



Studio di Ingegneria PEDEZZI

Via Lamarmora, 10 - 25124 Brescia

Telefono 030/660553

C.F.: PDZNDR70A10B157F P.IVA.: 02466800980

e-mail: studiopedezzi@yahoo.it pec: andrea.pedezzi@ingpec.eu

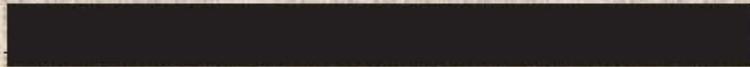
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari



CONTRO



Esecuzione Immobiliare n. 249/2020

GIUDICE dell'ESECUZIONE:
Dott.ssa Liana ZACCARA

Brescia, 10/03/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Il C.T.U.

Dott. Ing. Andrea PEDEZZI



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 249/2020
 Ruolo Dott. Alessandro PERNIGOTTO
 G.O.P. delegato Dott.sa Liana ZACCARA



PROMOSSA DA:



CONTRO



PREMESSE:

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione delegato Liana Zaccara, il 06/11/2020 ha nominato CTU il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Pedezzi, con studio in Brescia, Via Lamarmora n.10, che, accettando l'incarico, ha prestato giuramento di rito tramite modalità telematica il giorno 25/11/2020.

Il G.O.P. delegato Dott.ssa Liana Zaccara ha sottoposto al CTU il seguente quesito:



- 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.
- 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).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- 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.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

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 via 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.

- 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).

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.

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. 155 quater 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.

- 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 diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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.

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.

- 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.

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 di 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.

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.

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 di 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.

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

- 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.

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.

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.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenza 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).

- 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 l, 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.

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.

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.

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 Giudice ha disposto il termine per l'espletamento dell'incarico e deposito telematico della relazione peritale almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione, fissata in data **21/05/2021.**

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso agli immobili ricadenti in tale esecuzione immobiliare in data 22/12/2020 documentando il sopralluogo con opportune immagini fotografiche riportate nell' Allegato 01.

RISPOSTA AL QUESITO

IMMOBILE DESTINATO AD UFFICI E CANTINA, AREA URBANA STRETTAMENTE PERTINENZIALE IN VIA VIRGILIO MONTINI n. 27 (LOTTO 1 DI 2) ED ABITAZIONE IN VIA VIRGILIO MONTINI n. 15 (LOTTO 2 DI 2) IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)

A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

1) All'interno del fascicolo della corrente esecuzione immobiliare si è rinvenuta la presenza di:

- certificazione notarile redatta in data 08/09/2020 a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini, come previsto dall'art. 567 c.p.c.;
- nota di trascrizione del pignoramento in data 09/07/2020 n.ri 22853/14472 (Allegato 02);
- visure catastali aggiornate alla data del 05/08/2020;

2) Sono stati acquisiti dal CTU gli atti di provenienza dei beni oggetto di pignoramento, così come ridotto a seguito dell'ordinanza di estinzione parziale in data 03/11/2020 appresso meglio citata, nel seguito dettagliatamente descritti. Dato che i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare hanno una diversa destinazione d'uso e risultano essere individuati separatamente catastalmente, il sottoscritto CTU ritiene opportuno di dover formare due lotti distinti:

- **ACQUISTO IMMOBILI Lotto 1 di 2: Immobile destinato ad uffici e cantina; area urbana strettamente pertinenziale all'immobile in Via Virgilio Montini n.27 a Lumezzane (BS)**

Atto di compravendita in data 5 aprile 2011 n. 38838/19213 a rogito Notaio Rebuffoni Antonella registrato a Gardone Val Trompia in data 13/04/2011 al n. 1012 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 14 aprile 2011 al n. 15452/ 9367 allegato alla presente relazione (Allegato 03) con il quale

acquistava il diritto di proprietà sull'immobile e l'adiacente area urbana strettamente pertinenziale identificati con:

- Sez. LSA, foglio 27, mappale 3213 sub 9, via Virgilio Montini n.27, piano: S1-T, cat. A/10, cl.2, vani 8, 177 m², rendita Euro 1.632,00, attualmente identificato nella

Sez. NCT, foglio 22, mappale 139 sub 9, via Virgilio Montini, 27, piano S1-T, cat. A/10, cl. 2, vani 8, 177 m², rendita Euro 1.632,00;

- Sez LSA, foglio 27, mappale 2458 sub 2, via Virgilio Montini n.27, piano T, consistenza 42 m², attualmente identificato nella Sez. NCT, foglio 22, mappale 140 sub 4, via Virgilio Montini, 27, piano T, cat. area urbana, consistenza 42 m².

Nello stesso atto veniva specificato che " *La società* ██████████ *quale piena ed esclusiva proprietaria dell'area urbana di metri quadrati 52 (cinquantadue) sita in comune di Lumezzane identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 27 sezione LSA con il mappale numero 3213 subalterno 7 (ora identificata alla Sezione NCT Foglio 22, particella 139, subalterno 7), costituisce a carico della suddetta area servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli immobili siti in Comune di Lumezzane identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 27 sezione LSA con i mappali numeri 3213 subalterno 9 e 2458 subalterno 2 (ora identificati alla Sezione NCT Foglio 22 con i mappali 139 subalterno 9 e 140 subalterno 4), oggetto del "primo luogo" del presente atto, appartenenti per la piena ed esclusiva proprietà alla società* ██████████ " .

- ACQUISTO IMMOBILE Lotto 2 di 2: Abitazione in Via Virgilio Montini n. 15 a Lumezzane (BS)

Atto di compravendita in data 2 maggio 2005 n. 21944/8632 a rogito Notaio Rebuffoni Antonella registrato a Gardone Val Trompia il 05/05/2005 al n. 1452 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 6 maggio 2005 al n. 23380/13910 allegato alla presente relazione (Allegato 04) con il quale ██████████

██████████ acquisiva i diritti pari a 117/135 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, denuncia di successione in morte ██████████

██████████ registrata a Gardone Val Trompia il 22/12/1990 al n. 99 Vol. 243, trascritta a Brescia il 18/04/2005 ai n.ri 19741/11796, denuncia di successione in morte di ██████████, registrata a Gardone

Val Trompia (BS) il 26/03/1983 al n. 67 vol. 208, trascritta a Brescia il 27/05/1983 al n. 12293/8971 e denuncia di successione in morte di ██████████

██████████ registrata a Gardone Val Trompia (BS) il 02/04/1954 al n. 49 vol. 299, trascritta a Brescia il 05/10/2005 ai n.ri 57679/35545, acquistava il diritto di piena proprietà sugli immobili identificati con:

- Sez. LSA, foglio 27, mappale 3213 sub 8, via Virgilio Montini n.15, piano: 1-2-3, cat. A/3, cl.2, vani 8, Totale:177 m², Totale escluse aree scoperte: 145 m², rendita Euro 371,85, attualmente identificato nella Sez. NCT, foglio 22, mappale 139 sub



8, via Virgilio Montini, 15, piano 1-2-3, cat. A/3, cl.2, vani 8, Totale:177 m², Totale escluse aree scoperte: 145 m², rendita Euro 371,85;

B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

• Identificazione e descrizione attuale dei beni.



