

Geom. ARMIDO BELLOTTI
 Albo Collegio Geometri di Brescia n. 1638
 Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8
 Via Rocca D'Anfo, 7 - 25128 Brescia - Tel. 030/3702488 - Fax 030/396377
 E-mail: armido.bellotti@gmail.com – Pec: armido.bellotti@geopec.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1379/2017

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

Giudice:

Dott. Alessandro Pernigotto

Udienza incarico e giuramento: 09/10/2018

Richiesta proroghe

Determinazione modalità di vendita udienza del: 15/01/2021

Descrizione del bene:

Serie di unità immobiliari, terreni, aree urbane, appartamenti, box autorimesse, ecc. nei comuni Amministrativi e censuari di:

- A) Comune di Lozio (BS);
- B) Comune di Pian Camuno (BS);
- C) Comune di Darfo –Boario Terme (BS);
- D) Comune di Sale Marasino (BS);
- E) Comune di Berzo Inferiore (BS).

Beni di proprietà

[REDACTED]

Sono stati individuati n. 37

Lotti di vendita

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Con ordinanza del 09/10/2018 il Giudice dell'esecuzione nomina consulente Tecnico d'Ufficio il Geom. Armido Bellotti con studio in Brescia Via Rocca d'Anfo, 7.

Il C.T.U., presa visione degli atti e documenti, effettua accertamento presso Agenzia delle Entrate di Brescia e di Breno, presso l'Agenzia del Territorio di Brescia (Catasto fabbricati e Terreni), Ufficio tecnico dei Comuni di Lozio (BS), Darfo – Boario Terme (BS), Sale Marasino (BS), Pian Camuno (BS), Berzo Inferiore (BS), Conservatori Registri Immobiliari di Breno.

Si sono anche fatte richieste per il recupero degli atti di provenienza al Notaio dott.ssa Alessandra Ghiroldi in Bergamo ed All' Archivio Noratile di Brescia.

Si sono svolti più sopralluoghi agli immobili oggetto del presente procedimento, nei Comuni sopra specificati, alla presenza del Sig. [REDACTED] Amministratore Unico della [REDACTED] e del Custode [REDACTED]

In data 29/12/2020 veniva depositata la relazione di stima degli immobili oggetto di pignoramento.

Durante l'udienza del 1 marzo 2022 il G.E. preso atto delle considerazioni dei Legali presenti, invitava il CTU a rispondere alle osservazioni depositate in data 15.02.2022 dall'avv. Curi, sino a 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il 28/06/2022.

* * * * *

1) - Nella perizia redatta dal CTU "geom. Armido Belotti di Brescia" sono compresi anche immobili privi di valore commerciale a cui il fallimento ha già rinunciato e di cui si è già tenuto conto nelle trascrizioni delle Sentenza di Fallimento presso le Conservatorie RR.II. di Brescia e Breno omettendo tali beni (si allegano le stampe delle note di trascrizione relative alla Sentenza di Fallimento "RR.II. Brescia e Breno")

Il sottoscritto prende atto di quanto osservato e precisa che la propria perizia veniva depositata in data 29.12.2021, mentre la trascrizione della sentenza avveniva in data successiva al deposito (04.01.2022), pertanto non era possibile precisare quanto riportato dall'avv. [REDACTED]

2) - Per gli immobili siti nel Comune di Sale Marasino (dipendenti dalla circoscrizione della Conservatoria dei R.II. di Brescia) si evidenziano le seguenti problematiche relative ai seguenti cespiti:

a) diritti pari a 6/27 di piena proprietà su:

Lastrico solare sito a Sale Marasino - via Conche - descritto al Catasto Fabbricati:
- Fog.11 part.6336/36 PT mq.26

nota: catastalmente l'immobile risulta intestato alla [REDACTED] per una maggiore quota pari a 8/27 di piena proprietà (pertanto prima di procedere alla vendite la ditta dovrà essere aggiornata previa voltura catastale).

