

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**Sezione IV civile**  
fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni

**Esecuzione Immobiliare n. 43/2023**

Giudice Delegato          Dott. Stefano Franchioni

---

Creditore precedente

*omissis*

c.f. e p. IVA *omissis*

con sede in *omissis*, via *omissis*

rappresentato dagli Avvocati

**Benedetto Gargani e Guido Gargani**

con studio in Roma viale di Villa Grazioli n. 15

---

Esecutato

*omissis*, c.f. *omissis*

residente in *omissis* via *omissis*

---

Esperto incaricato          arch. Chiara Acchiappati

---

nomina dell'esperto	07.08.2023
conferimento d'incarico di stima e giuramento	01.09.2023
data della consegna della relazione di stima	19.11.2023
udienza per la determinazione della modalità di vendita	19.12.2023

---



**RELAZIONE DI STIMA**

**DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI RONCADELLE (BS)**

**VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 141**

---

## sommario

premessa e quesito	pag. 2
svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
quesito – A – completezza dei documenti art. 567 c.p.c.	pag. 5
quesito – B – identificazione e descrizione dei beni	pag. 6
quesito – C – stato di possesso	pag. 21
quesito – D – formalità, vincoli o oneri	pag. 22
quesito – E – regolarità edilizia e urbanistica	pag. 28
quesito – F – formazione dei lotti	pag. 36
quesito – G – valore dei beni e costi	pag. 39
conclusioni	pag. 45

---

## premessa e quesito

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Franchioni con *Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati* del 07.08.2023, notificato tramite pec di Cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012, nominava la sottoscritta quale esperto estimatore nell'ambito della presente procedura esecutiva, fissando per il solo conferimento dell'incarico il giorno 01.09.2023 in modalità telematica; nel giorno indicato la sottoscritta depositava tramite PCT nel fascicolo telematico della procedura il *verbale accettazione incarico di stima* in cui è riportato *“giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi”*.

Il sottoscritto perito accedeva poi al fascicolo telematico dell'esecuzione in oggetto acquisendo il *Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati* e la documentazione utile ivi depositata inerente alla procedura. Con il citato *Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati* il Giudice nomina esperto per la stima dei beni l'arch. Chiara Acchiappati ... affinché, **compiuto l'accesso ai beni pignorati (adempimento da ritenersi**

assolutamente indefettibile anche ai fini della liquidazione del compenso e del quale l'esperto darà espressamente conto in apertura della relazione) risponda al seguente quesito (riportato sinteticamente per punti):

- *A – verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.*
- *B – identificazione e descrizione attuale dei beni e identificazione progressa dei beni*
- *C – stato di possesso*
- *D – esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale*
- *E – regolarità edilizia ed urbanistica*
- *F – formazione dei lotti*
- *G – valore del bene e costi*

*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 dispone che il perito depositi telematicamente la relazione di stima, e copia della stessa in 'OMISSIS' dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc;

il termine per il deposito della relazione scade in data 19.11.2023, essendo stata rinviata l'udienza di comparizione e determinazione delle modalità di vendita per il giorno 19.12.2023.

### **svolgimento delle operazioni peritali**

La sottoscritta, in esecuzione dell'incarico assegnato, effettuava le seguenti operazioni:

1. estraeva copia dei documenti in atti della procedura contenuti nel fascicolo telematico on line presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
2. ricercava e acquisiva la documentazione di tipo catastale presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Brescia, visure storiche per immobile, estratto mappa, planimetrie; quella di tipo ipotecario presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare di Brescia, formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotamenti e atti di compravendita di immobili comparabili a fini della stima;
3. acquisiva copia del titolo di provenienza presso lo studio del Notaio rogante G. Rizzonelli; gli atti di interesse nel ventennio venivano consultati presso l'Archivio Notarile di Stato di Brescia;
4. in data 20.09.2023, previo accordo con il custode nominato Dott. Giovanni De Pandis, effettuava, insieme a quest'ultimo, il sopralluogo all'immobile; era presente il signor *omissis*, figlio dell'esecutato, il quale ha riferito che il padre si trovava all'estero nel paese d'origine;
5. in data 05.09.2023 inoltrava per via telematica istanza di accesso agli atti all'ufficio Edilizia Privata del comune di Roncadelle, relativamente alle pratiche edilizie riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le u.i. oggetto di stima, titoli edilizi ed elaborati grafici; a riscontro dell'istanza il tecnico comunale inoltrava in data 02.11.2023 una comunicazione a mezzo di

posta elettronica contenente il link per poter scaricare la documentazione reperita nell'archivio comunale.

