

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

CONTENZIOSO CIVILE N. 14421/2022

promossa da

"AMCO S.P.A."

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE

UNITA' IMMOBILIARI

di proprietà per la quota di 1/2

e per l'altra quota di 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sito nel Comune di Nave (BS)

Via Bologna n. 14

CORPO I

Appartamento al piano primo

identificato al NCT fg. 30 map. 130 sub. 7

CORPO II

Sottotetto al piano secondo (deposito)

identificato al NCT fg. 30 map. 130 sub. 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per una lettura più completa si producono in allegato i documenti più significativi: "a" documentazione fotografica; "b" atti Catastali; "c" Ispezioni Ipotecarie; "d" Osservazioni alla bozza di perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

Il SIG. GIUDICE DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO, in seguito al VERBALE DI UDIENZA del 30/03/2023, incaricava il C.T.U. Geom. Christian Zubani di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) accertare la comoda divisibilità o meno dell'immobile di cui al **LOTTO IV**;
- 2) accertare la sussistenza di formalità pregiudizievoli sull'immobile a carico di xxx

Assegna al C.T.U. il termine di sessanta giorni per la comunicazione della bozza alle Parti, le Parti hanno il termine di 15 giorni per eventuali osservazioni e, successivamente, assegna al CTU il termine di 15 giorni per eventuale replica.

ACCERTAMENTI ED INDAGINI

Vengono di seguito riportati in modo sintetico e sequenziale gli accertamenti e le indagini svolte dallo Scrivente:

- 1) il giorno 02/05/2023 da contatto telefonico con l'Avv. Gaia Candiolo dello studio Casa & Associati per l'emissione della fattura in acconto inerente all'Esecuzione Immobiliare n. 518/19, sottolineava la mancanza della comunicazione di merito da parte della Cancelleria preposta del Tribunale, e riceveva via mail il VERBALE di UDIENZA del 30/03/2023;
- 2) il giorno 03/05/2023 si recava presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per chiarimenti e per visionare il fascicolo di Causa, successivamente, riceveva a mezzo PEC la nomina ed effettuava le ispezioni ipotecarie riguardo i Beni del **LOTTO IV** e l'ispezione per nominativo della sig.ra xxx
- 3) il giorno 05/05/2023 esaminava di nuovo la documentazione in atti di Causa, la propria Relazione Estimativa Integrativa **LOTTO IV** del 16/09/2022 inerente l'Esecuzione Immobiliare n. 518/19, gli elaborati catastali disponibili per via telematica ed anche le ispezioni ipotecarie;
- 4) il giorno 06/05/2023 effettuava un nuovo sopralluogo per verificare la presenza o meno di separati contatori dell'energia elettrica posizionati nella nicchia esterna;
- 5) terminate le indagini, impostava le necessarie considerazioni di merito e rispondeva ai quesiti posti dal SIG. GIUDICE DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO.

DATI CATASTALI

I Beni del **LOTTO IV** sono intestati per la quota di 1/2 ciascuno

a seguito della denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/09/2008 - successione e sono stati così suddivisi:

CORPO I

Comune di Nave - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
NCT	30	130	7	A/3	3	5,5 vani	Totale: 141 mq Totale: escluse aree scoperte 141 mq	€ 184,63

Indirizzo = Via Bologna 14, piano 1

CORPO II

Comune di Nave - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
NCT	30	130	8	C/2	2	104 mq	118 mq	€ 166,51

Indirizzo = Via Bologna 14, piano 2.

RISPOSTE AI QUESITI**QUESITO 1**ACCERTARE LA COMODA DIVISIBILITA' O MENO DELL'IMMOBILE DI CUI AL **LOTTO IV****PREMESSE**

I BENI sono **CORPO I** appartamento al piano primo con stato di manutenzione interno complessivamente insufficiente e **CORPO II** sottotetto (deposito) al piano secondo con stato di manutenzione interno nell'insieme alquanto insufficiente, con la possibilità di eseguire un intervento di ristrutturazione per un recupero abitativo. Detti Corpi hanno in comune l'ingresso al piano terra, il vano scala di collegamento tra i piani, la corte con accesso da Via Carbonini n. 60 ed inoltre le Parti comuni condominiali ai sensi Art. 1117 Codice Civile.