Si precisa che con ordinanza in data 03/11/2020 il G.E. ha ordinato la estinzione parziale della presente procedura esecutiva limitatamente ai beni immobili siti nel comune di Paderno Franciacorta (BS) identificati catastalmente alle Sez. NCT Foglio 5 Mappale 306, Sub.17 e Sez. NCT Foglio 5 Mappale 306 Sub.3. La presente relazione pertanto, non riguarderà tali immobili.

Come constatato durante il sopralluogo avvenuto in data 22/12/2020, i lotti oggetto di pignoramento si trovano in Comune di Lumezzane (BS) e risultano appartenenti ad uno stesso fabbricato, ma aventi servizi (gas, elettricità) ed ingressi autonomi; essi sono costituiti da:

Lotto 1 di 2: Immobile destinato ad uffici e cantina; area urbana strettamente pertinenziale all'immobile in Via Virgilio Montini n.27 a Lumezzane (BS)

- un vano adibito a cantina al piano interrato, quattro vani adibiti a uffici, un disimpegno, un bagno e un vano scale al piano terreno;
- adiacente area urbana strettamente pertinenziale all'immobile.

Lotto 2 di 2: Abitazione in Via Virgilio Montini n. 15 a Lumezzane (BS)

- una abitazione di tipo civile disposta su tre piani (piano primo, secondo e sottotetto), caratterizzata da una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto, vano scala e balcone al piano primo, tre camere, un balcone e vano scala al piano secondo, sottotetto al piano terzo.

Come desumibile dall'estratto mappa (Allegato 05) e dalle planimetrie catastali (Allegati 06 e 07) il fabbricato comprendente i due lotti confina con:

- a Nord, via Virgilio Montini;
- a Ovest, proprietà di terzi;
- a Sud, proprietà di terzi;
- a Est, cortile di proprietà di terzi con diritto di passaggio.

Tali immobili risultano attualmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS) come segue:



Lotto 1 di 2:

- Sez. NCT Foglio 22 Mappale 139 Sub 9, via Virgilio Montini,27 – piano:S1-T;Cat. A/10 - Cl. 2- Vani 8 – Sup. Catastale 177 m² - Rendita Euro 1.632,00 (uffici con cantina)
- Sez. NCT Foglio 22 Mappale 140 Sub 4, via Virgilio Montini n. 27 – piano: T; area urbana – Consistenza 42 m² (area urbana strettamente pertinenziale)

Lotto 2 di 2:

- Sez. NCT Foglio 22 Mappale 139 Sub. 8, via Virgilio Montini, 15 –piano: 1-2-3 Cat. A/3 - Cl. 2 –Vani 8 – Sup. Catastale Totale 152 m², Sup. Catastale Totale escluse le aree scoperte 145m² - Rendita Euro 371,85 (abitazione)



Fig. 1 - Inquadramento del complesso cui competono i lotti ricadenti nell'esecuzione immobiliare

Nel dettaglio, i beni in esame sono costituiti da:

Lotto 1 di 2:

L'immobile, destinato ad uffici, e la sua area urbana strettamente pertinenziale sono situati al piano terreno, ai quali si accede da un'area urbana di proprietà di terzi su cui grava il diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli immobili appartenenti al lotto suddetto.



L'immobile risulta essere costituito da una cantina al piano interrato, quattro uffici, un disimpegno ed un bagno al piano terreno.

Durante il sopralluogo si sono potute inoltre constatare le caratteristiche principali dell'immobile:

- pareti esterne intonacate;
- infissi esterni in alluminio e vetro datati, in buone condizioni;
- pavimenti e rivestimenti delle pareti degli uffici in moquette;
- pavimento e rivestimento delle pareti del bagno in piastrelle ceramiche;
- infissi interni in alluminio e vetro datati, in buone condizioni;
- controsoffittatura in PVC datata, in buone condizioni;
- impianto elettrico funzionante ed autonomo;
- impianto gas autonomo e produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia alimentata a gas metano di potenzialità inferiore a 35 kW, installata nel bagno, e ventilconvettori per il riscaldamento dei locali, di cui tuttavia non si è constatato il regolare funzionamento.

Lotto 2 di 2:

L'abitazione è situata ai piani primo, secondo e sottotetto, alla quale si accede da un ingresso posto sulla stradina di accesso all'unità immobiliare di proprietà. L'immobile risulta essere costituito da una cucina, un bagno, due camere ed un balcone al piano primo; tre camere ed un balcone al piano secondo, un sottotetto non abitabile al piano terzo.

Durante il sopralluogo si sono potute inoltre constatare le caratteristiche principali dell'immobile:

- pareti esterne intonacate;
- portoncino di accesso in metallo;
- infissi esterni in legno datati, in buone condizioni;
- pavimenti in piastrelle di graniglia;
- pavimento e rivestimento delle pareti del bagno in piastrelle ceramiche;
- infissi interni in legno e vetro datati, in buone condizioni;
- impianto elettrico funzionante ed autonomo;
- impianto gas autonomo e produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia alimentata a gas metano di potenzialità inferiore a 35 kW, installata nella cucina; assenza di radiatori o ventilconvettori per il riscaldamento dei locali; presenza di una stufa a pellet di cui tuttavia non si è verificato il funzionamento.



Le finiture interne ed esterne dell'appartamento sono quelle risalenti all'epoca di costruzione. Esternamente il fabbricato in cui è inserito l'immobile in oggetto presenta facciate intonacate e tinteggiate, mostrando un sufficiente stato di conservazione.

Le condizioni manutentive dell'appartamento sono scarse e non curate, con accentuata presenza di muffa al di sopra dei serramenti e in corrispondenza del ponte termico superiore verso il solaio di copertura.

La copertura è realizzata con orditura principale e secondaria in legno, su cui poggia direttamente il manto di copertura in coppi in cotto, in scarse condizioni manutentive.

• **Identificazione progressa dei beni.**

L'attuale identificazione catastale deriva da:

Lotto 1 di 2:

- per il mappale 139 sub 9 (Uffici con cantina):

atto di consegna del 29/10/1991 in atti dal 21/02/1998 (n.23435/1996), allineamento del 21/02/1998 Prot. n. 8080/B/86 in atti dal 21/02/2008 (n.N00570.1/1998), variazione per inserimento stralcio corte comune del 21/02/1998 in atti dal 21/02/1998 (n. N00571.1/1998), variazione della destinazione a negozio-ufficio del 08/03/2004 Prot. n. BS0076790 in atti dal 08/03/2004 (n. 11814.1/2004), variazione di classamento del 08/03/2005 Prot. n. BS0081008 in atti dal 08/03/2005 (n. 23508.1/2005), variazione per modifica dell'identificativo del 19/10/2020 Prot. n. BS0124448 in atti dal 19/10/2020 (n. 44187.1/2020);

- per il mappale 140 sub 4 (Area urbana strettamente pertinenziale):

fusione del 08/05/1973 in atti dal 20/09/1989 (n. 856/1973), costituzione immobili erroneamente soppressi del 21/01/1998 Prot. n. IST.8801/97 in atti dal 21/01/1998 (n. 131.1/1998), acquisizione parziale della denuncia Prot.621 del 02/05/75 eseguita il 19/02/1998 e in atti dal 19/02/1998 (n. N00531/1998), allineamento al MOD.1M Prot.621/75 del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 (n. N00531.1/1998), atto di consegna del 29/10/1991 in atti dal 19/02/1998 (n. 23435/1996), frazionamento per trasferimento di diritti del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 (n. N00532.1/1998), bonifica identificativo catastale Prot. n. BS0127451 del 23/10/2020 in atti dal 23/10/2020 (n. 45030.1/2020).

