

Dott. Ing. Guido Rinaldis
p. iva 03273740179
Via Palazzina n° 24/B
25124 Brescia
tel. (fax) 030-347685
cell. 3356098756
email: guidorinaldis@libero.it
pec: guido.rinaldis@ingpec.eu



TRIBUNALE DI BRESCIA – IV SEZIONE CIVILE



ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Davide Foppa Vicenzini

E.I. Ruolo Generale n. 118/2016

Creditore procedente: **BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A**

(Avv. Virgilio Vilardi)

Esecutato:



Ricorrente ex art. 591 ter c.p.c.: **Associazione Notarile per le Procedure Esecutive**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo G.O.P. Delegato della procedura – Sez. IV Civile Esecuzioni del Tribunale di
Brescia

◆ **PREMESSA**

A seguito di ricorso ex art. 591 ter c.p.c. in data 12/12/2019 da parte dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive nella persona del Notaio Delegato alla vendita Dott. Roberto Santarpia, nell'udienza del 14 ottobre 2020, il G.O.P Dott. Davide Foppa Vicenzini disponeva integrazione di perizia e nominava Consulente Tecnico d'Ufficio



me sottoscritto Dott. Ing. Guido Rinaldis, con studio in Brescia alla Via Palazzina 24/B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n° 1777, ed iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia al n.738 della cat.II°, già nominato come CTU nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al Ruolo Generale al n. 118/2016, creditore procedente BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A con l'intervento di Cassa Padana, Edil 2000 S.p.a., B.C.C. del Basso Sebino, Savoldini Gianluca, contro

Il Giudice mi sottoponeva il quesito che qui di seguito si riporta:

"Il G.E. dispone integrazione di perizia affinché l'esperto renda specifici chiarimenti sul ricorso ex art. 591 ter c.p.c. depositato dal delegato alla vendita, nonché sulle osservazioni depositate da Banca Popolare di Sondrio e da BCC del Basso Sebino.."

Il Giudice concedeva al C.T.U. termine fino al giorno 07/01/2021 per la comunicazione alle parti della bozza di relazione, successivamente fino al giorno 05/02/2021 per la comunicazione delle parti stesse per eventuali osservazioni, e al C.T.U. per il deposito della relazione di consulenza definitiva per il giorno 26/02/2021.

◆ **RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLA CTU CONTENUTE NEL RICORSO EX ART.591 TER c.p.c..**

Premessa.

Il sottoscritto, preliminarmente, pone all'attenzione delle parti, il quesito originario posto al consulente, nel quale, relativamente al punto F – Formazione dei Lotti, veniva a lui richiesto:

"1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, provvedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto (precedenti punti del quesito)"

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota (ipotesi che non ricorre)...

Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero (ipotesi che non ricorre)..”.

Pertanto il CTU, in ossequio al quesito originario posto, ha provveduto in riferimento al compendio immobiliare pignorato:

- all'individuazione degli immobili siti in tre diversi Comuni della Provincia di Brescia, e precisamente nei Comuni di Passirano, Corte Franca e Provaglio di Iseo;

- all'identificazione dei beni all'interno di ogni Comune di appartenenza;

- alla suddivisione, complessivamente, in **11 Lotti**, i quali, a giudizio del sottoscritto, **sono risultati tutti vendibili** (n.4 in Comune di Passirano, n.6 in Comune di Corte Franca, n.1 in Comune di Provaglio di Iseo), redigendo per ogni Lotto la perizia di stima.

Il ricorso a cura dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, al punto 1), chiede al G.E. se sia opportuno richiamare il sottoscritto CTU in relazione a quanto esposto ai paragrafi b), c), d) ed e), affinché indichi se gli immobili così come dal medesimo periziati e raggruppati in lotti, **siano vendibili senza creare pregiudizio.**

Risposta.

A) - Stante le risultanze del ricorso, riguardo i Lotti n.ri 1,4,7,11, il G.O.T. ha disposto per i medesimi la prosecuzione delle operazioni di vendita, pertanto non viene dal sottoscritto contro dedotto nulla;

B) – **relativamente all'osservazione di cui al punto b):**

“per quanto indicato dal CTU, non parrebbero vendibili gli immobili di cui ai lotti n.ri 8-9-10”,

viene contro dedotto quanto segue:

B1) - **il lotto n. 8** (sub. 21, 24 del fg. 8, mapp. 396, e sub. 41 mapp.397) come si evince dalla perizia, è composto da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Galli Alessandro	
Isoritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 4521

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Brescia

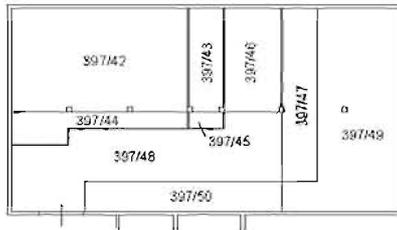


Comune di Corte Franca	Protocollo n. BS0010885 del 22/01/2016
Sezione: NCT Foglio: 8 Particella: 397	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterai	Scala 1 : 500