Si precisa, come già indicato nell'afferente Relazione Estimativa Integrativa, che la corte è comune anche all'appartamento identificato al NCT foglio 30 mappale 130 subalterno 6 graffato con il mappale 98 di altra proprietà, ma di fatto utilizzata esclusivamente da quest'ultima.

Lo Scrivente fatte le dovute Premesse, dichiara la "comoda divisibilità" delle Unità Immobiliari in trattazione, preso atto anche che il **CORPO I** e il **CORPO II** sono già catastalmente divisi; pertanto si dovrà intervenire solamente sulla separazione fisica degli impianti, di seguito sommariamente elencati:

- lo scaldabagno a gas con accumulatore escluso tubo fumo e rubinetto, posto nel sottotetto (sub. 8) ma utilizzato dal sottostante appartamento (sub. 7), dovrà essere rimosso e smaltito per i più probabili costi definiti in **€ 500,00**

- la separazione dell'impianto elettrico fra detti Corpi e la necessità per il Corpo II (sub. 8) di una nicchia per il posizionamento di un proprio contatore previa richiesta di allaccio alla rete pubblica, per il più probabile costo di **€ 2.500,00**

Somma € 3.000,00

Si precisa che in fase di una possibile ristrutturazione ad uso residenziale del **CORPO II**, dovranno essere realizzate / allacciate / collegate ex novo tutte le necessarie componenti impiantistiche elettrico ed idro-termo-sanitario.

Come indicato nella Relazione Estimativa Integrativa, le spese che riguardano le Parti comuni potranno essere ripartite proporzionalmente in base alla SLP, pertanto il **CORPO I** partecipa per la quota del 57,51% mentre il **CORPO II** partecipa per la quota del 42,49%.

QUESITO 2

ACCERTARE LA SUSSISTENZA DI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SULL'IMMOBILE A CARICO DI xxx

Si riporta l'Elenco sintetico delle formalità:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo Scrivente dichiara che a seguito delle ispezioni ipotecarie fatte, per il periodo dal 01/07/1987 al 03/05/2023 non sussistono a carico di formalità pregiudizievoli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lo Scrivente, inviava in data 10/05/2023 a mezzo PEC alle Parti la bozza di Perizia in risposta ai quesiti posti nell'incarico ricevuto, successivamente l'Avv. Gaia Candiolo dello Studio Casa & Associati in data 26/05/2023 trasmetteva, per conoscenza, a mezzo mail le osservazioni in merito depositate tramite PCT che in data 29/05/2023 il Tribunale Ordinario di Brescia provvedeva a inviare a mezzo PEC al Sottoscritto che di seguito espone propri chiarimenti alle note dall'Avvocato (indicate in corsivo):

*** PARTE 1**

“In realtà si ritiene che la comoda divisibilità dei beni debba essere valutata anche considerando la possibilità di formare, in concreto, porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, senza che tale divisione comporti la creazione di servitù, pesi, o limitazioni eccessive, oltre a non richiedere opere complesse e di notevole costo (costi che nel caso di specie sono stati quantificati in € 3.000,00 a fronte di un valore di vendita -pro quota- di € 18.350,00)”

Per quanto riguarda la comoda divisibilità così come indicato anche nella Relazione Estimativa Integrativa nel **LOTTO IV** i Beni sono già catastalmente divisi e suddivisi in CORPO I – APPARTAMENTO e CORPO II – SOTTOTETTO (DEPOSITO) e perciò sono già state indicate tutte le pertinenti spese da sostenere per ogni singolo CORPO per la regolarizzazione catastale, Permesso di Costruire in Sanatoria e lavori da eseguire ad eccezione della spesa pari ad **€ 2.500,00** da computare al 50% indicata nella seguente Relazione per la necessità, in fase di possibile ristrutturazione ad uso residenziale per il CORPO II (sub. 8), di una nuova nicchia per il posizionamento di un proprio contatore previa richiesta di allaccio alla rete pubblica.