Lotto 2 di 2:

- per il mappale 139 sub 8 (Abitazione):

costituzione del 08/02/1978 in atti dal 15/02/1994 (n.1662.900/1981), variazione di attribuzione identificativo e classamento del 02/12/2003 Prot.n. BS0007014 in atti dal 13/01/2004 (n. 345582.1/2003),variazione per modifica identificativo Prot. n. BS0124447 in atti dal 19/10/2020 (n. 44186.1/2020).

Dalle visure storiche catastali aggiornate al 04/12/2020 (Allegati 08 e 09) in atti risulta la seguente cronistoria degli intestatari degli immobili staggiti:

Lotto 1 di 2:

- Quanto al 139 sub 9 (Uffici e cantina):

- Dal 29/10/1991: [REDACTED] con sede in Lumezzane per la proprietà di 500/1000 e [REDACTED] per la proprietà di 500/1000
- Dal 21/02/1998: risulta intestato a [REDACTED] senza specificazione di quota e diritto;
- Dal 21/02/1998: risulta dalla visura intestato [REDACTED] per la proprietà di 500/1000 e [REDACTED] per la proprietà di 500/1000;
- dal 04/02/2000: [REDACTED] per l'intera proprietà;
- dal 11/12/2001: [REDACTED] per quota di ½ in proprietà e [REDACTED] per quota di ½ in proprietà; e, come riporta la visura catastale, [REDACTED] per quota di 1000/1000 in proprietà;
- dal 08/03/2004: [REDACTED] per quota di 1000/1000 in proprietà;
- dal 05/04/2011 ad oggi: [REDACTED] per l'intera proprietà.

- Quanto al mappale 140 sub 4 (Area urbana strettamente pertinenziale):

- Dall'impianto meccanografico: [REDACTED] proprietà per 1000/1000;
- dal 29/10/1991: [REDACTED] per l'intera proprietà;
- dal 21/01/1998 [REDACTED] proprietà per 1000/1000;
- dal 19/02/1998: [REDACTED] per l'intera proprietà;
- dal 11/12/2001: [REDACTED] per quota di ½ in proprietà e [REDACTED] per quota di ½ in proprietà; e, come riporta la visura catastale, [REDACTED] per quota di 1000/1000 in proprietà;
- dal 05/04/2011 ad oggi [REDACTED] per la piena Proprietà.



Lotto 2 di 2:

- Quanto al mappale 139 sub 8 (Abitazione):

- dal 08/02/1978: [REDACTED] per l'intera proprietà;
- dal 19/10/1980: [REDACTED] per la proprietà di 5/15, [REDACTED] per la proprietà di 2/15, [REDACTED] per la proprietà di 2/15, [REDACTED] per la proprietà 2/15, [REDACTED] per la proprietà di 2/15 e [REDACTED] per la proprietà di 2/15.
- dal 24/06/1990: [REDACTED] per la proprietà di 5/15, [REDACTED] per la proprietà di 2/15, [REDACTED] per la proprietà 2/15, [REDACTED] per la proprietà di 1/15, [REDACTED] per la proprietà di 2/15, [REDACTED] per la proprietà di 2/15 e [REDACTED] per la proprietà di 1/15;
- dal 01/07/2004: [REDACTED] per la proprietà di 18/135, [REDACTED] per la proprietà di 27/135, [REDACTED] per la proprietà 27/135, [REDACTED] per la proprietà di 7/135, [REDACTED] per la proprietà di 7/135, [REDACTED] per la proprietà di 27/135, [REDACTED] per la proprietà di 7/135, [REDACTED] per la proprietà di 6/135 e [REDACTED] per la proprietà di 9/135;
- dal 02/05/2005 [REDACTED] per la proprietà di 117/135 in regime di separazione dei beni.
- Dal 19/10/2020: [REDACTED] per proprietà della quota di 18/135 e proprietà della quota di 117/135 in regime di separazione dei beni (in totale per l'intero).

Confrontando dettagliatamente la descrizione e l'identificazione dei beni pignorati, risultanti dalle indagini effettuate, con la documentazione prodotta in atti dal creditore si conferma la correttezza dei dati catastali identificativi dei beni al tempo della trascrizione del pignoramento.



Tuttavia le planimetrie catastali scaricate dal portale dell’Agenzia delle Entrate (Allegati 06 e 07) non corrispondono agli immobili in oggetto. Le maggiori differenze consistono in:

Lotto 1 di 2:

- il cortile adiacente all’immobile oggetto della disanima viene definito come appartenente alla “stessa ditta” nella planimetria catastale Sez. LSA, foglio 27, sub.9 ora identificata alla Sez. NTC, Foglio22, mappale 139, sub.9, mentre risulta essere un’area urbana appartenente ad altra ditta (nello specifico alla GAIM – ONLUS con sede in Lumezzane; Sez. LSA, Foglio27, mappale 3213, sub. 7 ora identificato alla Sez. NTC al foglio 22, mappale 139, sub.7). Inoltre, la corte esclusiva, seppur di area nota, risulta essere definita approssimativamente in tale planimetria, mentre viene ben determinata nella planimetria catastale della Sez. LSA, Foglio 27, mappale 2458, sub. 2 ora identificato alla Sez. NCT, Foglio22, mappale 140, sub. 4 (vedasi Allegato 06);



Fig. 2a – Elementi del Lotto 1 non congruenti catastalmente

- sul lato sud dell’immobile la presenza una scala dante ad una porta ora murata e conforme catastalmente;
- due aperture di aerazione nella cantina collegate ad un sistema a bocca di lupo, con termine ad est all’esterno dell’edificio, in prossimità del lato sud del bagno, nonché l’assenza dell’apertura segnata nelle planimetrie catastali;