-----  
Completate tutte le operazioni preliminari si è ora in grado di relazionare quanto segue in esecuzione dell'incarico assegnato dal G.E.

L'esecutato signor *omissis* è proprietario per la quota intera di proprietà e per la quota di 1/2 rispettivamente di un appartamento e di un locale di deposito (soffitta) facenti parte di un fabbricato sito in comune di Roncadelle (Bs) in via Martiri della Libertà 141; per i dettagli si rimanda alla trattazione nel seguito.

- 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.*

La completezza della documentazione è verificata dalla presenza della certificazione notarile ex art. 567 Il comma C.p.c., a firma del Notaio Niccolò Tiecco con studio in Perugia, datata 21 marzo 2023.

*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).***

È stato acquisito presso lo studio del Notaio Giammatteo Rizzonelli l'atto di compravendita, che si allega alla presente relazione unitamente alla nota di trascrizione, rep. 2017 racc. 824 del 16.12.2002, registrato a Brescia il

27.12.2002 al n. 1500 serie 1T e trascritto a Brescia il 02.01.2003 ai n. R.G. 228 R.P. 156.

*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 ...;*

L'esecutato *omissis* risulta coniugato con *omissis*, matrimonio contratto in Pakistan il 16.12.1988, come da Certificato Anagrafico di Stato civile e Certificato Anagrafico di matrimonio in atti della procedura.

Nell'atto di provenienza appena sopra citato il signor *omissis* dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

- 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.*

A seguito delle indagini svolte con acquisizione dei documenti ipocatastali, dell'accesso ai luoghi in data 20.09.2023, gli immobili oggetto di pignoramento risultano dalla seguente

#### individuazione catastale

Comune di Roncadelle – Codice H525 – Provincia di BresciaCatasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 16

- **particella 179 sub 2** \_ cat. A/2 – classe 2 – consistenza 4,5 vani - superficie totale 79 mq. totale escluse aree scoperte mq. 79 - rendita €.  
244,03 – via Martiri della Libertà piano 1

appartamento al piano primo composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e un bagno;

dati identificativi derivanti da *Variazione per modifica identificativo allineamento mappe* pratica n. BS0053051 del 12.02.2007 n. 22876.2/2007, cui è seguita variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in data 01.01.1964 con prot. n. 3109 e corrisponde allo stato dei luoghi (con le precisazioni di cui al successivo capitolo *identificazione pregressa dei beni*).

Intestazione:

*omissis*, nato in *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- **particella 179 sub 5** \_ cat. C/2 – classe 3 – consistenza 72 mq. - superficie totale 79 mq. - rendita €.  
223,11 – via Martiri della Libertà n. 141 piano 3-T

soffitta al piano terzo composta da un unico ambiente;

dati identificativi derivanti da *Variazione per modifica identificativo allineamento mappe* pratica n. BS0053051 del 12.02.2007 n. 22878.4/2007, cui è seguita variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in data 19.12.1983 con prot. n. 11484 e corrisponde allo stato dei luoghi (con le precisazioni di cui al successivo capitolo *identificazione pregressa dei beni*);

Intestazione:

omissis, nato in omissis il omissis, c.f. omissis, proprietà per 2/4:

omissis, nato a omissis il omissis, c.f. omissis, proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni + 1/2 (soggetto estraneo alla presente procedura);

omissis, nata a omissis il omissis, c.f. omissis, proprietà per 1/12 (soggetto estraneo alla presente procedura);

omissis, nato a omissis il omissis, c.f. omissis, proprietà per 1/12 (soggetto estraneo alla presente procedura).

Costituisce **parte comune** alle due unità sopra riportate, come risulta dalle planimetrie catastali in assenza dell'elaborato planimetrico di subalternazione, il vano scale.