Lo Scrivente, tenuto conto che i Beni sono già catastalmente divisi e hanno già identificate le pertinenti parti comuni e che non verranno a crearsi servitù, pesi o limitazioni eccessive, la spesa pari ad **€ 2.500,00** da computare al 50 % non è da considerarsi un notevole costo nell'ottica di una completa ristrutturazione per il recupero del sottotetto.

*** PARTE 2**

“Il CTU dovrebbe poi tenere conto dei valori d'asta agli stessi immobili attribuiti con la perizia resa nell'ambito dell'esecuzione immobiliare (id est, per la quota di 1/2: € 51.838,00 relativamente al corpo I – appartamento- ed € 18.350,00 relativamente al corpo II – sottotetto)”

Lo Scrivente, non ha ritenuto di apportare riduzioni per non deprezzare i Beni in quanto nell'ipotesi che l'asta vada deserta è il Giudice che può altresì stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino al limite della metà (art. 591 Codice di Procedure Civile).

*** PARTE 3**

“All'evidenza, infatti, i due corpi costituenti il lotto IV in divisione non risultano omogenei nel valore, per cui l'esistente “divisione catastale” non può essere considerata in sé sufficiente al quesito posto: non è in altri termini possibile pensare di attuare una divisione in natura che non tenga conto di un eventuale conguaglio a favore dell'eventuale nuovo ed unico intestatario del corpo II (sottotetto), e di ciò la perizia dovrebbe in tale sede dare conto.”



Anche in tal caso, si ritiene che il CTU dovrebbe comunque esporre un giudizio sulla vendibilità del lotto comprensivo dei due corpi (quindi appartamento più sottotetto) rispetto alla vendita del solo appartamento ovvero del solo sottotetto."

Come indicato nella Relazione Estimativa Integrativa del **LOTTO IV** per i Beni è stata calcolata la superficie di calcolo virtuale con l'applicazione del coefficiente mercantile di 1.00 per l'appartamento e del coefficiente mercantile di 0.50 per il deposito, successivamente, è stato calcolato il valore complessivo di mercato da considerarsi provvisorio moltiplicando la superficie di calcolo virtuale per 800 €/mq (più probabile valore unitario) ed infine detratte tutte le spese da sostenere per ogni singolo CORPO per la regolizzazione catastale, Permesso di Costruire in Sanatoria e lavori da eseguire .

Lo Scrivente, non ritiene necessario un eventuale conguaglio per il CORPO II dato che sono state considerate nella valutazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per quanto riguarda l'eventuale vendita per l'intero del **LOTTO IV** non dovrà essere considerata la rimozione dello scaldabagno a gas quantificata in € 500,00, pertanto la quota di 1/2 di Proprietà dell'Esecutato ammonta ad € 70.438,00.

CONCLUSIONI FINALI

Lo Scrivente espone le proprie conclusioni finali:

- 1) sussiste la comoda divisibilità del **LOTTO IV**;
- 2) a seguito delle ispezioni ipotecarie fatte, per il periodo dal 01/07/1987 al 03/05/2023, non sussistono a carico di xxx formalità pregiudizievoli;
- 3) non è possibile dividere la comproprietà tra l'Esecutato e la [] dato che i CORPI I e II non risultano omogenei né per la destinazione d'uso e neppure per il valore, pertanto vista l'incertezza di una vendita all'asta non è possibile quantificare correttamente la quota di spettanza della [] perciò si dovrà procedere alla vendita forzata della piena proprietà e il ricavato verrà poi suddiviso al 50% per ciascuno.

Il Sottoscritto tenuto conto di quanto sopra esposto, rimanda la decisione al Sig. Giudice se procedere con la vendita per l'intero **LOTTO IV** che ammonta ad € 140.876,00 oppure procedere separatamente alla vendita del CORPO I pari ad € 103.676,00 e del CORPO II pari ad € 36.700,00 e quanto ricavato verrà poi suddiviso al 50% per ciascuno.

San Zeno Naviglio, li 07 giugno 2023

Il C.T.U. Geom. Christian ZUBANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Christian Zubani