NCT 22-139-SUB 9

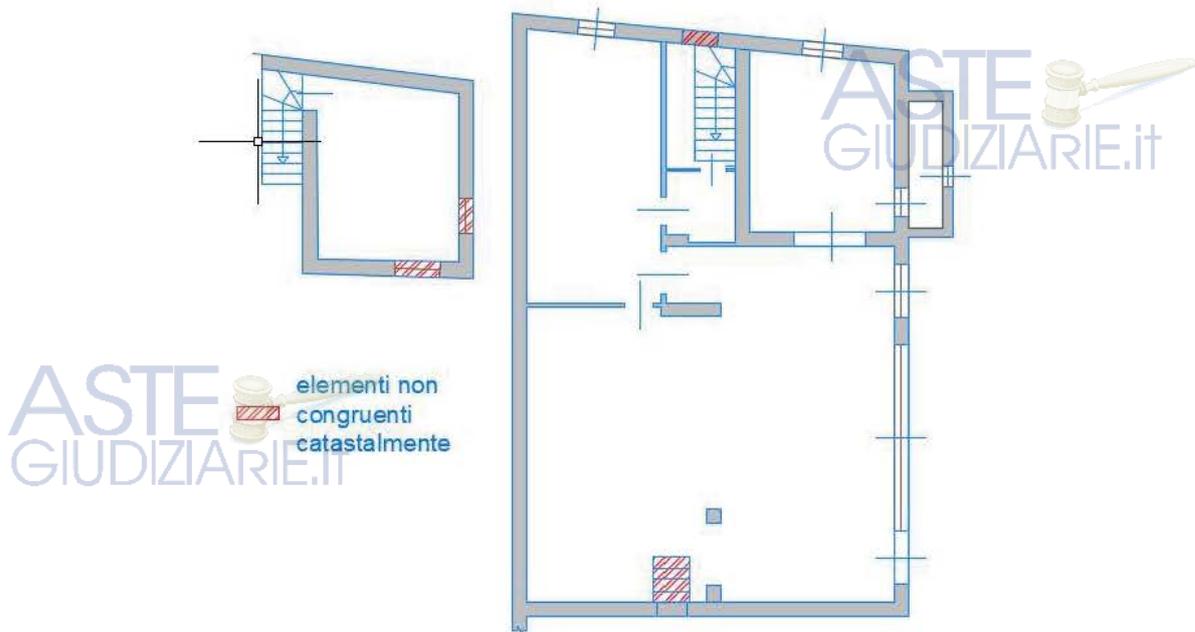


Fig. 2b – Elementi del Lotto 1 non congruenti catastalmente

Lotto 2 di 2:

Al piano primo si riscontra:

- modifica della tramezza che separa le due camere poste sul lato ovest;
- aggiunta di una tramezza per creare il disimpegno tra la cucina e l'ingresso del bagno;
- chiusura della finestra lato sud del bagno ed apertura di due nuove finestre sul lato est.

Al piano secondo si riscontra:

- chiusura su lato nord della finestra della camera posta a lato est.

Durante il sopralluogo del 22/12/2020 il sottoscritto CTU ha inoltre constatato come la copertura piana degli uffici appartenenti al Lotto 1 venga utilizzata come terrazza dagli utilizzatori del Lotto 2 residenziale, essendo accessibile dal balcone del piano primo del Lotto 2.



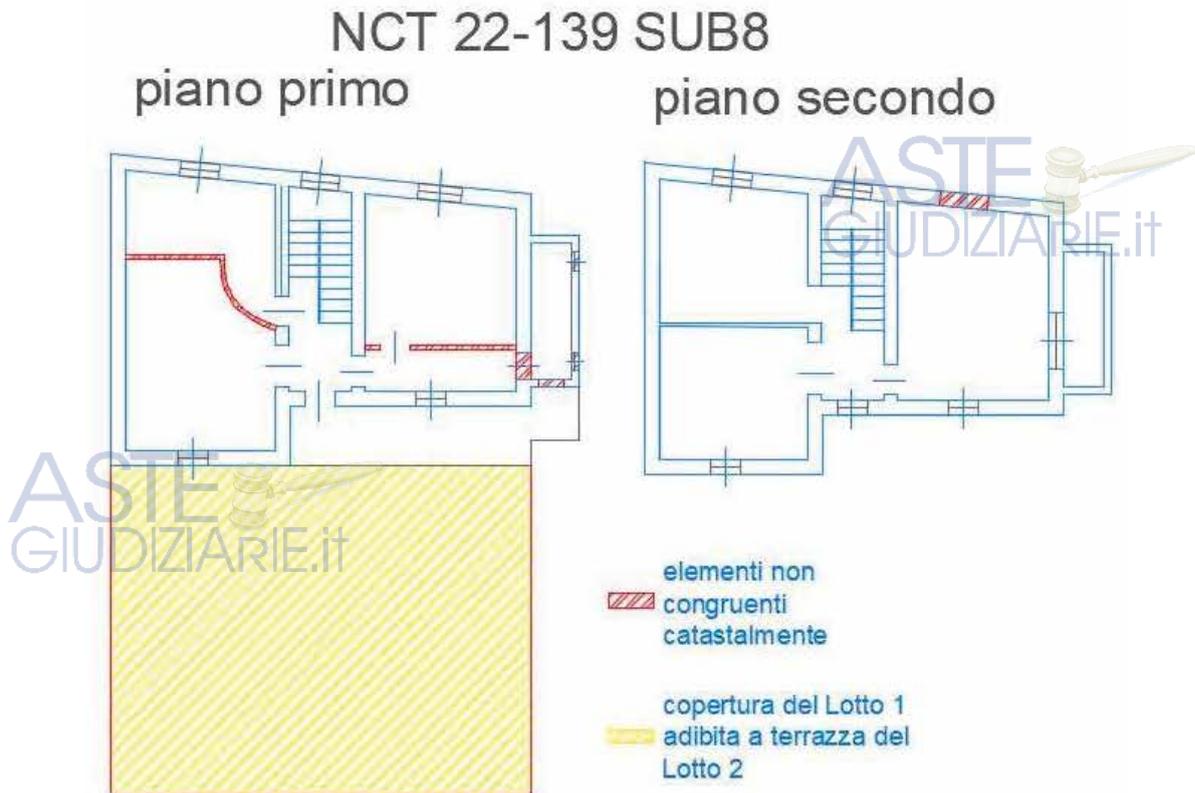


Fig. 3 – Elementi del Lotto 2 non congruenti catastalmente e terrazza

C. STATO DI POSSESSO

1) Verifica dell'occupazione o meno dell'immobile.

Lotto 1 di 2:

Durante il sopralluogo sul posto si è constatato che gli immobili non sono attualmente occupati.

Gli immobili sono pervenuti ad [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 5 aprile 2011 n. 38838/19213 a rogito [REDACTED] [REDACTED] al n. 1012 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 14 aprile 2011 al n. 15452/ 9367 (Allegato 03).

Lotto 2 di 2:

Durante il sopralluogo sul posto si è constatato che gli immobili sono attualmente occupati dal signor [REDACTED] residente [REDACTED] [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo

registrato in data 12/05/2015 (Allegato 10) e pertanto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (09/07/2020) (Allegato 02).

Gli immobili sono pervenuti a [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 2 maggio 2005 n. 21944/8632 a rogito Notaio Rebuffoni Antonella, registrato a Gardone Vale Trompia il 05/05/2005 al n. 1452 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 6 maggio 2005 al n. 23380/13910 per il diritto pari a 117/135 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, oltre a denuncia di successione in morte [REDACTED]

[REDACTED] registrata a Gardone Val Trompia il 22/12/1990 al n. 99 Vol. 243, trascritta a Brescia il 18/04/2005 ai n.ri 19741/11796, denuncia di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED], registrata a Gardone Val Trompia (BS) il 26/03/1983 al n. 67 vol. 208, trascritta a Brescia il 27/05/1983 al n. 12293/8971 e denuncia di successione in morte [REDACTED] registrata a Gardone Val Trompia (BS) il 02/04/1954 al n. 49 vol. 299, trascritta a Brescia il 05/10/2005 ai n.ri 57679/35545, per il diritto pari a 18/135 di piena proprietà.