Nell'atto di provenienza sopra richiamato alla pag. 1 si legge *"Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui l'immobile in oggetto è parte"*, senza ulteriori specifiche.

Sempre nel medesimo atto al capitolo *REGOLAMENTO E SPESE CONDOMINIALI* è riportato *"La parte acquirente si dichiara a conoscenza che l'immobile in oggetto è parte di un fabbricato in condominio e pertanto si impegna per sé, eredi ed aventi causa, ad osservare le norme di legge in materia e quelle particolari del regolamento di condominio. La parte venditrice dichiara di non avere pendenze verso l'amministratore del condominio per contributi ordinari e spese straordinarie e assume a proprio carico ogni onere e spesa condominiale derivanti da deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio fino alla data odierna"*.



In occasione dell'accesso all'immobile il figlio dell'esecutato ha riferito che il fabbricato non ha un amministratore di condominio; non è stato reperito alcun regolamento condominiale, né affisso negli spazi comuni dell'edificio, né allegato agli atti di trasferimento nel ventennio, seppure negli stessi ve ne sia cenno.

**coerenze**

**per l'appartamento mapp. 179 sub 2**

**a Nord:** in parte vano scala comune, in parte fabbricato di altra proprietà mapp. 178;

**a Est:** in parte vano scala comune, in parte fabbricato di altra proprietà mapp 178, in parte affaccio sulla pubblica via Martiri della Libertà;

**a Sud:** in parte affaccio sulla pubblica via Martiri della Libertà, in parte fabbricato di altra proprietà mapp. 180;

**a Ovest:** fabbricati di altra proprietà, mapp. 180-178;

**per la soffitta mapp. 179 sub 5**

**a Nord:** in parte vano scala comune, in parte vuoto su fabbricato di altra proprietà mapp. 178;

**a Est:** in parte vano scala comune, in parte vuoto su fabbricato di altra proprietà mapp 178, in parte affaccio sulla pubblica via Martiri della Libertà;

**a Sud:** in parte affaccio sulla pubblica via Martiri della Libertà, in parte vuoto su fabbricato di altra proprietà mapp. 180;

**a Ovest:** vuoto su fabbricati di altra proprietà, mapp. 180-178.

Si allegano alla presente relazione le visure storiche e le planimetrie catastali delle unità immobiliari, l'estratto mappa, la documentazione fotografica effettuata in occasione del sopralluogo in data 20.09.2023.

### **descrizione dei beni**

Le due unità immobiliari oggetto di relazione, appartamento al piano primo e soffitta, fanno parte di un fabbricato inserito in una cortina continua di edifici che delimitano in lato Nord la via Martiri della Libertà, toponimo della strada provinciale 235, una delle arterie della viabilità principale di collegamento con il centro di Brescia, da cui il paese di Roncadelle dista circa 6 Km; la via Martiri della Libertà funge anche da confine tra il comune di Roncadelle a Nord e quello di Castel Mella a Sud. L'accesso, al civico 141, avviene da un portoncino in alluminio e vetro, in corrispondenza del quale è collocata la pulsantiera dei citofoni e la cassetta della posta, portoncino che si apre direttamente su un marciapiede largo poche decine di centimetri che delimita la carreggiata; circostanza questa che rende l'ingresso e l'uscita dall'immobile alquanto disagiati oltre che poco sicuri.

Si tratta di un fabbricato risalente all'inizio degli anni Sessanta del secolo scorso che rispecchia e conserva le caratteristiche costruttive dell'epoca, tipologia edilizia, materiali e finiture, anche alla luce del fatto che non è stato oggetto di successivi interventi manutentivi e/o di ristrutturazione nel corso degli anni.

Si sviluppa per tre piani fuori terra oltre a sottotetto, al piano terra si trova un

negozio, attualmente in disuso, ai superiori, primo e secondo, due appartamenti e al terzo e ultimo piano una soffitta.

