso "PENELOPE SPV SRL" contro "FACCHI MARIA
LORETTA "Numero di ruolo generale: 232/2022*Parte attrice***PENELOPE SPV S.R.L.**Via V. Alfieri, 1
31100 - Conegliano (TV)
C.F.: 04934510266*Assistita dall' avv.to***Avv.to Ferrari Paolo Luciano**Via Aurelio Saffi, 1
25121 – Brescia (BS)

PEC:

paololuciani.ferrari@brescia.pecavvocati.it*Intervenuto
Procuratrice speciale
della Futura 2019 srl***GUBER BANCA S.P.A**Via Corfù, 102
20124 - Brescia (BS)
C.F.: 03140600176*Intervenuto***FUTURA 2019 SRL**Via San Prospero, 4
20121 - Milano (MI)
C.F.: 10901920966*Assistite dall' avv.to***Avv.to Miceli Sopo Maurizio**Via Corfù, 102
20124 - Brescia (BS)

PEC:

maurizio.miceli_sopo@brescia.pecavvocati.it*Curatore dell'eredità giacente
Sig. Vaglia Aldo Parte convenuta
e comproprietario non esecutato***ANDREA ASTORI**Via San Giovanni Bosco, 1/E
25125 - Brescia (BS)
C.F.: STRNDR78D16B157R*Assistita dall' avv.to***Avv.to Bonini Matteo**Via Vittorio Emanuele II, 1
25122 – Brescia (BS)

PEC:

matteo.bonini@brescia.pecavvocati.it*Parte convenuta***FACCHI MARIA LORETTA**

C.F.: FCCMLR53A55L812U

1

geom. Igor Bianchetti

Via Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS) tel. 030//2610633 e-mail: igorbianchetti@libero.it
e-mail pec. igor.bianchetti@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Mocenigo, 41
25078 – Vestone (BS)

Assistita dall' avv.to

Avv.to Renato Pulcini

Via Verdi. 20/A
25010 – Borgosatollo (BS)
PEC: renato.pulcini@brescia.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO DEL MANDATO

- ordinanza di nomina in data 26 Maggio 2022,
 - udienza di conferimento incarico 7 Luglio 2022,
 - inizio operazioni peritali 09 Settembre 2022,
 - richiesta accesso agli atti al comune di Vobarno 08 Settembre 2022,
 - primo sopralluogo 09 Settembre 2022,
 - accesso agli atti (ispezioni ipotecarie) presso l'agenzia del Territorio 28 Novembre 2022,
 - accesso ai luoghi di causa 21 Settembre 2022,
 - richiesta proroga 7 Novembre 2022,
 - consegnata relazione peritale ai consulenti di parte 8 Dicembre 2022,
 - 22 Dicembre 2022 termine concesso ai cc.tt.p. (non nominati) e alle parti per la presentazione di eventuali osservazioni,
 - alla data del 23.12.2022 Dicembre 2022 termine concesso alle parti. per la presentazione di eventuali osservazioni risulta inviata pec da parte dell'avvocato Maurizio Miceli Sopo
- Allegato 8,
- 08 Gennaio 2022 termine per il deposito dell'elaborato peritale in cancelleria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



geom. Igor BianchettiVia Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS) tel. 030//2610633 e-mail: igorbianchetti@libero.it
e-mail pec. igor.bianchetti@geopec.it

Capitolo 1 - PREMESSE ED ELEMENTI GENERALI DEL PROCEDIMENTO

1.A ordinanza di nomina

Premesso:

- che in data 26 giugno 2022, il sottoscritto geom. Bianchetti Igor, con studio a Castel Mella (BS) in Via Cortivazzo n° 13 iscritto nell'elenco C.T.U. del tribunale di Brescia al n 238, veniva convocato in udienza dall'ill.mo G.I. per essere nominato C.T.U. (Allegato "2")

1.B udienza di conferimento incarico, disposizioni, termini.