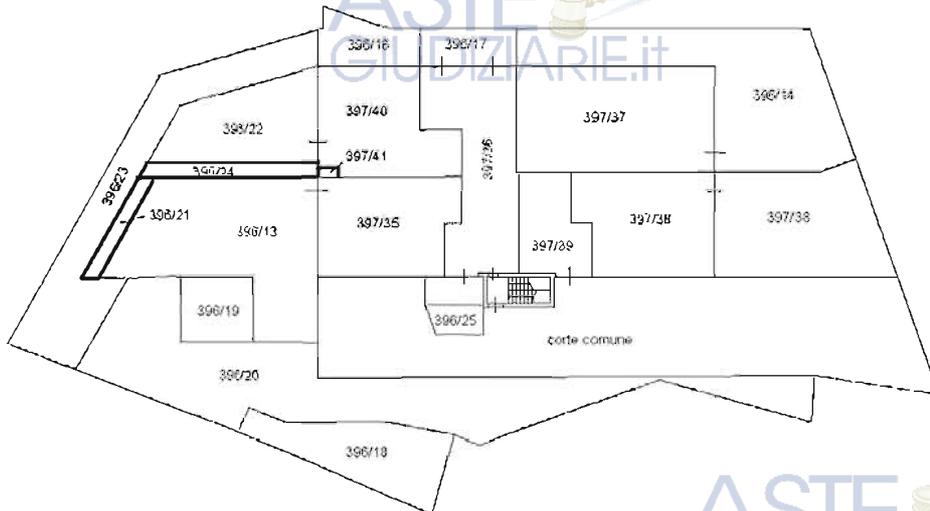
Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/07/2016 - Comune di CORTE FRANCA (D058) - < Sez. Urb., N.C.I. - Foglio: 8 - Particella: 397 - Elaborato planimetrico



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 18/07/2016 - n. T195001 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



- due aree urbane di proprietà (sub. 21 e 24, mapp.396) poste a Ovest del Condominio Rivetti, di fatto ubicate all'interno del giardino di altra proprietà dell'immobile non oggetto di pignoramento, di cui al fg.8, mappale 397 sub. 35 intestata ai Sig.ri

; la porzione sub.24 comprende anche una parte del portico in legno esistente al p.terra sul fronte Ovest del fabbricato per circa 3 mq;

- una piccola porzione di abitazione (sub. 41, mapp.397), adibita a soggiorno, posta all'interno dell'unità immobiliare non oggetto di pignoramento di cui al fg.8 mappale 397 sub. 35, e sempre intestata ai Sig.ri



Il sottoscritto ha poi evidenziato in perizia (pag. 661) che:

“ In virtù delle caratteristiche degli immobili periziati, del tutto limitative all'uso del lotto 8 in proiezione futura, risulta doveroso segnalare quanto segue:

- come risulta evidente dall'elaborato di subalternazione allegato (All.8), i subalterni 21 e 24 del mappale 396 sono porzioni di giardino intercluse all'interno di una corte a giardino di proprietà esclusiva del confinante; sarebbe forse consigliabile prendere contatto con gli attuali proprietari già sopra citati, in quanto sarebbero, a parere del sottoscritto, gli unici acquirenti interessati all'acquisto di tali porzioni;

- identica osservazione viene posta relativamente alla piccola porzione di soggiorno ubicata all'interno di altra proprietà intestata ai medesimi di cui sopra".

Pertanto il sottoscritto conferma quanto in perizia esposto; si è ritenuto comunque utile eseguire un ulteriore verifica, estraendo copia dell'atto di compravendita (All.1) degli immobili di cui alle particelle confinanti e non oggetto del pignoramento 397 sub.40 e 396 sub.22, accertando l'assenza di eventuale promessa di vendita delle particelle oggetto del lotto n.8, confermando quindi un'incongruenza tra lo stato di possesso e dei luoghi e la situazione catastale allegata agli atti; viene comunque confermata la scarsa vendibilità del Lotto n.8 (ma che in ogni caso risulta vendibile!) e viene ribadito il consiglio di prendere contatto con gli attuali proprietari confinanti al fine di accordarsi con i medesimi;

B2) - il lotto n. 9, (sub. 27 del fg. 8, mapp. 397) come si evince dalla perizia, è composto da:

- Locale caldaia al piano seminterrato in corpo isolato rispetto al fabbricato condominiale denominato Condominio Rivetti e di cui al Sezione NCT Foglio 8 Particella 397 subalterno 27 Piano S1 Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 7, Rendita Catastale Euro 8,68;



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il sottoscritto ha poi evidenziato in perizia (pag. 740) che:

“ In virtù delle caratteristiche dell' immobile periziato, risulta doveroso segnalare che l'uso attuale dello stesso ne caratterizza la sua limitata commerciabilità, confinata all'uso condominiale, limitatamente ai condomini che utilizzano tale centrale, che l'Amministratore del Condominio Rivetti dichiara essere i soli proprietari e/o affittuari del piano terra.