La facciata sulla via Martiri della Libertà è a semplice disegno con tre finestre per piano dal primo al terzo fuori terra, due vetrine e il portoncino d'ingresso al piano terra; la finitura è ad intonaco, in parte al civile e in parte stollato, tutte le aperture sono provviste di spallette in pietra, le finestre con tapparelle di colore grigio chiaro. La struttura portante è in c.a. con travi e pilastri, solai in laterocemento, tamponamenti in muratura.

L'**appartamento** oggetto di relazione, distinto dal **sub 2**, è situato al piano primo e occupa, al netto del vano scala, l'intera superficie dell'edificio, distinto dal mapp. 179; è composto da un ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere e un bagno.

Il portoncino d'ingresso è in legno, le porte interne in legno verniciate di bianco con specchiatura vetrata, serramenti esterni in legno con vetrocamera, questo messo in opera sul serramento originario in epoca successiva; le finestre sulla via Martiri della Libertà sono apribili a battente con affaccio, quelle in lato Nord, della cucina e di una delle due camere, sono costituite da "luci" a nastro con sola apertura a vasistas. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia in cucina, soggiorno e nelle due camere, in gres nell'ingresso-disimpegno e nel bagno; quest'ultimo è rivestito per un'altezza di circa 2 ml. con piastrelle di ceramica di colore chiaro con greca decorativa, è provvisto di sanitari a terra in ceramica bianca, wc e bidet, lavabo con mobile e vasca da bagno.

Tutti i locali sono intonacati al civile con tinteggiature di colore chiaro, nelle camere in tonalità più cariche, glicine e verde salvia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas combinata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, di tipo pensile installata in cucina, termostato ambiente in soggiorno e sistema di emissione a radiatori a piastra in alluminio pressofuso.

In soggiorno e nelle due camere sono presenti ventilatori a soffitto.

L'impianto elettrico è completo e sottotraccia con quadretto nella zona d'ingresso.

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto, a dimostrazione di una buona qualità costruttiva, tenuto conto dell'epoca di edificazione risalente a più di sessant'anni fa e del fatto che materiali e finiture, fra cui pavimenti, porte interne e serramenti, sono ancora quelli originari. Il bagno è invece stato rimodernato in epoca più recente, come anche il pavimento della zona ingresso.

In occasione del sopralluogo in data 20.09.2023 si è accertato che l'appartamento è utilizzato dall'esecutato che vi risiede con la famiglia.

**La soffitta**, distinta dal **sub 5**, intestata all'esecutato per la quota indivisa di 1/2 di proprietà, è situata al piano terzo, quarto fuori terra, con ingresso dal vano scala; si tratta di un unico ampio ambiente in cui sono collocate canne fumarie per lo scarico al tetto delle caldaie, tubazioni e, in apposito alloggiamento a parete, le macchine dell'impianto termico dell'alloggio al piano sottostante; lo stato di finitura è al rustico, con pavimento in battuto

di cemento, pareti intonacate e non tinteggiate; il tetto è a falda unica con struttura in laterocemento, con altezze minima e massima, rilevate in occasione del sopralluogo, di ml. 0,85 e ml. 3,90. La soffitta, intestata pro quota ai soggetti proprietari dei 2 alloggi ai piani sottostanti, è utilizzata come ripostiglio/deposito; è stata materialmente divisa, presumibilmente in base ad accordi tra le parti, in tre porzioni con rete metallica, una di passaggio e uso comune e le altre due sono utilizzate in maniera esclusiva. In conclusione si può riferire che l'alloggio oggetto di relazione è di medie dimensioni, con soffitti alti (ml. 3,10 rilevati), razionale seppur datato nell'impianto distributivo e nelle finiture, in discreto stato di manutenzione e conservazione; il fabbricato nel complesso, risalente come detto ad oltre sessant'anni fa, necessita di interventi di manutenzione e ripristino sia della facciata verso strada, i cui intonaci risultano ammalorati soprattutto nella parte bassa, sia della copertura e dei lucernari del vano scale, in corrispondenza dei quali si sono rilevate tracce di infiltrazioni. Da rilevare infine, quale aspetto certamente penalizzante, l'accesso disagiata e poco sicuro dal marciapiede sulla pubblica via, per di più alquanto trafficata, largo solo poche decine di centimetri.