Il titolo di possesso degli immobili oggetto di questa perizia è pertanto certamente antecedente alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta a Brescia il giorno 09/07/2020.

2) Verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro.

Lotto 1 di 2:

Dagli accertamenti effettuati durante il sopralluogo non è risultato in essere alcun contratto di locazione.

Lotto 2 di 2:

Dagli accertamenti effettuati durante il sopralluogo è risultato in essere il contratto di locazione sopra citato avente ad oggetto gli immobili pignorati (Allegato 10).

Come già riportato al paragrafo precedente, gli immobili sono attualmente occupati dal signor

[REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 12/05/2015 (Allegato 10) e pertanto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (09/07/2020) (Allegato 02).



Determinazione del valore locativo del bene.

Di seguito si determina il valore locativo dell'immobile secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio. Si definisce valore di locazione di un immobile il più probabile valore locativo mensile che può essere determinato per la locazione di un bene immobiliare in condizione di libera contrattazione. Per definire tale valore è necessario calcolare la superficie utile netta dell'appartamento e moltiplicarla per i valori locativi (min e max) forniti dall'Agenzia del Territorio per ogni località, riferiti ad uno specifico semestre dell'anno per diversi tipi di immobili.

La superficie utile netta delle unità immobiliari in esame, si calcola omogeneizzando, come specificato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", del manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i diversi tipi di locali che costituiscono il bene.

Nel caso in oggetto, è data da:

Lotto 1 di 2:

- *Vani principali unità Immobiliare:*
 - Uffici al piano terreno
- *Pertinenze esclusive di ornamento:*
 - Area urbana strettamente pertinenziale
- *Pertinenze esclusive di servizio:*
 - Cantina

Lotto 2 di 2:

- *Vani principali unità Immobiliare:*
 - Locali al piano primo
 - Locali al piano secondo
- *Balconi, terrazzi e similari:*
 - Terrazza al piano primo
 - Balcone al piano secondo
- *Pertinenze esclusive di servizio:*
 - Sottotetto (non praticabile: escluso dal calcolo)



I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono di seguito riportati:

a) *Pertinenze esclusive di ornamento*

- superfici scoperte: 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare;
2% per superfici eccedenti detto limite.
- balconi, terrazzi e similari:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e accessori
30% fino a 25 m²
10% per la quota eccedente i 25 m²
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e accessori
15% fino a 25 m²
5% per la quota eccedente i 25 m²

b) *Pertinenze esclusive di servizio*

- qualora direttamente comunicanti con i vani principali e accessori : 50%
- qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e accessori : 25%

In particolare, nel caso in esame, si avrà:

Lotto 1 di 2:

- *Superficie principale e vani accessori:*

Vani principali	Sup.Totale m ²	Sup. Omogeneizzata m ²	
Uffici al piano terreno	149	149 x 1	149
		Totale	149

- *Pertinenze esclusive di ornamento:*

Pertinenze esclusive di servizio	Sup.Totale m ²	Sup. Omogeneizzata m ²	
Area Urbana pertinente	42	42 x 0,25	10,5
		Totale	10,5

- *Pertinenze esclusive di servizio:*

Pertinenze esclusive di servizio	Sup.Totale m ²	Sup. Omogeneizzata m ²	
Cantina	19,75	19,75 x 0,5	9,88
		Totale	10

Superficie utile netta totale	169,5
--------------------------------------	--------------

La quotazione fornita dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per edifici adibiti a uffici in zona B1/ Centrale/ S.Sebastiano/ S.Apollonio del Comune di Lumezzane (BS) e con stato conservativo normale è pari a:

Valore di locazione: **4,5 €/m² per mese (minimo)**

6,3 €/m² per mese (massimo)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	1450	L	4,5	6,3	N

Fig. 4 – Quotazioni fornite dall'OMI per edifici adibiti a uffici in Lumezzane (Bs).

Considerando:

- l'andamento del mercato immobiliare in perdurante crisi per unità immobiliari simili in Lumezzane (BS) e dintorni;
 - la datata tipologia delle finiture interne presenti;
- si ritiene congruo adottare il valore di locazione di 4,5 €/m² per quanto concerne gli edifici adibiti ad uffici, valore minimo nella forbice di valori riportati dall'OMI.

Pertanto, operando gli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore locativo mensile del bene oggetto della presente esecuzione si valuta pari a:

$$169,5 \text{ m}^2 \times 4,5 \text{ €/m}^2 \text{ per mese} = 762,75 \text{ €/mese arrotondati a } 750 \text{ €/mese}$$

che portano ad un totale di **9.000 € per anno.**

Lotto 2 di 2:- *Superficie principale e vani accessori:*

Vani principali	Sup.Totale m ²	Sup. Omogeneizzata m ²	
Locali al piano primo	55,7	55,7 x 1	55,7
Locali al piano secondo	52,43	52,43 x 1	52,43
		Totale	108

- *Balconi, terrazze e similari:*

Pertinenze esclusive di servizio	Sup.Totale m ²	Sup. Omogeneizzata m ²	
Terrazza al piano primo	11,69	11,69 x 0,3	3,51
Balcone al piano secondo	3,74	3,74 x 0,3	1,12
		Totale	4,5

Superficie utile netta totale	112,5
--------------------------------------	--------------

La quotazione fornita dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per edifici adibiti ad abitazione civile in zona B1/ Centrale/ S.Sebastiano/ S.Apollonio del Comune di Lumezzane (BS) e con stato conservativo normale è pari a:

Valore di locazione: **3,2 €/m² per mese** (*minimo*)
 4,6 €/m² per mese (*massimo*)



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1850	L	3,7	5,3	N
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	3,2	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1300	L	3,2	4,3	N
Autorimesse	NORMALE	560	830	L	2,6	3,2	N
Box	NORMALE	630	910	L	2,7	3,2	N
Posti auto coperti	NORMALE	435	640	L	1,8	2,1	N
Posti auto scoperti	NORMALE	340	495	L	1,4	1,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1700	L	3,9	5,3	N

Fig. 5 – Quotazioni fornite dall'OMI per edifici adibiti ad abitazioni civili in Lumezzane (Bs).

Considerando:

- l'andamento del mercato immobiliare in perdurante crisi per unità immobiliari simili in Lumezzane (BS) e dintorni;
 - la datata tipologia delle finiture interne presenti;
- si ritiene congruo adottare il valore di locazione di 3,2 €/m² per quanto concerne gli edifici residenziali, valore minimo nella forbice di valori riportati dall'OMI.

Pertanto, operando gli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore locativo mensile del bene oggetto della presente esecuzione si valuta pari a:

$$112,5 \text{ m}^2 \times 3,2 \text{ €/m}^2 \text{ per mese} = 360,00 \text{ €/mese}$$

che portano ad un totale di 4.320 € per anno.

Si riporta inoltre che il canone di locazione attuale è convenuto in 3.840 €, divise in 12 rate uguali di 320 €, come riportato in allegato 10.