A parere del sottoscritto, andrebbe contattato l'Amministratore del Condominio e a mezzo suo i proprietari utilizzatori della centrale termica, per dare loro modo di acquistare l'immobile“.

Pertanto il sottoscritto conferma quanto esposto in perizia, ribadendo la scarsa vendibilità del Lotto n.9 (ma in ogni caso vendibile!), e viene inoltre ribadito il consiglio di attivarsi al fine di prendere contatto, a mezzo del'Amministratore del Condominio, con gli attuali condomini proprietari confinanti, in quanto unici acquirenti possibilmente interessati.

B3) - **il lotto n. 10** (sub. 17 del fg. 8, mapp. 396) come si evince dalla perizia, è composto da:

- Corte pavimentata interclusa, di fatto accessibile unicamente dall' unità immobiliare di altra proprietà, e di cui alla Sezione NCT Foglio 8 Particella 396 subalterno 17 Piano T Categoria area urbana Consistenza mq. 21;

- descrizione: “ *trattasi di una corte completamente cintata, lateralmente da muretti in calcestruzzo, a Nord dalla recinzione di confine, a Sud dal fabbricato, ove a piano terra, in corrispondenza di detta corte, è esistente una unità immobiliare a destinazione residenziale, di cui al fg.8, mappale 397 sub. 36 intestata ai Sig.n*

”.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

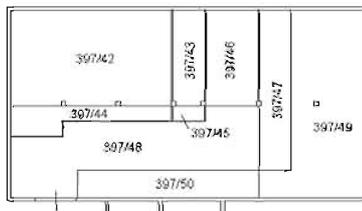
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Galli Alessandro
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Brescia	N. 4521

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Brescia

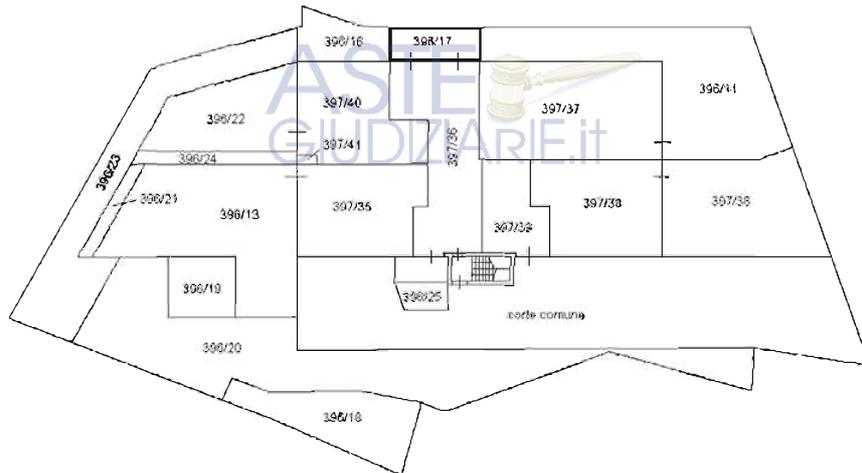
Comune di Corte Franca	Protocollo n. BS0010885 del 22/01/2016
Sezione: NCT Foglio: 8 Particella: 397	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/07/2016 - Comune di CORTE FRANCA (DUS8) - < Sez. Urb. NCT - Foglio: 8 - Particella: 397 - Elaborato planimetrico

PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data 18/07/2016 - n. T195001 - Richiedente: Telematico

* totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Il sottoscritto ha poi evidenziato in perizia (pag. 740) che:

“ In virtù delle caratteristiche dell’ immobile periziato, del tutto limitative in proiezione futura, risulta doveroso segnalare quanto segue:

- come risulta evidente dall’elaborato di subalternazione allegato (All.8), il subalterno 17 oggetto della perizia risulta una corte completamente interclusa nei tre lati Est, Ovest e Nord, mentre a Sud alla stessa si può accedere dalle porte finestre dell’unità immobiliare di altra proprietà; sarebbe quindi consigliabile prendere contatto con gli attuali proprietari di detta unità immobiliare e già sopra citati, in quanto sarebbero, a parere del sottoscritto, gli unici acquirenti interessati all’acquisto di tale corte..”