Premesso:

- che dopo il giuramento di rito in data 07 luglio 2022, il sottoscritto c.t.u. dichiarava che le operazioni peritali avevano inizio il giorno 09 Settembre 2022; il giudice assegnava termine per il deposito dell'elaborato peritale entro 90 gg; disponeva inoltre che il c.t.u. comunicasse la relazione ai consulenti di parte entro il 8 Novembre 2022;
- che in data 7 Novembre 2022, il sottoscritto c.t.u. chiedeva e otteneva proroga dei termini; il giudice assegnava termine per il deposito dell'elaborato peritale entro 90 gg; disponeva inoltre che il c.t.u. comunicasse la relazione ai consulenti di parte entro il 8 Gennaio 2023;

1.C Nomina dei consulenti tecnici di parte.

Il giudice autorizzava le parti a nominare consulenti tecnici di parte sino all'inizio delle operazioni peritali, inizio comunicato in sede di giuramento e fissato per il 09/09/2022, sia prima che dopo la scadenza non sono state riscontrate nomine di CTP.

geom. Igor BianchettiVia Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS) tel. 030//2610633 e-mail: igorbianchetti@libero.it
e-mail pec. igor.bianchetti@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE®**Capitolo 2 - QUESITO**

2.A - Veniva chiesto al sottoscritto C.T.U. "Accerti la comoda divisibilità degli immobili oggetto di divisione, eventualmente formando lotti omogenei; accerti altresì la sussistenza di creditori dei comproprietari iscritti sugli immobili oggetto di divisione".

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Capitolo 3 - ATTIVITA' PERITALI, ATTI ED INIZIATIVE CONNESSE**

3.A - Il sottoscritto C.T.U. provvedeva, all'atto dell'udienza d'incarico, a fissare l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 09 settembre alle ore 9:30, presso i luoghi di causa, nel comune di Vestone; come concordato il giorno 07/07/2022 durante il verbale di giuramento e successiva lettera per inizio operazioni peritali inviata tramite Pec il giorno 06/09/2022, in data 09/09/2022 si è recato per un primo accesso ai luoghi di causa alle ore 9.00, che si è rivelata infruttuosa, per la mancata possibilità di accedere all'immobile, non essendo presente alcun soggetto in rappresentanza degli esecutati; successivamente in accordi con lo studio Avvocato Pulcini della controparte, ha fissato come data per un secondo accesso in data 21/09/2022 alle ore 11.00, con la quale riuscì ad accedere ai luoghi ed eseguire il regolare sopralluogo;

3.B - Il sottoscritto C.T.U. provvedeva in data 28 Novembre 2022 a verificare l'intestazione delle unità immobiliari e la situazione ipotecaria attraverso la visura telematica nel sito dell'Agenzia delle Entrate di Brescia (Allegato "3");

3.C - Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a verificare la situazione degli elaborati catastali provvedendo in data 05 settembre 2022 a reperire le planimetrie, l'elenco subalterni e la

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

geom. Igor Bianchetti

Via Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS) tel. 030//2610633 e-mail: igorbianchetti@libero.it
e-mail pec. igor.bianchetti@geopec.it

visura catastale aggiornata tramite ricerca telematica presso il sito dell'Agenzia del Territorio di Brescia (Allegato "4");

3.D - Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a reperire in data 08 settembre 2022, previa ricerca presso il Comune di Vestone, come da richiesta di accesso agli atti in data 02 settembre 2022, i documenti ritenuti necessari al fine della corretta identificazione e del completo esame dell'immobile citato nella causa (Allegato "5");

3.E - Elenco documenti utilizzati nell'espletamento dell'incarico:

- 1)-Rapporto di Valutazione (All. "1")
- 2)-Richiesta atto di provenienza (fonte: atto di compravendita Notaio Frigerio e nota di trascrizione atto rinuncia eredità sig. Vaglia Aldo); (All. "3")
- 3)-Ispezione ipotecaria (fonte: telematica Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Brescia - atti e verbali di causa); (All. "3")
- 4)-Planimetrie catastali identificanti le unità oggetto di valutazione (fonte: telematica Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Brescia - atti e verbali di causa); (All. "4")
- 5)-Estratto di mappa catastale: Fg. 7 Mapp. 2443 (fonte: telematica SIT Provincia di Brescia); (All. "4")
- 6) Copia concessione Licenza di costruzione n. 18/76 Prot. 2458 P.E. n. 34/76 del 30/07/1976 (fonte: ufficio tecnico Comune di Vestone);
- 7) Copia Concessione gratuita (prima variante) P.E. n. 35/77 Reg. Costr. N. 23/77 Prot. 2410 del 23/07/1977 (fonte: ufficio tecnico Comune di Vestone);
- 8) Copia opere Concessione edilizia con contributo (seconda variante) P.E. n. 97/79 Reg. costr. N. 73/79 Prot. 5008 del 22/11/1979 e relativi allegati Certificato di Abitabilità P.E. n. 34/76 n. 10/85 del 02/07/1985 Riferita alle P.E. n. 34/76-35/77-97/79-38/85 (fonte: ufficio tecnico Comune di Vestone); (All. "5")
- 9) Estratti P.G.T. (fonte: sito internet del Comune di Vestone); (All. "5")

geom. Igor BianchettiVia Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS) tel. 030//2610633 e-mail: igorbianchetti@libero.it
e-mail pec. igor.bianchetti@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

10) Elaborati grafici planimetrici rappresentazione stato dei luoghi; (All. "6")

11) Documentazione fotografica; (All. "7")

12) Osservazioni; (All. "8")

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Capitolo 4 - RISPOSTA AL QUESITO****4.A -Prima parte del quesito:****Accerti la comoda divisibilità degli immobili oggetto di divisione, eventualmente formando lotti omogenei;**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Sommara descrizione del bene e identificazione catastale**

I beni oggetto delle presente relazione sono ricompresi all'interno dell' immobile sito nel Comune di Vestone accessibile da Via Mocenigo 41.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Sono costituiti da un appartamento al piano primo e un' autorimessa al piano interrato, situati all'interno di uno stabile in condominio, risalente agli inizi degli anni '80.

Il condominio risulta essere costituito da otto unità immobiliari destinate ad appartamenti e nove destinate ad autorimesse, di queste, quelle oggetto di causa sono censite all' Agenzia del Territorio di Brescia, nel Catasto Fabbricati del Comune di Vestone (BS) sez. NCT come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1) appartamento particella 2443 subalterno 3 categoria A/2 classe 3 consistenza 6 vani Sup. Catastale: Totale 104 mq Rendita € 480,30
- 2) particella 2443 subalterno 8 categoria C/6 classe 1 consistenza 20mq Sup. Catastale: Totale 22 mq Rendita € 29,95.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

geom. Igor BianchettiVia Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS) tel. 030//2610633 e-mail: igorbianchetti@libero.it
e-mail pec. igor.bianchetti@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Stima compendio immobiliare**

Preso atto della natura, della consistenza e della destinazione dell' immobile, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova, la zona di ubicazione centrale ed il grado di appetibilità commerciale.

Svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili, eseguiti i conteggi delle superfici utili e commerciali, ricercati i più probabili redditi che l'immobile è suscettibile di produrre in rapporto alla destinazione ed ubicazione, nonché dei servizi esistenti nella zona, in particolare, negozi e quant'altro.

Dalla presa visione dei valori commerciali di zona e di quelli riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Da considerazioni relative ai costi per il frazionamento e il riattamento necessario e indispensabile per un utilizzo adeguato alla residenza.

Tenuti presenti i fattori positivi, negativi e quanto altro può influire sulla stima, il sottoscritto è pervenuto alla valutazione, così come meglio definita al capitolo 9 del rapporto di valutazione Allegato 1, di cui si riportano i valori:

il valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione è pari a € 90'400,00 (euro novantamilaquattrocento/00).

La percentuale del Diritto di Abitazione sull'intera proprietà degli immobili oggetto di valutazione a favore della Sig.ra Facchi Maria Loretta pari al 40%.