D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**1) Formalità, vincoli o oneri di ogni tipo e natura.**

Secondo quanto riportato nel "Certificato Notarile ex art.567 II comma CPC" (Allegato 11) a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini in data 08/09/2020 sugli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva al 09/07/2020 gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Rebuffoni Antonella del 5 aprile 2011 repertorio n. 38839/19214 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 14 Aprile 2011 ai n.ri 15454/3359 a favore di Banca Popolare di Vicenza società Cooperativa per Azioni con sede a Vicenza, per la somma capitale di € 360.000,00 e somma ipotecata di € 720.000,00, con durata 10 anni, contro [REDACTED] per il diritto pari ad 1/1 di piena proprietà, tra gli altri, degli immobili siti nel comune di Lumezzane (BS) ad oggi identificati catastalmente alla Sez NCT Foglio 22 Mappale 139 Sub.9 e alla Sez. NCT Foglio 22 Mappale 140 Sub 4 oggetto della procedura, e contro [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile ad oggi identificato catastalmente alla Sez. NCT Foglio 22 Mappale 139 Sub. 8 sito nel comune di Lumezzane (BS) oggetto della procedura esecutiva.
- Verbale di Pignoramento Immobiliare del 22 maggio 2020 repertorio n.3028 trascritto a Brescia in data 9 luglio 2020 ai n.ri 22853/14472 a favore di [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Lumezzane (BS) ad oggi identificati catastalmente alla Sez NCT Foglio 22 Mappale 139 Sub.9 e alla Sez. NCT Foglio 22 Mappale 140 Sub 4 oggetto della procedura esecutiva e contro [REDACTED] per il diritto pari ad 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile ad oggi identificato catastalmente alla Sez. NCT Foglio 22 Mappale 139 Sub. 8 sito nel comune di Lumezzane (BS) oggetto della procedura esecutiva.

Da una richiesta effettuata telematicamente presso l'Ufficio Tributi del Comune di Lumezzane (BS), con risposta in data 15/01/2021, risultano non pagate le imposte comunali relative agli immobili in oggetto come dal seguente prospetto:

Lotto 1 di 2 - [REDACTED] (Allegato 12)

- TARES 2013: € 363, 91; tale importo risulta essere in riscossione tramite ruolo;
- IMU 2013: € 603,19; tale importo risulta essere in riscossione tramite ruolo;
- IMU 2017: € 521;
- IMU 2018: € 1042;



- IMU 2019: € 1042;
- IMU 2020: € 1357;
- TASI 2017: € 157;
- TASI 2018: € 315,30;
- TASI 2019: € 315,30.

Per un totale di imposte non pagate di € 5.716,70 dei quali € 976,10 in riscossione tramite ruolo.

Tali imposte non continueranno, però, a gravare sugli acquirenti degli immobili in vendita.

Lotto 2 di 2 - [REDACTED] (Allegato 13)

- IMU 2014: € 474,78; tale importo risulta essere in riscossione tramite ruolo;
- IMU 2016: € 237,39;
- IMU 2017: € 237,39;
- IMU 2018: € 474,78;
- IMU 2019: € 474,78;
- IMU 2020: € 618,46;
- TASI 2014: € 556;
- TASI 2016: € 64,65;
- TASI 2017: € 64,65;
- TASI 2018: € 129,31;
- TASI 2019: € 129,31.

Per un totale di imposte non pagate di € 3.461,50 dei quali € 474,78 in riscossione tramite ruolo.

Tali imposte non continueranno, però, a gravare sugli acquirenti degli immobili in vendita.

Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

Lotto 1 di 2

Gli immobili non fanno parte di un complesso condominiale per cui non vi sono ripartizioni millesimali o tabelle millesimali, né regolamento di condominio.

Conseguentemente non vi sono spese condominiali pregresse o non saldate.

Lotto 2 di 2

Gli immobili non fanno parte di un complesso condominiale per cui non vi sono ripartizioni millesimali o tabelle millesimali, né regolamento di condominio. Inoltre, riportando il punto 9 del contratto di locazione (Allegato 10) : *"ONERI ACCESSORI: Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate nell'art.9 della legge n. 392/1978)".*

Conseguentemente non vi sono spese condominiali pregresse o non saldate.

E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**1) Conformità alle autorizzazioni amministrative.**Lotto 1 di 2

Dall'analisi degli atti pervenuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane in data 21/12/2020 tramite modalità telematica, l'unità immobiliare costituita dagli uffici e l'adiacente area urbana strettamente residenziale è inserita in un fabbricato la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 22 marzo 1948, data di presentazione della domanda di regolarizzazione in sanatoria della pratica edilizia recante prot.n. 1406 con successiva autorizzazione datata 25 marzo 1948 (Allegato 14).

Successivamente sono state eseguite opere per cui è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 10 febbraio 1989, n. 222 U.T. e n. 4724/86 di Protocollo (Allegato 15).

In data 21/01/1997 viene rilasciato il Permesso di abitabilità n. 8899/93 Prat. 446/15 (Allegato 16).

La destinazione d'uso è di tipo commerciale e risulta compatibile con:

- lo strumento urbanistico comunale adottato (PGT);
- il censimento catastale.

Come descritto precedentemente, a seguito del sopralluogo fatto in data 22/12/2020 e confrontando quanto rilevato rispetto alle ultime planimetrie catastali aggiornate il 08/03/2004 (Allegato 06) si riporta:

- il cortile adiacente all'immobile viene definito nella planimetria catastale Sez. LSA, foglio 27, sub.9 ora identificata alla Sez. NTC, Foglio22, mappale 139, sub.9 oggetto della disanima come "stessa ditta", mentre risulta essere un'area urbana appartenente ad altra ditta (nello specifico alla [REDACTED]; Sez. LSA, Foglio27, mappale 3213, sub. 7 ora identificato alla Sez. NTC al foglio 22, mappale 139, sub.7). Inoltre, la corte esclusiva, seppur di area nota, risulta essere definita approssimativamente in tale planimetria, mentre viene ben determinata nella planimetria catastale della Sez. LSA, Foglio 27, mappale 2458, sub. 2 ora identificato alla Sez. NCT, Foglio22, mappale 140, sub. 4;
- sul lato sud dell'immobile la presenza una scala dante ad una porta ora murata; tale occlusione sebbene non presente sulla concessione edilizia, è correttamente riportata nella pratica catastale;
- due aperture di aerazione nella cantina collegate ad un sistema a bocca di lupo, con termine ad est all'esterno dell'edificio, in prossimità del lato sud del bagno.

Lotto 2 di 2

Dall'analisi degli atti pervenuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane in data 21/12/2020 tramite modalità telematica, l'unità immobiliare costituita dall'abitazione è inserita in un fabbricato la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 22 marzo 1948, data di presentazione della domanda di regolarizzazione in sanatoria della pratica edilizia recante prot.n. 1406 con successiva autorizzazione datata 25 marzo 1948 (Allegato 14).

La destinazione d'uso è di tipo residenziale e risulta compatibile con:

- lo strumento urbanistico comunale adottato (PGT);
- il censimento catastale.