Pertanto il sottoscritto conferma quanto in perizia esposto; si è ritenuto comunque utile eseguire un ulteriore verifica, eseguendo la visura storica dell’immobile confinante e di cui alla particella 397 sub.36 che di fatto rimanda all’atto originario (All.4 CTU Lotto 10), accertando quindi l’assenza di eventuale promessa di vendita della particella confinante e oggetto del lotto n.10, confermando quindi un’incongruenza tra lo stato di possesso e dei luoghi e la situazione catastale allegata agli atti; viene comunque confermata la scarsa vendibilità del Lotto n.10 (ma che in ogni caso risulta vendibile!) e viene ribadito il consiglio di prendere contatto con gli attuali proprietari confinanti al fine di accordarsi con i medesimi;

C) – relativamente all’osservazione di cui al punto c):

“ dubbi sull’opportunità della vendita sorgono anche in relazione agli immobili di cui al lotto n.ro 3 in quanto trattasi di aree urbane adibite a parcheggio asservite ad uso pubblico ”,

viene contro dedotto quanto segue:

- il lotto n. 3, come si evince dalla perizia, è composto da:

- Area a parcheggio di proprietà asservita ad uso pubblico, di cui alla Sezione NCT Foglio 1 Particella 4278 Piano T Categoria area urbana Consistenza 53 mq (parcheggio);

- descrizione: l'area a parcheggio di proprietà, si sviluppa frontalmente a Est dell'edificio ed è recintata lungo il confine con le aree esclusive del fabbricato, con muretto basso in calcestruzzo intonacato e tinteggiato con soprastante ringhiera in ferro, mentre i restanti lati dell'area sono liberi.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Il sottoscritto ha poi evidenziato in perizia (pag. 219) che:

“ Il sottoscritto perito consiglia, pertanto, previo frazionamento del lotto in due parti uguali, di assegnare la frazione ricavata a ciascuno dei due lotti precedentemente individuati ai numeri 1 e 2, essendo, come sopra descritto, il parcheggio originato come parziale richiesta del comune di soddisfare a standards per la costruzione del fabbricato bifamiliare che assomma detti lotti”.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2016 - Comune di PASSIRANO (G361) - < Sez.Urb.: CAM - Foglio: 1 - Particella: 4275 - Elaborato planimetrico >

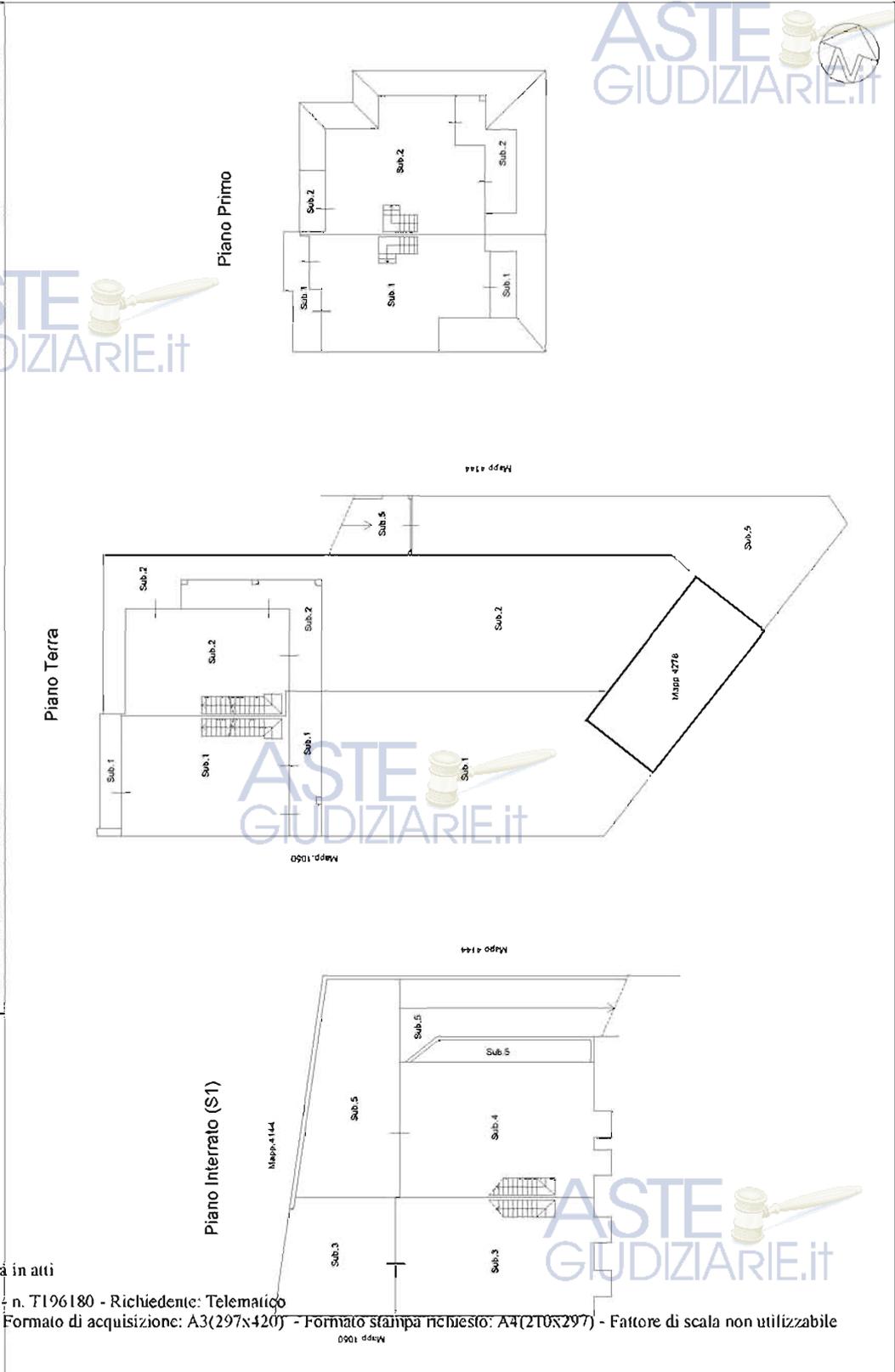
ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da Alberti Marco	Prov. Brescia	N. 04887
Comune di Passirano	Sezione: CM	Particella: 4275	12/09/2014 dal
Distribuzione grafica dei subalterni	Foglio: 1	del	Scala 1 : 200