Mentre la percentuale della Proprietà gravata dal diritto di abitazione su metà degli immobili oggetto di valutazione, riferiti alla proprietà del sig. Vaglia Aldo pari a 60%.

Percentuali definite dal Decreto interdirigenziale 21 dicembre 2021 (G.U. n. 309 del 30.12.2020), con cui è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse

geom. Igor BianchettiVia Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS) tel. 030//2610633 e-mail: igorbianchetti@libero.it
e-mail pec. igor.bianchetti@geopec.itASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

dell'1,25% [come fissato dal D.M. 13 dicembre 2021 (G.U. n. 297 del 15.12.2021), in vigore dal 1° gennaio 2022])

Determinazione del valore delle quote:

Valore di mercato del **Diritto di Abitazione FACCHI MARIA LORETTA** Nata a Vestone (BS) il 15/01/1953 C.f.: FCCMLR53A55L812U:
(90'400,00 € x 40%) = **36'160,00 €**

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Valore di mercato **Proprietà** gravata dal diritto di abitazione **FACCHI MARIA LORETTA** Nata a Vestone (BS) il 15/01/1953 C.f.: FCCMLR53A55L812U Quota di possesso ½ :
((90'400,00 €/2) x 60%) = **27'120,00 €**

Valore di mercato **Proprietà** gravata dal diritto di abitazione **VAGLIA ALDO** Nato a Vestone (BS) il 17/07/1947 C.f.: VGLLDA47L17L812I Quota di possesso ½ :
((90'400,00 €/2) x 60%) = **27'120,00 €**

Il valore dell'intero immobile oggetto di divisione ammonta a **€ 90.400,00** (euronovantamilaquattrocento/00).

Dovendo affrontare una proposta divisionale, le tre porzioni di fabbricato risultanti dovrebbero avere un valore rispettivamente:

- di euro **36'160,00€** (eurotrentaseimilacentosessanta/00) per la quota inerente il diritto di abitazione della sig.ra Facchi Maria Loretta
- ½ di euro € 54'240,00 pari a **€ 27'120,00** (euroventisettemilacentoventi/00) per la quota di proprietà spettante alla sig.ra Facchi Maria Loretta
- ½ di euro € 54'240,00 pari a **€ 27'120,00** (euroventisettemilacentoventi/00) per la quota di proprietà spettante all'eredità giacente del sig. Vaglia Aldo.

Valore degli immobili oggetto di valutazione € 90'400,00 / 123,00mq superficie commerciale = € 735,00 euro al mq.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

8

ASTE
GIUDIZIARIE

geom. Igor BianchettiVia Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS) tel. 030//2610633 e-mail: igorbianchetti@libero.it
e-mail pec. igor.bianchetti@geopec.it**Calcolo superfici**

	Superficie	Indice mercantile ⁱ	Totale
Superficie principale			
Piano Primo	m ² 103.38	100 %	= m ² 103.38
Balcone	m ² 7.00	35 %	= m ² 2.45
Autorimessa	m ² 30.66	50 %	= m ² 15.33
Centrale Termica	m ² 4.62	40 %	= m ² 1.84

Superficie commercialeⁱⁱ**m² 123.00**

Si riportano le consistenze delle quote divisionali al valore della proprietà corrisponde a 74mq di superficie commerciale da dividere:

- 1) per ½ alla quota spettante a Facchi Maria Loretta (37mq)
- 2) per ½ all'eredità giacente Vaglia Aldo (37mq).

oltre a 49mq di porzione di immobile da stralciare all'appartamento esistente per garantire l'eventuale diritto di abitazione spettante a Facchi Maria Loretta.

Valutazione del principio di comoda divisibilità

Vista la consistenza dell'immobile rapportata alle quote dei diritti oggetto di divisione, l'immobile non è comodamente divisibile secondo il principio di comoda divisibilità.

Tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso l'eventuale frazionamento comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

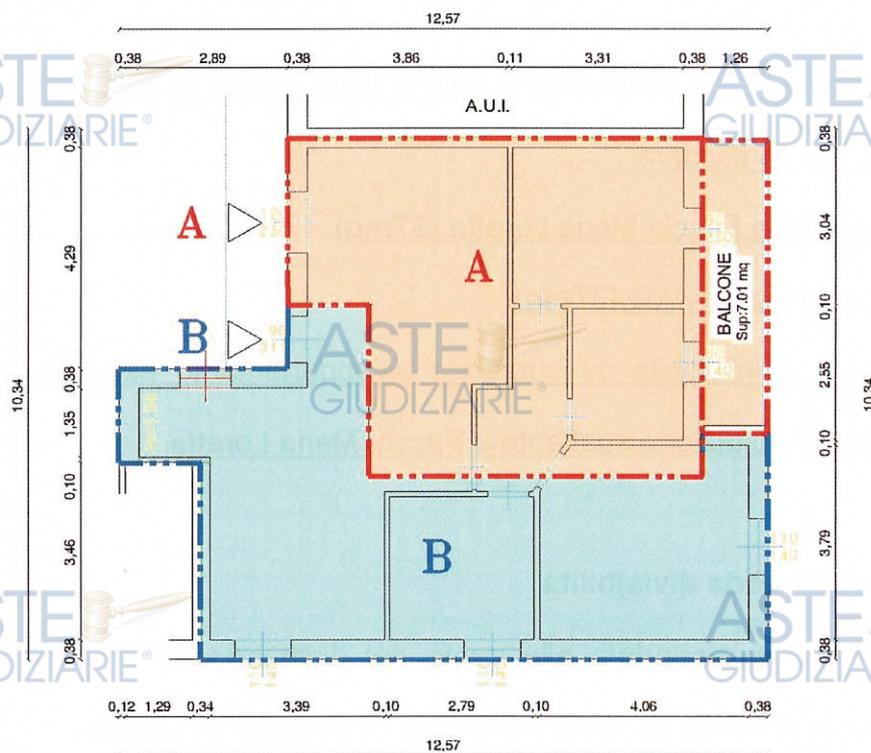
Nell'ulteriore analisi di una proposta divisionale, attuabile mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento riferite allo stralcio del diritto di abitazione rispetto alla nuda proprietà dell'appartamento; Si è prospettato di costituire due lotti "A" e "B", attribuendo alla quota spettante al diritto di abitazione il lotto "A" di 49mq di superficie commerciale dell'appartamento e i il lotto "B" di 74mq costituito dalla superficie

geom. Igor Bianchetti

Via Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS) tel. 030//2610633 e-mail: igorbianchetti@libero.it
e-mail pec. igor.bianchetti@geopec.it

rimanente della superficie commerciale, comprensiva dell'intera autorimessa e dei locali accessori, come di seguito schematizzato.

ANALISI DIVISIONALE PIANTA PIANO PRIMO



geom. Igor Bianchetti

Via Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS) tel. 030//2610633 e-mail: igorbianchetti@libero.it
e-mail pec. igor.bianchetti@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**4.B -Seconda parte del quesito:**

" accerti altresì la sussistenza di creditori dei comproprietari iscritti sugli immobili oggetto di divisione".

Dall'esame della documentazione in atti e reperita, risulta che il comproprietario dei beni oggetto di causa è il defunto Vaglia Aldo e da una ricerca aggiornata al

28/11/2022, la situazione ipocatastale è la seguente:

Elenco ipotecarie a carico del Sig. Vaglia Aldo:

- ISCRIZIONE del 19/07/2002- Registro Particolare 816 Registro Generale 4703
Pubblico ufficiale Zampaglione Luigi Repertorio 46696 del 11/07/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della BANCA COOPERATIVA VALSABBINA – S.C.R.L. C.F. 00283510170 contro i sig.ri Facchi Maria Loretta e Vaglia Aldo, gravante sull'immobile oggetto di stima; Presente annotamento in surrogazione del 06/05/2009 n. 3146 Reg. Gen. e n. 508 Reg. Part., Not. Luigi Zampaglione del 19/03/2009 rep. 84170 a favore di CASSA RURALE GIUDICARIE VALSABBIA PAGANELLA – BCC- SOC. COOP. C.F. 00158520221
- TRASCRIZIONE del 02/05/2019 - Registro Particolare 2054 Registro Generale 2847
Pubblico ufficiale Treccani Franco in forza di atto rep. 152262/50484 del 16/04/2019 ATTO DI RINUNCIA EREDITA' IN MORTE del sig. vaglia Aldo, gravante sull'immobile oggetto di stima;
- TRASCRIZIONE del 02/05/2019 - Registro Particolare 2055 Registro Generale 2848
Pubblico ufficiale Treccani Franco in forza di atto rep. 152262/50484 del 16/04/2019 ATTO DI RINUNCIA EREDITA' IN MORTE del sig. vaglia Aldo, gravante sull'immobile oggetto di stima;
- TRASCRIZIONE del 02/05/2019 - Registro Particolare 2056 Registro Generale 2849
Pubblico ufficiale Treccani Franco in forza di atto rep. 152262/50484 del 16/04/2019 ATTO DI RINUNCIA EREDITA' IN MORTE del sig. vaglia Aldo, gravante sull'immobile oggetto di stima;
- TRASCRIZIONE del 04/02/2022 - Registro Particolare 564 Registro Generale 738
Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia in forza di atto n. 12348 del 05/01/2022 DOMANDA GIUDIZIALE PER DIVISIONE GIUDIZIALE a favore della società PENELOPE SPV C.F. 04934510266 contro i sig.ri Facchi Maria Loretta e Vaglia Aldo, gravante sull'immobile oggetto di stima;
- ISCRIZIONE del 28/06/2022- Registro Particolare 640 Registro Generale 4816
Pubblico ufficiale Zampaglione Luigi Repertorio 46696 del 11/07/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della BANCA COOPERATIVA VALSABBINA – S.C.R.L. C.F. 00283510170 contro i sig.ri Facchi Maria Loretta e Vaglia Aldo, gravante sull'immobile oggetto di stima;



geom. Igor BianchettiVia Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS) tel. 030//2610633 e-mail: igorbianchetti@libero.it
e-mail pec. igor.bianchetti@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Elenco ipotecarie a carico della sig.ra Facchi Maria Loretta:**

-ISCRIZIONE del 19/07/2002- Registro Particolare 816 Registro Generale 4703
Pubblico ufficiale Zampaglione Luigi Repertorio 46696 del 11/07/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della BANCA COOPERATIVA VALSABBINA – S.C.R.L. C.F. 00283510170 contro i sig.ri Facchi Maria Loretta e Vaglia Aldo, gravante sull'immobile oggetto di stima; Presente annotamento in surrogazione del 06/05/2009 n. 3146 Reg. Gen. e n. 508 Reg. Part., Not. Luigi Zampaglione del 19/03/2009 rep. 84170 a favore di CASSA RURALE GIUDICARIE VALSABBIA PAGANELLA – BCC- SOC. COOP. C.F. 00158520221