A seguito del sopralluogo fatto in data 22/12/2020 e confrontando quanto rilevato rispetto alle ultime planimetrie catastali aggiornate il 08/02/1978 (Allegato 07) si riporta:

- modifica della tramezza che separa le due camere poste sul lato ovest;
- aggiunta di una tramezza per creare il disimpegno tra la cucina e l'ingresso del bagno;
- chiusura della finestra lato sud del bagno ed apertura di due nuove finestre sul lato est.

Al piano secondo si riscontra:

- chiusura su lato nord della finestra della camera posta a lato est.

Durante il sopralluogo del 22/12/2020 il sottoscritto CTU ha inoltre constatato come la copertura piana degli uffici appartenenti al Lotto 1 venga utilizzata come terrazza, essendo accessibile dal balcone del piano primo del Lotto 2.

2) Costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie.

Dal sopralluogo effettuato in loco in data 22/12/2020 si sono constatate difformità per gli immobili oggetto di analisi rispetto alle planimetrie catastali già descritte nei punti precedenti.

Certificazione Energetica

Lotto 1 di 2

Nell'atto notarile n.38838 sopra citato è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 17096 – 000062/11 redatta il 23/02/2011 a firma dell' Ing. Alessandro Guerini e pertanto valevole fino al 23/02/2021 che attribuisce una classe energetica G per stimati 96,7 kWh/m² anno (allegato all'Allegato 03).

Lotto 2 di 2

Allegato al contratto di locazione ad uso abitativo dell' 11/05/2015 sopra citato è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 17096 – 000060/11 redatta



il 23/02/2011 a firma dell' Ing. Alessandro Guerini e pertanto valevole fino al 23/02/2021 che attribuisce una classe energetica G per stimati 395,86 kWh/m² anno (allegato all'Allegato 10).



3) Costi necessari alla regolarizzazione.

Le modifiche all'abitazione non risultano, dai documenti che si sono potuti visionare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ad oggi sanati né esistono istanze di sanatoria in corso di approvazione.

Lotto 1 di 2

L'intervento di più semplice attuazione risulta essere costituito dalla rimozione dei gradini che portano all'apertura ora murata ed al mantenimento delle aperture esistenti. Si può allineare il costruito con la situazione esistente semplicemente presentando istanza di sanatoria sia per i gradini sia per le due aperture della cantina interrata in quanto gli indici urbanistici risulterebbero comunque rispettati. Occorre anche procedere alla correzione delle planimetrie catastali per le due bocche di lupo della cantina interrata.

Il costo di tale regolarizzazione può essere stimato in circa 1.800 € (500 € per la rimozione della scala e 1.300 € per le pratiche riguardanti l'istanza di sanatoria e la nuova pratica catastale).

Lotto 2 di 2

L'intervento di più semplice attuazione risulta essere costituito dal mantenimento delle tramezzature interne e delle aperture esistenti al piano primo e al piano secondo. Si ritiene che basti presentare istanza di sanatoria in quanto gli indici urbanistici e i rapporti aeroilluminanti risulterebbero comunque rispettati. Il costo di tale prestazione professionale può essere stimato in circa 2.000 € (per le pratiche riguardanti l'istanza di sanatoria e la conseguente nuova pratica catastale).

4) Destinazione urbanistica dell'area urbana strettamente pertinenziale all'immobile.

Lotto 1 di 2:

L'area urbana strettamente pertinenziale all'immobile della superficie di 42 m² identificata alla Sez. NCT Foglio 22 Mappale 140 Sub 4, via Virgilio Montini n. 27 – piano: T; area urbana – Consistenza 42 m² e censita al N.C.T.R. del comune di Lumezzane al foglio N. 22 mappale



479 è *“compresa nella zona omogenea B1) prevalentemente residenziale e consolidata, di contenimento allo stato di fatto e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti a permesso di costruire nel rispetto dell.art. 6 delle N.T.A. del piano delle regole del P.G.T”*, come scritto nel certificato di destinazione urbanistica emesso in data 22/02/2011 prot. n. 5894 – 6774 dal comune di Lumezzane allegato all'atto di compravendita n.38838 del 05/04/2011 sopra citato (Allegato 03).

Lotto 2 di 2:

All'interno della nota di trascrizione di pignoramento del 09/07/2020 (Allegato 02) non vengono menzionate aree urbane strettamente pertinenziali.

Si precisa che nell'Atto di compravendita del 2 maggio 2005 n. 21944/8632 a rogito Notaio Rebuffoni Antonella (punto b) di pag. 3 dell'Allegato 04) viene menzionata *«la stradina di accesso all'unità immobiliare classificata nel vigente PRG del Comune di Lumezzane in zona B1 intensiva e censita nel Catasto terreni al foglio 22 mappale 133 di ha 0.05.04 con precisazione che nonostante risulti censita nella pratica catasto terreni come fabbricato rurale è di fatto adibita a strada da tempo immemorabile»*.

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Dato che i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare hanno una diversa destinazione d'uso e risultano essere individuati separatamente catastalmente, il sottoscritto CTU ritiene opportuno dover formare due differenti lotti:

- **Lotto 1 di 2: Uffici e cortile al piano terreno, sito in Via Virgilio Montini n.27 a Lumezzane (BS).**

Il lotto è composto da uffici al piano terreno, una cantina al piano interrato e da un'area urbana strettamente pertinenziale, sito in Via Virgilio Montini n.27 a Lumezzane ed è attualmente identificato catastalmente al catasto fabbricato come segue:

- NCT Foglio 22 Mappale 139 Sub 9 - Cat. A/10 - Cl. 2- Vani 8 – Sup. Catastale 177 m² - Rendita Euro 1.632,00 (*Uffici al piano terreno e cantina*);
 - Sez. NCT Foglio 22 Mappale 140 Sub 4 - Cat. area urbana Consistenza 42 m² (*Area urbana strettamente pertinenziale*).
- **Lotto 2 di 2: abitazione ai piani primo, secondo e sottotetto al piano terzo, sito in Via Virgilio Montini n.15 a Lumezzane (BS).**

Il lotto è composto da un'abitazione al piano primo e secondo ed un sottotetto al piano terzo, sito in Via Virgilio Montini n.15 a Lumezzane ed è attualmente identificato catastalmente al



catasto fabbricato come segue:

- Sez. NCT Foglio 22 Mappale 139 Sub 8 - Cat. A/3 - Cl. 2- Vani 8 – Sup. Catastale 152 m² - Rendita Euro 371,85 (Appartamento).



G. VALORE DEL BENE E COSTI

Il criterio adottato per la determinazione del valore degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n°138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Poiché le unità immobiliari sono in genere composte da superfici principali e da superfici accessorie, al fine di poter utilizzare la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la definizione del valore venale, è necessario determinare la consistenza di un immobile omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguglio, le differenti superfici arrivando al calcolo della superficie commerciale.

Superficie commerciale

La superficie commerciale delle unità immobiliari in esame, si calcola omogeneizzando, come specificato nelle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*, del manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i diversi tipi di locali che costituiscono il bene.