Uffici
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio principale di Brescia

Ultima planimetria in atti

Data: 18/07/2016 - n. T196180 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Pertanto il sottoscritto conferma quanto esposto in perizia, ribadendo la scarsa vendibilità del Lotto n.03 (ma comunque vendibile!), anche se gravato da vincolo di asservimento ad uso pubblico.

Inoltre, preso atto che allo stato attuale della vendita del compendio immobiliare, la proposta di frazionare in due parti uguali tale area e assegnare tali porzioni ottenute ai lotti 1 e 2 non risulterebbe più attuabile (in quanto il lotto 2 risulta essere stralciato dalla vendita, quindi non sarebbe più possibile la sua preventiva assegnazione), **si profilano tre soluzioni in alternativa:**

- 1) contattare l'attuale proprietario dell'ex lotto 2, al fine di proporre al medesimo l'acquisto della metà dell'area in oggetto, mentre l'altra metà andrebbe accorpata al lotto 1 ancora da vendere (e quindi il frazionamento di detta area, come in origine consigliato, andrebbe eseguito, e la vendita del lotto 1 andrebbe temporaneamente sospesa con accorpamento al medesimo della porzione di area frazionata);

- 2) in alternativa, stante l'avvenuto stralcio dalla vendita del lotto 2 e possibile rinuncia di acquisto da parte dei proprietari ex lotto 2, sarebbe comunque possibile accorpare tutto l'attuale lotto 3 nel lotto 1 (la vendita di quest'ultimo pertanto andrebbe temporaneamente sospesa con accorpamento al medesimo della porzione di area frazionata);

- 3) in alternativa, si procede alla vendita del lotto 3 come da perizia.

D) – relativamente all'osservazione di cui al punto d):

“ in relazione ai beni costituenti il lotto n.ro 6 sorge un dubbio in relazione alla vendita di detta area in quanto poi potrebbe crearsi pregiudizio per l'accesso alle unità immobiliari di cui ai mappali 396/13 ecc. (non oggetto di pignoramento) ”,

viene contro dedotto quanto segue:

- **il lotto n. 6**, come si evince dalla perizia, è composto da:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- Posto auto scoperto + area urbana di proprietà con ricavabili posti auto scoperti, e di cui alla Sezione NCT Foglio 8 Particella 396 subalterno 18 Piano T Categoria C/6 Classe 2, Consistenza mq. 61 Rendita Catastale Euro 113,41 (posto auto scoperto) e Sezione NCT Foglio 8 Particella 396 subalterno 20 Piano T Categoria area urbana Consistenza mq. 223 ;

- descrizione: trattasi di due aree urbane di proprietà, posta a Sud del fabbricato di riferimento, la prima adibita a parcheggio, la seconda ad area di manovra e parcheggio, quest'ultima soggetta, come servitù apparente, al diritto di passaggio per due unità immobiliari formatesi al piano terra del fabbricato, denominato Condominio Rivetti.

