

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 345 / 2024

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Intrum Italy S.p.A.

Sede in: Milano (MI)
Indirizzo: Bastioni di Porta Nuova n° 19
C.F. e P.IVA: 10311000961

Rappresentato dall'Avvocato:

Michele Bonetti

Studio in: Brescia (BS)
Indirizzo: via Vittorio Emanuele II n° 1
Tel: +39 030 3773585
Pec: michele.bonetti@brescia.pecavvocati.it

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutato:

OMISSIS

Residente in: OMISSIS
Indirizzo: OMISSIS
C.F.: OMISSIS

Rappresentato dagli Avvocati:

Angelo D'Andrea e Francesca Papolla

Studio in: Monza (MB)
Indirizzo: piazza Trento e Trieste n° 13
Tel: +39 039 6361848
Pec: angelo.dandrea@monza.pecavvocati.it

Esperto incaricato:

Geom. Manuel Antonini

Studio in: Villanuova sul Clisi (BS)
Via: Carpen n° 39
Telefono: +39-0365-32567
Fax: +39-0365-482214
E-mail: manuel@antoninibresciani.it
Pec: manuel.antonini@geopec.it
Albo: Geometri e Geometri Laureati
Provincia: Brescia
Numero: 4602

Geom. Manuel Antonini
(Documento firmato digitalmente)



Nomina dell'esperto	14/10/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	24/10/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	02/01/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	11/02/2025

Identificazione dei lotti

LOTTO NUMERO	1
Identificativi catastali	NCT foglio 26 mappale 55 subalterno 5
Descrizione sintetica	Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 6,5 vani - Rendita € 419,62 Abitazione
Ubicazione	Lonato del Garda (BS), via Napoleone Tirale n° 11
Quota di proprietà	1/1 OMISSIS
Titolo di proprietà	Atto di compravendita Notaio Alberto Rotondo nn° 157641/4898 del 06/03/1996
Divisibilità dell'immobile	NO
Valore di mercato lordo	€ 165.000,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 138.608,60

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Il bene di cui alla presente relazione ha un grado di commerciabilità limitato, condizionato negativamente dall'ubicazione del fabbricato in prossimità ad area industriale, reticolo idrico, ferrovia e impianto di depurazione, che oltre a condizionarne il comfort abitativo impediscono ogni sviluppo urbanistico.

Gravano sul bene costi di rimozione di alcune tettoie prive di titolo edilizio e delle conseguenti opere di messa in pristino.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No se No vedansi pagine 14-15

Conformità catastale

☐ Si ☒ No se No vedansi pagine 9-10

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☒ Si ☐ No se SI vedasi pagina 10

Spese condominiali arretrate

☐ Si ☒ No se Si vedasi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ Si ☒ No se Si vedasi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ Si ☐ No se SI vedansi pagine 11-12

Note

Risposte al quesito

QUESITO

A)

Verifica della completezza dei 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.

RISPOSTA

Il sottoscritto ha riscontrato la completezza della documentazione.

QUESITO

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).

RISPOSTA

Il soggetto esecutato è divenuto proprietario dell'intero del bene pignorato in forza di:

- **Atto di compravendita Notaio Alberto Rotondo nn° 157641/4898 del 06/03/1996**

Copia dell'atto è stata reperita e viene allegata al numero 1.

Si segnala che nell'atto è errato il riferimento della planimetria che identifica l'immobile compravenduto, che non è l'allegato "C" bensì l'allegato "B".

QUESITO

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.

RISPOSTA

Al numero 2 si allegano i certificati anagrafici reperiti presso il Comune di Lonato del Garda il giorno 24/12/2024:

- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia

Dall'estratto dell'atto di matrimonio si rileva che il soggetto esecutato ha sposato in data 24/05/2007 la Sig.ra OMISSIS, optando per il regime della separazione dei beni.

QUESITO

-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.