-ISCRIZIONE del 08/07/2015 - Registro Particolare 553 Registro Generale 3815 Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia n. 3439 del 11/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro la sig.ra Facchi Maria Loretta, titolare della quota di ½ di piena proprietà, gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 02/05/2019 - Registro Particolare 2054 Registro Generale 2847 Pubblico ufficiale Treccani Franco in forza di atto rep. 152262/50484 del 16/04/2019 ATTO DI RINUNCIA EREDITA' IN MORTE del sig. vaglia Aldo, gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 02/05/2019 - Registro Particolare 2055 Registro Generale 2848 Pubblico ufficiale Treccani Franco in forza di atto rep. 152262/50484 del 16/04/2019 ATTO DI RINUNCIA EREDITA' IN MORTE del sig. vaglia Aldo, gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 02/05/2019 - Registro Particolare 2056 Registro Generale 2849 Pubblico ufficiale Treccani Franco in forza di atto rep. 152262/50484 del 16/04/2019 ATTO DI RINUNCIA EREDITA' IN MORTE del sig. vaglia Aldo, gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 13/04/2021 - Registro Particolare 1689 Registro Generale 2368 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Brescia in forza di atto n. 1529 del 22/03/2021 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore della società PENELOPE SPV C.F. 04934510266 contro la sig.ra Facchi Maria Loretta, titolare della quota di ½ di piena proprietà, gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 04/02/2022 - Registro Particolare 564 Registro Generale 738 Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia in forza di atto n. 12348 del 05/01/2022 DOMANDA GIUDIZIALE PER DIVISIONE GIUDIZIALE a favore della società PENELOPE SPV C.F. 04934510266 contro i sig.ri Facchi Maria Loretta e Vaglia Aldo, gravante sull'immobile oggetto di stima;

-ISCRIZIONE del 28/06/2022- Registro Particolare 640 Registro Generale 4816 Pubblico ufficiale Zampaglione Luigi Repertorio 46696 del 11/07/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della BANCA COOPERATIVA

geom. Igor BianchettiVia Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS) tel. 030//2610633 e-mail: igorbianchetti@libero.it
e-mail pec. igor.bianchetti@geopec.it

VALSABBINA – S.C.R.L. C.F. 00283510170 contro i sig.ri Facchi Maria Loretta e Vaglia Aldo, gravante sull'immobile oggetto di stima;

4.c – Osservazioni avv. Maurizio Miceli Sopo:

In data 9/12/2022 il CTU riceveva via p.e.c. dal. avv. Maurizio Miceli Sopo, per conto di Guber Banca spa, una comunicazione (All.8) contenente le osservazioni alla mia perizia di consulenza.

Si riporta stralcio:

“facendo seguito alla Sua, poiché ritengo via sia un errore nell'indicazione delle quote e dei diritti facenti capo ai comproprietari.

In particolare, come da visure ipotecarie e catastali, l'immobile fa capo ai sig.ri Facchi e Vaglia in quota 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Circostanza confermata dagli atti di provenienza tracciati in seno alla relazione notarile ventennale agli atti depositata. La quota di 1/2 facente capo al sig. Vaglia, trattandosi di soggetto deceduto nel 2015, cui non è seguita alcuna accettazione d'eredità da parte di tutti i chiamati, fa capo all'eredità giacente dello stesso. Le quote rimangono pertanto 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Il diritto di abitazione, da Lei menzionato nella relazione, non risulta trascritto presso i pubblici registri e pertanto è da intendersi inopponibile alla procedura. Peraltro, anche laddove volessimo prescindere dalla mancata trascrizione, non è da intendersi sicuramente opponibile alla creditrice scrivente poiché garantita da ipoteca volontaria del 19.07.2002 (rinnovata in data 28.06.2022) e quindi iscritta in data antecedente l'eventuale costituzione del diritto.

Alla luce di quanto sopra, non essendovi alcun diritto di abitazione da ritenersi opponibile alla procedura, il valore di stima non dovrà risentire di detto diritto con conseguente svalutazione dell'immobile.

Ciò detto, Vorrà cortesemente verificare quanto sopra e, per l'effetto, modificare la perizia avendo cura di indicare i diritti effettivamente spettanti ai comproprietari (1/2 ciascuno di piena proprietà) ed escludendo il diritto di abitazione in favore della sig.ra Facchi”

In risposta alle stesse, il CTU contro deduce alle seguenti osservazioni poste:

Il diritto di abitazione considerato nella definizione dei valori delle quote è stato definito in quanto diritto argomentato nel verbale di udienza dell'incarico e espressamente richiesto agli atti da parte dell'avvocato Ferrari parte attrice e avv. Pulcini per Facchi Maria Loretta (verbale 26/05/2022).