Il sottoscritto ha poi evidenziato in perizia (pagg. 492/493) che:

“Tra le caratteristiche dell'immobile che risulta doveroso segnalare, in quanto limitative all'uso del lotto 6 in proiezione futura, può ascriversi la seguente:

- come risulta evidente dall'estratto di mappa (catasto terreni), il mappale 396 confina a sud anche con il mappale 136, di forma triangolare, di altra proprietà, ma che risulta interferente con l'accesso al cortile a Sud delle unità immobiliari e quindi ai posti auto di cui alla presente perizia: di fatto l'accesso al cortile è del tutto possibile, visto che detto mappale non risulta essere cintato se non sul lato Sud confinante con il mappale 145, ma in futuro potrebbe essere fonte di problemi, se l'attuale proprietario decidesse per un qualsiasi motivo di ampliare il suo giardino insistente nel mappale 145, quindi si consiglia di accordarsi con il proprietario di tale mappale.

Le condizioni descritte, nonostante la servitù di passo e quanto segnalato qui sopra, conferiscono comunque una sufficiente commerciabilità all'immobile descritto, tenuto conto della scarsa reperibilità di parcheggi nel luogo.

Viene quindi annessa al lotto n.6 l'area di manovra sub.20 a confine con il posto auto di cui al sub.18, onde successivamente poter ricavare da quest'ultima, ulteriori due posti auto".



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Galli Alessandro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 4521

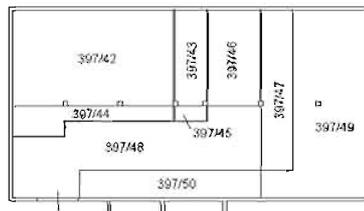
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Brescia



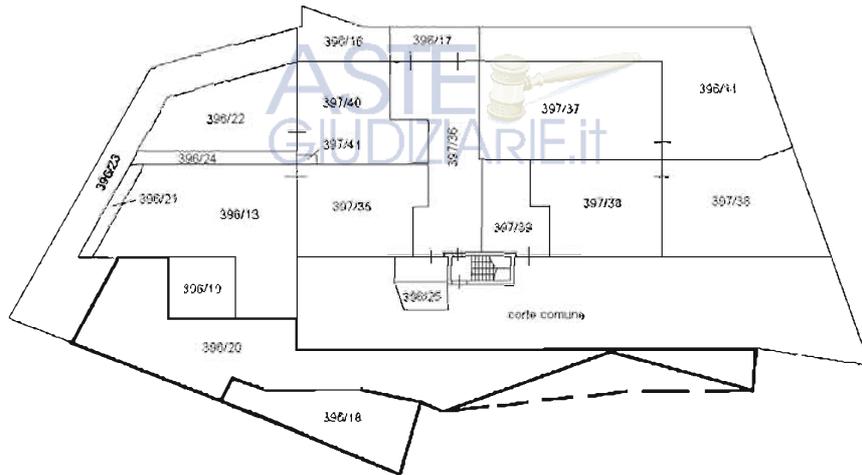
Comune di Corte Franca		Protocollo n. BS0010885 del 22/01/2016	
Sezione: NCT	Foglio: 8	Particella: 397	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

Catastro dei fabbricati - Situazione al 18/07/2016 - Comune di CORTE FRANCA (DUS8) - < Sez. Urb. NCT - Foglio: 8 - Particella: 397 - Elaborato planimetrico

PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data 18/07/2016 - n. T195001 - Richiedente: Telematico

* totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Il sottoscritto conferma, modificando solo parzialmente, quanto esposto in perizia:

- ribadendo la vendibilità del Lotto n.06 senza pregiudizio per l'accesso (diritto di passaggio apparente, con apertura di un cancello sul fondo servente) alle unità immobiliari di cui ai mappali 396/13 ecc. non oggetto del pignoramento;
- a seguito di ulteriore verifica catastale e ipocatastale (All.3) relativamente al mappale 136 (non oggetto di pignoramento) di forma triangolare e interferente con l'accesso carraio al cortile a Sud delle unità immobiliari e quindi ai posti auto dei lotti in vendita, si è accertato che tale area non risulta nemmeno nella consistenza dell'unità confinante (mappale 145), se non negli identificativi catastali della stessa; pertanto la porzione esterna all'esistente cancello carraio, identificata con la particella 396 sub.20, costituisce, insieme alla particella 136 non oggetto di pignoramento, un accesso carraio gravato da diritto di servitù apparente.

E) – relativamente all'osservazione di cui al punto e):

“ la medesima problematica parrebbe porsi per la vendita del posto auto di cui al mappale 396/19 che il CTU ha abbinato all'ufficio di cui al mappale 397/39 (rif. Lotto 5)”,

viene contro dedotto quanto segue:

il lotto n. 5, come si evince dalla perizia, è composto da:

- Ufficio monocale più servizio e due posti auto scoperti, di cui alla Sezione NCT Foglio 8 Particella 397 subalterno 39 Piano T Categoria C/1 Classe 3 Consistenza 30 mq Sup. Catastale 35 mq. Rendita Catastale Euro 371,85 (ufficio) e Sezione NCT Foglio 8 Particella 396 subalterno 19 Piano T Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 27 mq Rendita Catastale Euro 50,20 (posto auto scoperto);