Di fatto l'unità immobiliare "particella 6336/36" costituisce una parte condominiale, ma purtroppo non è stata accatastata come bene comune non censibile, ma come unità immobiliare; pertanto ne segue che la stessa deve esser inclusa in ogni singola vendita dell'unità principale di cui essa è pertinenza (nelle vendite di altre unità principali, che precedono il fallimento, o sono stati trasferiti diritti proporzionali o sono state costituite servitù)

a) Si conferma che catastalmente la quota di proprietà della [REDACTED] indicata nella visura (allegato n. 50 alla perizia originaria) è di 8/27 della proprietà, così come indicato anche nell'atto di pignoramento.

Inoltre a pag. 55 della relazione, il sottoscritto riferiva che l'unità mapp. 6336 sub. 36 individuava una porzione di terreno unita alla restate corte a servizio del condominio, su cui trova luogo la griglia di aerazione del piano interrato, per cui non è mai stato predisposto atto di cessione.

Evidentemente il sottoscritto, che segnalava l'anomalia, non aveva nessun mandato per poter sistemare la situazione.

b) diritti pari a 6/54 di piena proprietà su:

Area sita a Sale Marasino descritta al Catasto Terreni:

- Fog.9 part.1040 di Ha 0:03:30

nota: catastalmente l'immobile risulta intestato alla [REDACTED]

per una maggiore quota pari a 8/54 di piena proprietà (pertanto prima di procedere alla vendite la ditta dovrà essere aggiornata previa voltura catastale).

Di fatto la particella 1040 costituisce una parte condominiale (in quanto identifica una strada di accesso), ma purtroppo non è stata accatastata come bene comune non censibile, ma come area al Catasto Terreni; pertanto ne segue che la stessa deve esser inclusa in ogni singola vendita dell'unità principale di cui essa è pertinenza (nelle vendite di altre unità principali, che precedono il fallimento, o sono stati trasferiti diritti proporzionali o sono state costituite servitù)

b) Si conferma che catastalmente la quota di proprietà della [REDACTED] indicata nella visura (allegato n. 50 alla perizia originaria) è di 8/27 della proprietà, così come indicato anche nell'atto di pignoramento.

A pag. 54 della relazione, il sottoscritto riferiva che l'unità mapp. 1040 individuava una porzione di terreno di forma rettangolare allungata e che di fatto individua la strada di accesso al complesso condominiale mapp. 6336, per cui non è mai stato predisposto atto di cessione.

Evidentemente il sottoscritto, che segnalava l'anomalia, non aveva nessun mandato per poter sistemare la situazione.

c) diritti pari a 6/27 di piena proprietà su:

Area sita a Sale Marasino descritta al Catasto Terreni:

- Fog.9 part.3999 di Ha 0:00:60

nota: catastalmente l'immobile risulta intestato alla [REDACTED]

per una maggiore quota pari a 8/27 di piena proprietà (pertanto prima di procedere alla vendite la ditta dovrà essere aggiornata previa voltura catastale).

Di fatto la particella 3999 costituisce una parte condominiale (in quanto identifica una strada di accesso), ma purtroppo non è stata accatastata come bene comune non censibile, ma come area al Catasto Terreni; pertanto ne segue che la stessa deve esser inclusa in ogni singola vendita dell'unità principale di cui essa è pertinenza (nelle vendite di altre unità principali, che precedono il fallimento, o sono stati trasferiti diritti proporzionali o sono state costituite servitù)

c) Anche in questo caso il sottoscritto segnalava la non conformità catastale, precisava che la porzione di terreno era incorporata nella corte del complesso condominiale e che unitamente da altre particelle costituiva il giardino comune e che anche in questo caso non era stato predisposto atto di cessione.

Evidentemente il sottoscritto, che segnalava l'anomalia, non aveva nessun mandato per poter sistemare la situazione.

3) diritti pari d 1/1 di piena proprietà su:

Area Urbana sita a Sale Marasino descritta al Catasto Fabbricati:

- Fog.11 part.6336/34 PS1 (area urbana di mq.23)

nota: dalla perizia redatta li 28.12.2020 dal CTU geom. Armido Belotti di Brescia l'unità immobiliare "part.6336/34" viene così descritta "La porzione di che trattasi è posta al piano interrato del complesso condominiale ed individua un'area pavimentata con battuto cemento risultando così coperta, mentre è aperta su tre lati. Di fatto individua un'area comune".