RISPOSTA

Identificazione:

Il bene oggetto di stima è catastalmente identificato come segue:

Confini:

Nord-Ovest: affaccio su corte comune, quindi via Napoleone Tirale
Nord-Est: affaccio su corte comune, quindi Roggia Lonata e mappale 58
Sud-Est: affaccio su corte comune, quindi mappale 57
Sud-Ovest: affaccio su corte comune, quindi mappale 57

Si allegano al n° 3:

- Estratto mappa
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale

Beni comuni:

Il bene staggito è ubicato al piano primo di un fabbricato nel quale è presente, a piano terra, altra abitazione di altra proprietà.

Nel titolo di proprietà, che riguardava anche la compravendita della citata altra abitazione, si legge:

“Nelle vendite sono inoltre compresi, a giusta metà:

- *i diritti alle parti comuni dell'edificio*
- *il piccolo reliquato di terreno ad orto individuato al N.C.T.R. al foglio 26 con il mappale 58, diviso dal fabbricato dalla Roggia Lonata.”*

Per quanto riguarda “i diritti alle parti comuni”, oltre a quanto previsto dall'art. 1117 CC, va segnalato che dalla documentazione catastale è comune l'area scoperta che circonda il fabbricato nel quale è inserito il bene staggito.

Il “reliquato” di cui al foglio 26 mappale 58 è attualmente catastalmente intestato a Feralpi Siderurgica S.p.A., CF 02530630983.

Descrizione

L'accesso al bene veniva fissato dal Custode Giudiziario in data 18/11/2024 alle ore 17.30.

In tale occasione, alla presenza del Custode Giudiziario, del soggetto esecutato e della Sig.ra OMISSIS, il sottoscritto provvedeva a rilevare la consistenza e le caratteristiche dell'unità immobiliare.

Veniva concordato un secondo accesso, avvenuto il successivo 23/11/2024, per rilevare caratteristiche e consistenze delle parti comuni.

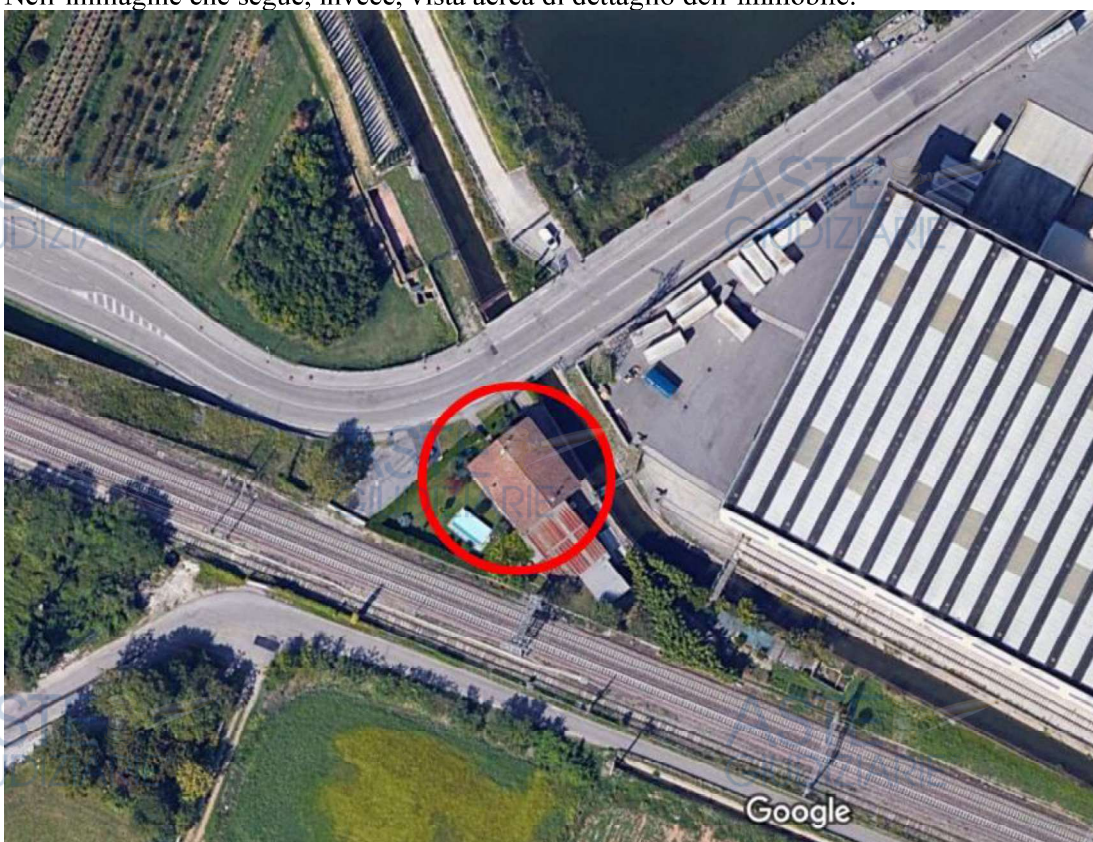
Trattasi di abitazione posta al piano primo di fabbricato ubicato al civico 11 della via Napoleone Tirale del Comune di Lonato del Garda (BS).