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Galli Alessandro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 4521

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

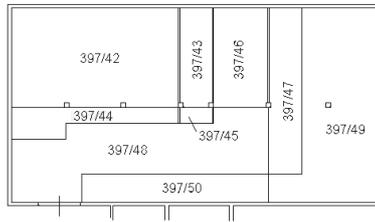


Comune di Corte Franca	Protocollo n. BS0010885 del 22/01/2016
Sezione: NCT Foglio: 8 Particella: 397	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	

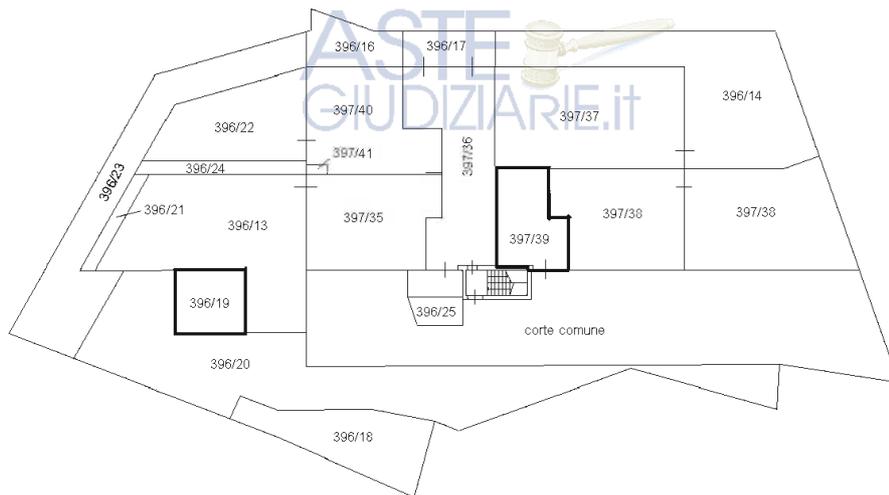
Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/07/2016 - Comune di CORTE FRANCA (D058) - < Sez. Urb.: N.C.I. - Foglio: 8 - Particella: 397 - Elaborato planimetrico



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA

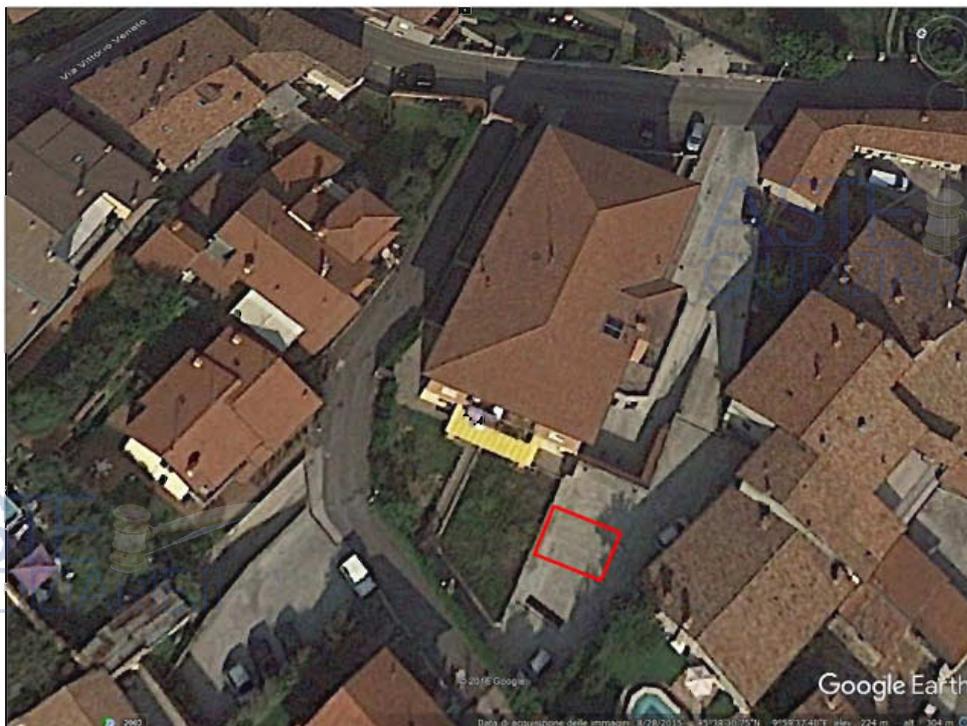


Ultima planimetria in atti

Data: 18/07/2016 - n. T195001 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile





Il sottoscritto ha poi evidenziato in perizia (pag. 393) che:

“ Non essendo l'immobile dotato di parcheggio, viene annessa al lotto n.5 (non il n.4, errore di trascrizione!) l'area esterna a destinazione parcheggio esclusivo di mq. 27 a cui si accede dalla corte comune di proprietà (si veda lotto n.6).