Circa tale affermazione si esprimono le seguenti riserve:

a) l'area urbana è pervenuta alla società fallita come segue:

- quanto a diritti pari a 48/54 p.p. in quanto derivata dalla particella 6336/1 (ex bene comune non censibile)

b) quanto ai restanti 6/54 p.p.:

- atto notaio [REDACTED] in data 05.12.2011 rep.51918/2697 reg.to all'Agenzia Entrate di Brescia 2 li 19.12.2011 al n°19850 e trascritto li 21.12.2011 al n°33144 Reg. Part.

Prezzo della cessione di diritti € 222,23 (alienanti sono: [REDACTED])

[REDACTED] in ragione di 3/54 p.p. ciascuno)

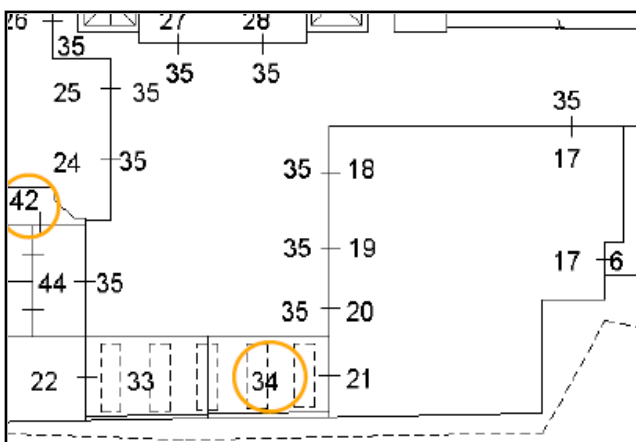
Sembrerebbe pertanto ovvio che trattasi di un immobile di proprietà esclusiva della soc. fallita che ha addirittura comprato i diritti che le mancavano per acquisire una quota pari ad 1/1 di piena proprietà

Inoltre dall'elaborato planimetrico l'area urbana "part.6336/34" risulta essere adiacente all'autorimessa di proprietà di terzi

Nella suddetta perizia tale area urbana non viene stimata in quanto considerata di fatto area comune.

Il sottoscritto ha riferito che ancorchè di proprietà della [REDACTED] (v. pag. 54 della perizia originaria) per la quota intera della piena proprietà, questa è individuata catastalmente come "AREA URBANA", quindi immobile senza rendita.

Nella realtà e durante il sopralluogo si è rilevato che quest'area, posta al di sotto delle griglie di aerazione, è parte integrante del corsello ed individua uno spazio che consente l'accesso all'unità sub. 21 di altra proprietà (v. Allegato n. 52).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quanto detto ai punti "2-3" di cui sopra, fa sì che negli avvisi di vendita relativi alle unità immobiliari "partt.6336/34-6336/47-6336/42-6336/43" dovranno essere inclusi diritti pro-quota sulle parti comuni, ovvero sulla particella 6336/36 del Catasto Fabbricati e sulle particelle 3999-1040 del Catasto Terreni) in modo tale che una volta venduti tutti i lotti la società fallita non abbia alcun diritto sulle particelle 6336/36 (Catasto Fabbricati) 3999-1040 (Catasto Terreni).

In realtà per la particella "6336/34" trattandosi di un'area si lascia il compito al CTU di stabilire quali diritti cedere, unitamente alla stessa, delle parti comuni.
Per le volture catastali e per la distribuzione dei diritti da cedere per ogni singolo lotto l'operato spetta al CTU

Si concorda che negli avvisi di vendita dovranno essere inclusi i diritti pro quota sulle parti comuni, come specificato dall'Avvocato [REDACTED]

Non si ritiene invece che il compito di predisporre volture catastali e la distribuzione dei diritti spetti al sottoscritto CTU, non avendo alcun mandato in merito.

Brescia, 25/05/2022

Il C.T.U.
Geom. Armido Bellotti