Nell'immagine a seguire vista aerea che permette la localizzazione del fabbricato nel territorio del Comune di Lonato del Garda (BS).



(fonte www.googlemaps.it)

Nell'immagine che segue, invece, vista aerea di dettaglio dell'immobile.



(fonte www.googlemaps.it)

Deve osservarsi che il fabbricato è in zona prossima ad aree industriali, ad impianto di depurazione, alla ferrovia linea “Milano-Venezia” ed alla roggia Lonata, inserita nel reticolo idrico locale; elementi che ne condizionano la vivibilità e lo sviluppo urbanistico.



L'abitazione ha accesso indipendente a piano terra, da vano scala esclusivo.

Disposta a piano primo, è stata edificata negli anni 1963-1964 e, successivamente, ristrutturata in forza di titolo edilizio dell'anno 2003.

Attualmente si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

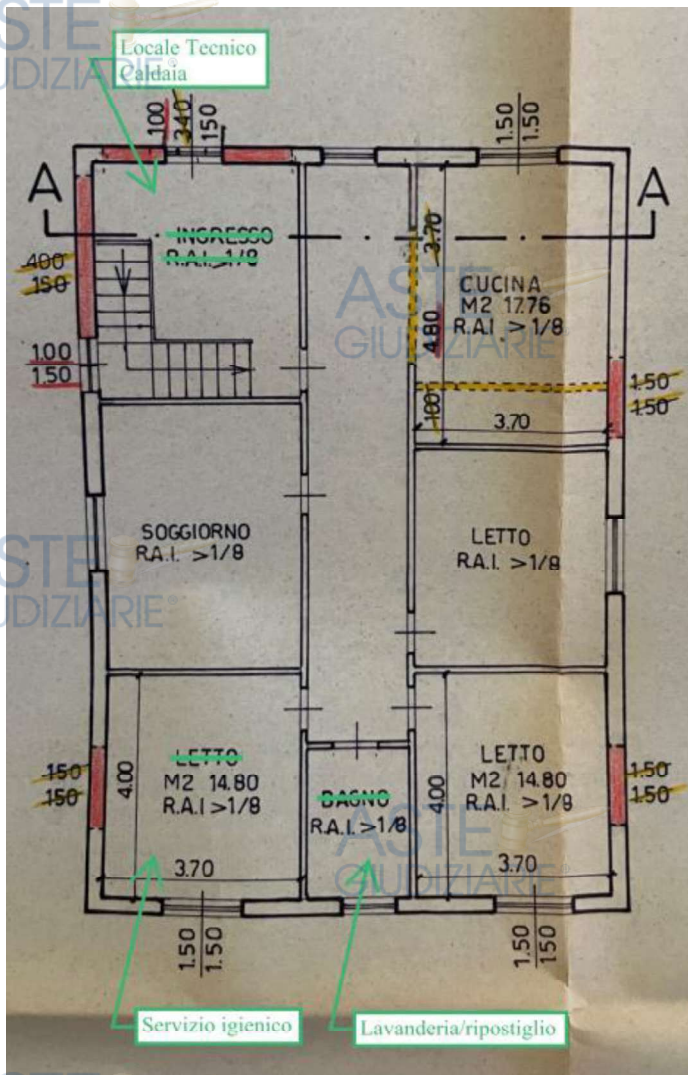
Si compone di:

- cucina
- soggiorno
- due camere da letto
- un servizio igienico
- una lavanderia/ripostiglio
- disimpegno
- locale tecnico/caldaia
- atrio di ingresso a piano terra e vano scala

I locali hanno altezza netta di circa mt 2,90.