Nel caso in oggetto, si tratta di un'unità immobiliare parte di un edificio per cui la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (*al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali; queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare*) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento - quali terrazze, balconi, patii, giardini, ... e di servizio – quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ...). I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono di seguito riportati:

a) *Pertinenze esclusive di ornamento*

- superfici scoperte: 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare;
2% per superfici eccedenti detto limite.
- balconi, terrazzi e similari:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e accessori
30% fino a 25 m²
10% per la quota eccedente i 25 m²



- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e accessori

15% fino a 25 m²

5% per la quota eccedente i 25 m²

b) *Pertinenze esclusive di servizio*

- qualora direttamente comunicanti con i vani principali e accessori : 50%
- qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e accessori : 25%

In particolare, nel caso in esame, si avrà:

Lotto 1 di 2 - Ufficio:

- *Superficie principale e vani accessori:*

Vani principali	Sup.Totale m ²	Sup. Omogeneizzata m ²	
Uffici al piano terreno	168,85	168,85 x 1	168,85
		Totale	169

- *Pertinenze esclusive di ornamento:*

Pertinenze esclusive di servizio	Sup.Totale m ²	Sup. Omogeneizzata m ²	
Area Urbana pertinenziale	42	42 x 0,25	10,5
		Totale	10,0

- *Pertinenze esclusive di servizio:*

Pertinenze esclusive di servizio	Sup.Totale m ²	Sup. Omogeneizzata m ²	
Cantina	23	23 x 0,5	11,50
		Totale	11,50

Superficie commerciale totale	190,0 m²
--------------------------------------	----------------------------

Considerazioni sul valore

La quotazione fornita dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per edifici adibiti ad uffici in zona B1/ Centrale/ S.Sebastiano/ S.Apollonio del Comune di Lumezzane (BS) e con stato conservativo normale è pari a:

Valore di Mercato: 1.050 €/m² (minimo)

1.450 €/m² (massimo)

Considerando:

- l'andamento del mercato immobiliare in perdurante crisi per unità immobiliari simili in Lumezzane (BS) e dintorni;
- la datata tipologia delle finiture interne presenti;
- lo stato conservativo dell'immobile;
- il contesto in cui è ubicato.

si ritiene opportuno prendere in considerazione un valore ben ridotto rispetto al valore minimo riportato dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), considerando corretto un prezzo al metro quadro pari a:

$$500 \text{ €/m}^2$$

Il valore di mercato degli immobili, allo stato attuale dei luoghi è quindi pari a:

$$190 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €/m}^2 = 95.000,00 \text{ €}$$

Operando gli opportuni arrotondamenti, il valore finale degli immobili costituenti il lotto unico è il seguente:

	Stima valore di mercato
Lotto 1 di 2	95.000 €

Lotto 2 di 2 - Abitazione:

- *Superficie principale e vani accessori:*

Vani principali	Sup. Totale m ²	Sup. Omogeneizzata m ²	
Locali al piano primo	80,90	80,90 x 1	80,90
Locali al piano secondo	62,82	62,82 x 1	62,80
		Totale	143,70

- *Balconi, terrazze e similari:*

Pertinenze esclusive di servizio	Sup. Totale m ²	Sup. Omogeneizzata m ²	
Terrazza al piano primo	13,5	13,5 x 0,3	4,0
Balcone al piano secondo	5	5 x 0,3	1,5
		Totale	5,5

Superficie commerciale totale	149 m²
--------------------------------------	--------------------------

Considerazioni sul valore

La quotazione fornita dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per edifici adibiti ad abitazione civile in zona B1/ Centrale/ S.Sebastiano/ S.Apollonio del

di vendita forzata "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita.

In un caso di esecuzione civile, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- * Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso del bene non è quantificabile prima dell'asta. Ogni procedura ha le sue caratteristiche perciò chi compra in asta non sa quando avrà diritto reale di godere dell'immobile;
- * La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle vigenti leggi in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, senza certezza sulla qualità del bene e della manutenzione dell'immobile;
- * Tra la data di stima dell'immobile e la sua aggiudicazione possono intervenire diversità tra il valore stimato e quello reale indotte sia dal cambiamento delle caratteristiche e delle condizioni del bene (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterna), sia dalla ciclicità del segmento immobiliare (rivalutazione/svalutazione);
- * Difficoltà nel visionare l'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare. Spesso, infatti, non è possibile visionare di persona il bene e, nei casi in cui è possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano i sopralluoghi con scarso anticipo (7-10 giorni) rispetto alla data dell'asta. Un preavviso così limitato non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile, dove spesso nel libero mercato sono necessarie varie visite al bene e tempistiche piuttosto lunghe per accedere a piani di finanziamento bancario;
- * Diversità dell'attività di marketing tra un bene oggetto di procedura di esecuzione immobiliare ed uno normalmente immesso sul mercato immobiliare. Infatti, l'immobile messo all'asta è pubblicizzato soltanto tramite qualche rivista specializzata o in appositi siti internet. Normalmente, infatti, l'immobile non viene inserito in riviste



generiche o giornali, non è oggetto di avvisi e locandine affisse nella città e non è dotato di alcun agente immobiliare preposto alla sua vendita;

- * Se si considera che in fase d'asta avverranno dei rilanci rispetto al prezzo base dell'asta, quest'ultimo non dovrà di certo essere pari al valore di mercato del bene poiché questo porterebbe l'aggiudicatario a pagare un prezzo superiore al valore di mercato;
- * Per superare l'innata diffidenza del comune cittadino al mondo delle aste giudiziarie, dovuta principalmente all'aspetto psicologico di sentirsi partecipe ad un esproprio forzoso ed aumentare la platea dei possibili acquirenti dell'immobile, è opportuno scontare il valore di mercato dell'immobile così che diventi maggiormente appetibile.

Considerando i presupposti e le limitazioni sopra esposte ed operando gli arrotondamenti al migliaio di euro, si ritiene congruo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato precedentemente esposto scontato del 10%:

Lotto 1 di 2 - Ufficio:

<i>IMMOBILE STAGGITO</i>	Stima valore di vendita forzata
(95.000 € x 90%)	85.500 €

Lotto 2 di 2 - Abitazione:

<i>IMMOBILE STAGGITO</i>	Stima valore di vendita forzata
(82.000 € x 90%)	74.000 €

Il C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di n°35 pagine dattiloscritte e n°16 allegati, di aver risposto ai quesiti posti e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria del Tribunale.

Brescia, 10/03/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.
Ing. Andrea Peduzzi

Andrea Peduzzi

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1.** Rappresentazione fotografica dei luoghi;
Allegato 2. Nota di trascrizione del pignoramento
Allegato 3. Atto di provenienza dei beni pignorati Lotto 1;
Allegato 4. Atto di provenienza dei beni pignorati Lotto 2;
Allegato 5. Estratto di Mappa Catastale;
Allegato 6. Planimetria Catastale del Lotto 1;
Allegato 7. Planimetria Catastale del Lotto 2;
Allegato 8. Visura storica Lotto 1;
Allegato 9. Visura storica Lotto 2;
Allegato 10. Contratto di locazione Lotto 2;
Allegato 11. Certificazione notarile;
Allegato 12. Prospetto tasse non pagate Lotto 1;
Allegato 13. Prospetto tasse non pagate Lotto 2
Allegato 14. Richiesta sanatoria 1948;
Allegato 15. Concessione Edilizia 1989;
Allegato 16. Permesso di agibilità Lotto 1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

