Tribunale di Brescia

Esecuzione Immobiliare n.	366/2023
Giudice delegato	Do[redacted]

Creditore procedente	[redacted]
Con sede a	
P.Iva	
C.F.	
Rappresentato dall'avvocato	
con studio in	
telefono (fax)	
e-mail	

Esecutato	[redacted]
C.F/P.Iva	
Residente a/con sede in	
rappresentato dall'avvocato	
con studio in	
telefono	
e-mail	

Esperto incaricato	**Dott. Ing Ignazio Biserni**
con studio in	Brescia (BS), via Brentana n. 2
telefono	030/394967
fax	030/394967
e-mail	ignazio.biserni@gmail.com
pec	ignazio.biserni@ingpec.eu
iscritto all'albo/ordine di	Ordine ingegneri di Brescia n. 5677
iscritto all'elenco CTU	Tribunale di Brescia n. 595
Nomina dell'esperto	19/04/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	2904/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	2/12/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	15/01/2024

INTEGRAZIONE

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 366/2023

[redacted]

contro

[redacted]

* * * * *

Giudice dell'esecuzione: Dot[redacted]

INTEGRAZIONE

Il sottoscritto ing. Ignazio Biserni, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5677 ed all'elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n. 795, nominato esperto dal Giudice dell'Esecuzione con decreto in data indicata in frontespizio, è stata incaricato, previo giuramento nell'udienza in data indicata in frontespizio, di redigere una relazione di stima dei beni immobili, oggetto della esecuzione immobiliari, pignorati con il seguente atto del Tribunale di Brescia:

[redacted]

gravante su tutti i beni elencati in tabella di seguito:

Comune	foglio	map.	sub	Categoria/Qualità	Qualità /Classe	Consistenza	superficie Catastale	Rendita/ Reddito dominicale	Reddito agrario	Indirizzo	Descrizione/note	Proprietà catastale
Brescia	NCT/88	237	1	C/1	10	41 mq	47	1480,11		via. A. Manzoni n. 33 PT	costituenti un unico negozio a P.T.	[redacted]
Brescia	NCT/88	237	2	C/1	10	50 mq	57	1805,02		via. A. Manzoni n. 35 PT		
Brescia	NCT/88	237	3	C/1	10	34 mq	40	1227,41		via. A. Manzoni n. 37 PT		
Brescia	NCT/88	237	504	C/2	7	361 mq	361	1193,22		via. A. Manzoni n. 31 S1	seminterrato	

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito di comunicazione dell'Avv. Nicoletta Orlandi che chiedeva delucidazioni circa la proprietà esclusiva dell'area antistante le tre unità con destinazione commerciale sub 1, 2 e 3, si precisa quanto segue:

1) tutte e tre le planimetrie catastali delle tre unità, che per definizione sarebbero indipendenti, mostrano la stessa area esclusiva come se fosse esclusiva di ognuna delle tre unità, il che è errato, poiché se venisse analizzata una sola delle planimetrie catastali senza la possibilità di vedere le altre questa porterebbe a pensare che l'area sia esclusiva di una sola unità con evidente generazione di conflitto, visto che lo stesso ragionamento si potrebbe fare per le altre due planimetrie. Questo errore instilla il dubbio che ci possano quindi essere altre unità, non oggetto di relazione, che siano nelle medesime condizioni e quindi compartecipi della proprietà esclusiva dell'area. Lo scrivente non è autorizzato a recuperare le planimetrie di terzi non coinvolti nell'esecuzione (tutto il condominio, potenzialmente) per effettuare un raffronto che escluda tale ipotesi.

2) Una rappresentazione catastale corretta prevederebbe che l'area, a questo punto non più esclusiva di una unità ma bene comune non censibile, comune ad (almeno) le tre unità citate, fosse accatastata come tale, o, ancora meglio, considerato che di fatto le tre unità in realtà sono un unico, che le tre unità fossero fuse in un'unica unità (o graffate, che è lo stesso) con relativa area, in questo caso effettivamente esclusiva.

3) Considerato tuttavia che la proprietà è sancita dagli atti e che l'atto di provenienza cita esplicitamente la "corte esclusiva" dei tre negozi (il che sarebbe a parere dello scrivente un'imprecisione formale, tali situazioni si dovrebbero risolvere formalmente con la condizione catastale di bene comune a un numero ristretto di subalterni, che si concretizza nel documento catastale "ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI", come è stato fatto,

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sempre nello stesso condominio, ad esempio per il sub 517), si presume che il notaio che ha redatto l'atto abbia eseguito le verifiche del caso, anche sugli atti precedenti, ed abbia quindi indicato l'area come di pertinenza ai soli sub indicati 1,2 e 3 a ragion veduta.

4) La distribuzione delle unità rende improbabile che l'area in questione sia comune ad altri sub che non sarebbero adiacenti all'area stessa.

Sulla base di quanto sopra esposto, e principalmente sulla base del punto 3) si ritiene che l'area possa essere considerata bene comune ai soli sub 1,2 e 3.

Con la presente integrazione viene anche allegata copia del regolamento condominiale.

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 10/12/2024

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
A 5577
Ingegnere
IGNAZIO
BISERNI
Civile ed Ambientale
Industriale
dell'Informazione

Il perito

Dott. Ing. Ignazio Biserni

ALLEGATI

1) ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI
2) COPIA REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BISERNI IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ff76b9402c430c19e0eafc26b4d553