Tra le caratteristiche dell'immobile che risulta doveroso segnalare, in quanto limitative all'uso dei posti auto annessi al lotto 5 in proiezione futura, può ascriversi la seguente:

- come risulta evidente dall'estratto di mappa (catasto terreni), il mappale 396 confina a sud anche con il mappale 136, di forma triangolare, di altra proprietà, ma che risulta interferente con l'accesso al cortile a Sud delle unità immobiliari e quindi ai posti auto di cui alla presente perizia: di fatto l'accesso al cortile è del tutto possibile, visto che detto mappale non risulta essere cintato se non sul lato Sud confinante con il mappale 145, ma in futuro potrebbe essere fonte di problemi, se l'attuale proprietario decidesse per un qualsiasi motivo di ampliare il suo giardino insistente nel mappale 145, quindi si consiglia di accordarsi con il proprietario di tale mappale ”.

Il sottoscritto conferma, modificando solo parzialmente, quanto esposto in perizia:

- ribadendo la vendibilità del Lotto n.05 senza pregiudizio per l'accesso (diritto di passaggio apparente, con apertura di un cancello sul fondo servente) alle unità immobiliari di cui ai mappali 396/13 ecc. non oggetto del pignoramento;
- a seguito di ulteriore verifica catastale e ipocatastale (All.3) relativamente al mappale 136 (non oggetto di pignoramento) di forma triangolare e interferente con l'accesso carraio al cortile a Sud delle unità immobiliari e quindi ai posti auto dei lotti in vendita, si è accertato che tale area non risulta nemmeno nella consistenza dell'unità confinante (mappale 145), se non negli identificativi catastali della stessa; pertanto la porzione esterna all'esistente cancello carraio, identificata con la particella 396 sub.20, costituisce, insieme alla particella 136 non oggetto di pignoramento, un accesso carraio gravato da diritto di servitù apparente.

◆ RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLA CTU DA PARTE DELL'AVV. VIRGINIO VILARDI PER LA BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.p.A. .

Risposte ai punti delle osservazioni:

- a) non viene contro dedotto nulla;
- b) si concorda su quanto riferito in merito al possibile interesse per l'acquisto dei lotti 8, 9 e 10 da parte dei confinanti; si concorda altresì sulla necessità di vendere il lotto n.9 (locale caldaia centralizzata) e, come già risposto in precedenza (punto B2), contattare, a mezzo dell'amministratore del condominio Rivetti, i proprietari utilizzatori della centrale termica, per dare loro modo di acquistare l'immobile;
- c) nell'osservazione posta, si riferisce che " *il perito ha segnalato la necessità di operare un frazionamento dell'area, così da poter assegnare ai lotti nn.1 e 2 la*

porzione di parcheggio non adibita ad uso pubblico”; in realtà lo scrivente esperto nominato proponeva il frazionamento dell'area totale, che rimane, per il mappale 4278 del fg.1, complessivamente tutta gravata da servitù ad uso pubblico; in ogni caso si rimanda alla risposta al ricorrente (punto C);

d) si concorda su quanto riferito in merito alla commerciabilità del lotto n.6; sulla sua prosecuzione alla vendita, si rimanda alla risposta al ricorrente (punto D);

e) si concorda su quanto riferito in merito alla commerciabilità del posto auto (mapp.le 396/19); sulla prosecuzione alla vendita del lotto 5, si rimanda alla risposta al ricorrente (punto E).

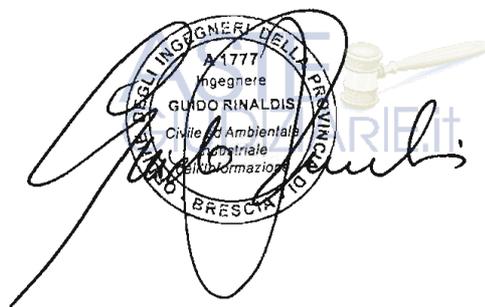
◆ **RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLA CTU DA PARTE DELL'AVV. SILVANA SAVOLDELLI PER LA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BASSO SEBINO.**

Risposte ai punti delle osservazioni: non viene contro dedotto nulla.

In data ho consegnato alle parti, copia della presente integrazione di perizia, inviando loro l'elaborato peritale a mezzo posta elettronica certificata e **rammentando la data del 05/02/2021 fissata dal G.E. come termine ultimo per l'invio delle eventuali osservazioni.**

Brescia, 7 gennaio 2021

Dott. Ing. Guido Rinaldis



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', 'A1777', 'Ingegnere', 'GUIDO RINALDIS', 'Civile e Ambientale', 'Elettronica', 'e Informazione', and 'BRESCIA'. The signature is written in a cursive style and overlaps the stamp.