geom. Igor Bianchetti

Via Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS) tel. 030//2610633 e-mail: igorbianchetti@libero.it
e-mail pec. igor.bianchetti@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Inoltre si è ritenuta necessaria la definizione del diritto di abitazione valutando gli aspetti di seguito elencati:

- il decreto ingiuntivo è solo sulla proprietà di ½ della sig.ra Facchi Maria Loretta,
- l'eventuale opponibilità nella procedura esecutiva del diritto di abitazione derivante dalla quota di proprietà di Vaglia Aldo,
- la comunione dei coniugi sulla casa familiare e la mancata rinuncia al diritto di abitazione sulla quota di Vaglia Aldo da parte della sig.ra Facchi Maria Loretta,
- la stima di un eventuale equivalente monetario rispondente alla porzione di immobile a fronte del diritto di abitazione vantato nei limiti della quota di proprietà del coniuge defunto,
- nell'ipotesi di indivisibilità dell'immobile lo stesso sia venduto all'incanto al fine di ricavare anche il quantum in danaro da attribuire al coniuge superstite.

Comunque, a parere del sottoscritto, nell'intento di dare piena analisi tecnica al quesito si riportano le seguenti considerazioni:

Il valore delle unità immobiliari oggetto di stima ammonta a **€ 90.400,00** (euronovantamilaquattrocento/00).

In caso di **diritto di abitazione opponibile** si confermano i valori attribuiti in precedenza di seguito riportati:

Valore di mercato del **Diritto di Abitazione FACCHI MARIA LORETTA** Nata a Vestone (BS) il 15/01/1953 C.f.: FCCMLR53A55L812U:

$(90'400,00 \text{ €} \times 40\%) = \mathbf{36'160,00 \text{ €}}$

Valore di mercato **Proprietà 1/2 gravata dal diritto di abitazione FACCHI MARIA LORETTA** Nata a Vestone (BS) il 15/01/1953 C.f.: FCCMLR53A55L812U :

$((90'400,00 \text{ €}/2) \times 60\%) = \mathbf{27'120,00 \text{ €}}$

Valore di mercato **Proprietà 1/2 gravata dal diritto di abitazione eredità giacente VAGLIA ALDO** Nato a Vestone (BS) il 17/07/1947 C.f.: VGLLDA47L17L812I :

$((90'400,00 \text{ €}/2) \times 60\%) = \mathbf{27'120,00 \text{ €}}$

geom. Igor BianchettiVia Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS) tel. 030//2610633 e-mail: igorbianchetti@libero.it
e-mail pec. igor.bianchetti@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In caso di diritto di abitazione non opponibile si conferma comunque l'indivisibilità dei beni immobili e i valori attribuiti alle quote di piena proprietà sono:

Valore di mercato **Proprietà 1/2 FACCHI MARIA LORETTA** Nata a Vestone (BS) il 15/01/1953 C.f.: FCCMLR53A55L812U : (90'400,00 €/2) = **45'200,00 €**

Valore di mercato **Proprietà 1/2 eredità giacente VAGLIA ALDO** Nato a Vestone (BS) il 17/07/1947 C.f.: VGLLDA47L17L812I : (90'400,00 €/2) = **45'200,00 €**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

5 –Elenco Allegati:

- Allegato 1 _ Rapporto di Valutazione
- Allegato 2 _ Incarichi e varie
- Allegato 3 _ Ispezioni ipotecarie, relazione notarile ed atti di provenienza
- Allegato 4 _ Documentazione catastale
- Allegato 5 _ Documentazione, autorizzazioni edilizie ed estratti p.g.t.
- Allegato 6 _ Planimetria
- Allegato 7 _ Documentazione fotografica
- Allegato 8 _ Osservazioni

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente relazione comprensiva degli allegati viene inviata telematicamente in firma digitale alla cancelleria preposta.

Si rimane a completa disposizione per ogni eventuale delucidazione e chiarimento.

Brescia, 28/12/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.
Geom. Bianchetti Igor



16

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®