Nell'immagine che segue si riporta il distributivo rilevato, su base elaborato grafico di cui all'ultimo titolo edilizio, con indicato in colore verde l'effettiva destinazione dei locali.

Si segnala che le poche quote metriche dell'elaborato di base non sono corrette, a differenza di quelle di cui ad un titolo edilizio precedente – si ritiene essere errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere, qualificabile come tolleranza esecutiva ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis del DPR 380/2001.



Gli ambienti hanno dotazioni e finiture civili di medio livello:

- riscaldamento con generatore a gas e termosifoni
- serramenti esterni in PVC con vetro camera nella zona giorno e nel locale caldaia, in legno con vetro camera nella zona notte
- oscuranti esterni a persiana avvolgibile
- porte interne in legno tamburato modanate
- pavimentazioni in gres porcellanato
- sanitari in ceramica color bianco nel servizio igienico
- pareti intonacate e tinteggiate
- impianto citofonico non video
- impianto di raffrescamento con split nella zona giorno e nella zona notte (riferito non funzionante)

L'abitazione fruisce della corte esterna, comune con altra unità residenziale posta al piano terreno del fabbricato.

Circonda sui 4 lati il fabbricato, ha accessi pedonale e carraio da via N. Tirale ed è cinta con muretto e cancellata metallica verso via Tirale, con muretto e rete metallica plastificata sugli altri fronti.

Tenuta a giardino, è parzialmente pavimentata e parzialmente occupata da tettoie metalliche ad uso ripostiglio e rimessa delle quali non è stata reperita autorizzazione edilizia.

SUPERFICI COMMERCIALI NETTE

- locali d'abitazione	mq	120,00
- ingresso, scala e locale tecnico	mq	16,00
- corte comune (quota parte 1/2)	mq	400,00

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

- locali d'abitazione	mq	142,00 x 1,00 =	mq	142,00
- ingresso, scala e locale tecnico	mq	23,00 x 0,50 =	mq	11,50
- corte comune (quota parte 1/2)	mq	400,00 x 0,05 =	mq	20,00
			mq	173,50

Sulla corte, in aderenza al fianco sud-est del fabbricato, sono presenti tettoie con struttura metallica e pavimentazione principalmente in battuto di cemento, utilizzate come rimessa e depositi. Occupano una superficie di circa mq 180,00 e non risultano autorizzate.

Si allegano al n° 4 scatti fotografici rappresentativi del bene oggetto della presente.

QUESITO

2) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

RISPOSTA

Il bene pignorato è unità immobiliare urbana.

QUESITO

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;*

RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

Segue ricostruzione al ventennio del bene.

IMMOBILI:

Comune di LONATO DEL GARDA ex LONATO

Unità immobiliare ad oggi censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sezione NCT Foglio 26 Mappale 55 sub.5 cat.A/2

Per modifica identificativo var. 07/11/2001 da LON/16 MAPPALE 8472 SUB.5

PROPRIETA':

quota 1/1 OMISSIS

PROVENIENZA

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Rotondo Alberto il 06 marzo 1996, Repertorio 157641, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BRESCIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 marzo 1996 ai NN.8543/5482 di formalità dalla società OMISSIS

QUADRO SINOTTICO:

anteriamente al ventennio in ditta a:

QUOTA 1/1 OMISSIS

In forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Rotondo Alberto il 06 marzo 1996, Repertorio 157641, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BRESCIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 marzo 1996 ai NN.8543/5482

QUESITO

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.

RISPOSTA

I dati catastali sono corretti e coerenti con le risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria catastale non rappresenta fedelmente l'unità immobiliare; si indicano a seguire le correzioni da apportare (in colore rosso le opere aggiunte, in colore giallo le opere rimosse):