***3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenti ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.***

Il fabbricato di cui fanno parte le u.i. oggetto di relazione insiste in Catasto Terreni sulla

- particella 179 foglio 16 \_ ente urbano – superficie mq. 82

ex Impianto meccanografico del 01.09.1977.

In merito al Certificato di Destinazione Urbanistica, da acquisire e depositare in originale, si riferisce che la normativa vigente non prescrive l'obbligo di tale documento in caso di trasferimento di immobili censiti in Catasto Fabbricati; si rimanda a riguardo all'art. 30 comma 2 del DPR n. 380/2001. Nel caso di cui trattasi l'area di sedime è inferiore a mq. 5.000,00 e non ricorrono le condizioni di cui al presente 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;*

*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 vi 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.*

A seguito delle indagini ipocatastali svolte, si conferma la correttezza della documentazione prodotta in atti e del pignoramento.

#### cronistoria catastale nel ventennio

immobili in comune di Roncadelle

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 16

- particella 179 sub 2 \_ cat. A/2 – classe 2 – consistenza 4,5 vani - superficie totale 79 mq. totale escluse aree scoperte mq. 79 - rendita €. 244,03 – via Martiri della Libertà n. SNC piano1

dati identificativi derivanti da *Variazione per modifica identificativo allineamento mappe* pratica n. BS0053051 del 12.02.2007 n. 22876.2/2007, cui è seguita variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

precedentemente l'unità era così censita:

- foglio 1 particella 419 sub 2 – cat. A/2 – classe 2 – consistenza 4,5 vani – rendita L. 1.035 – via Martiri della Libertà piano 1, dall'impianto meccanografico del 30.06.1987;

è stata poi oggetto di *Variazione del quadro tariffario* del 01.01.1992, che ha modificato la rendita in L. 472.500 €. 244,03, invariati gli altri dati.

- particella 179 sub 5 \_ cat. C/2 – classe 3 – consistenza 72 mq. - rendita €.  
223,11 – via Martiri della Libertà n. 141 piano 3-T

dati identificativi derivanti da *Variazione per modifica identificativo allineamento mappe* pratica n. BS0053051 del 12.02.2007 n. 22878.4/2007, cui è seguita variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

l'unità è stata censita in forza di *Costituzione* del 19.12.1983 in atti dal 30.06.1987 n. 11.484/1983, con i seguenti dati:

- protocollo n. 11484 anno 1983 – cat. A – consistenza 0,0 vani – via Martiri della Libertà n. 141

cui è seguito *classamento* del 19.12.1983 in atti dal 12.09.1995 n. 11484.1/1983 che ha introdotto i seguenti dati censuari:

- categoria C/2 – classe 3 – consistenza 72 mq., invariati i dati identificativi e di toponomastica;

è seguita *Variazione del quadro tariffario* del 01.01.1992 con introduzione della rendita L. 432.000 €. 223,11;

l'unità è stata poi oggetto di *Variazione per sostituzione identificativi* del 16.02.2004 in atti dal 05.04.2004 pratica n. BS0114398 n. 47678.1/2004, che ha soppresso i dati di protocollo e inserito gli identificativi:

- foglio 1 particella 419 sub 5, invariati gli altri dati di categoria, consistenza, rendita e toponomastica, sostituiti dagli attuali in forza della variazione del 2007 più sopra richiamata.

#### **titolo di proprietà e provenienza**



Le u.i. oggetto di pignoramento sono divenute di proprietà dell'esecutato, per la quota intera dell'appartamento e per la quota di 1/2 della soffitta, in forza del seguente titolo:

- **Trascrizione R.G. 228 R.P. 156 del 02.01.2003**

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Giammatteo Rizzonelli in data 16.12.2002 rep. 2017/824, registrato a Brescia il 27.12.2002 al n. 1500 serie 1T, **compravendita**, con la quale la signora *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, vende al signor **omissis**, che accetta:

- *la piena proprietà dell'appartamento a piano primo del fabbricato sito in Comune di Roncadelle (BS), via Martiri della Libertà, 141, composto da tre vani, cucina ed accessori, censito nel Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al foglio 1 col mappale:*

**419 sub. 2**, via Martiri della Libertà, piano 1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, R.C.E. 244,03; (corrispondente all'attuale foglio 16 NCT mappale 179 sub 2)

- *quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà del locale soffitta posto a piano terzo del fabbricato sito in Comune di Roncadelle (BS) e censito nel Catasto dei Fabbricati col:*

**protocollo 11484 del 1983**, via Martiri della Libertà, 141, cat. C/2, cl. 3, mq. 72, R.C.E. 223,11 (corrispondente all'attuale foglio 16 NCT mappale 179 sub 5).

*Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui l'immobile in oggetto è parte.*

Prezzo convenuto €. 42.000,00 pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi ad eccezione della seguente formalità:

- ipoteca iscritta a Brescia il 08.06.2000 ai n. 23493/5086 a favore della *omissis* per la somma di lire 270.000.000, assentita di cancellazione totale con atto dello stesso Notaio Rizzonelli rep. 2016/823 in pari data.

#### **cronistoria ipotecaria nel ventennio**

**Anteriormente al ventennio**, le unità immobiliari oggetto di pignoramento erano di proprietà della signora *omissis*, come sopra generalizzata, ad essa pervenute in forza del seguente titolo:

- **Trascrizione R.G. 23492 R.P. 13353 del 08.06.2000**

Atto notarile pubblico del Notaio Franco Treccani in data 29.05.2000 rep. 96870 racc. 24077, registrato a Brescia il 13.06.2000 al n. 3079 serie IV, **compravendita**, con il quale i signori *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, ognuno per le proprie ragioni e competenze e insieme per l'intero vendono alla signora *omissis* che acquista la piena proprietà dei beni immobili in appresso descritti per il presso di seguito precisato.

*Unità immobiliari facenti parte del fabbricato a carattere condominiale sito in via Martiri della Libertà al civico n. 141 nel Comune di Roncadelle e più precisamente*

*a - la proprietà esclusiva dell'appartamento composto da tre vani utili, cucina, bagno e disimpegno al piano primo censito alla partita 483 NCEU come segue:*

*fg. 1 mappale 419/2 via Martiri della Libertà p.1.cat. A/2 cl. 2 v. 4,5 rendita*

*catastale lire 472.500 (euro 244,03);*

*b – la quota di comproprietà indivisa pari a 1/2 (un mezzo) del vano soffitta al piano terzo censito alla partita 1000786 del NCEU come segue:*

*prot. 11484/1983 Via Martiri della Libertà n. 141 cat. C/2 cl. 3 mq. 72 rendita*

*catastale lire 432.000 (euro 223,11);*

*c – la quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni alle predette unità immobiliari, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per legge.*

Prezzo convenuto L. 80.000.000 pagato e quietanzato.

*La parte venditrice garantisce che l'oggetto contrattuale non è gravato da garanzie reali o da vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro (art. 1482 cc), né da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.*

*La parte venditrice garantisce che l'oggetto contrattuale non è gravato da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano il libero godimento.*

-----

La signora *omissis*, divenuta proprietaria degli immobili di cui trattasi, appartamento e soffitta rispettivamente per la quota intera e per la quota di 1/2, li ha poi trasferiti all'attuale debitore in forza dell'atto di provenienza più sopra menzionato.

Per ulteriori dettagli si rimanda agli atti e alle note di trascrizione in allegato.

#### **cronistoria urbanistica e amministrativa nel ventennio**

Si rimanda alla trattazione esposta al successivo capitolo – E – .

conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, rispondenza ai dati dei registri immobiliari

Verificato lo stato dei luoghi in occasione del sopralluogo in data 20.09.2023, si è rilevata la conformità delle planimetrie catastali dell'appartamento al piano primo distinto dal mappale 179 sub 2 e della soffitta al piano terzo distinta dal mappale 179 sub 5, depositate rispettivamente in data 01.01.1964 con prot. n. 3109 e in data 19.12.1983 con prot. n. 11484, rispetto allo stato degli stessi, seppur con le seguenti precisazioni:

- per la scheda dell'appartamento:

sono presenti alcune imprecisioni a livello grafico quali la mancata indicazione delle porte del soggiorno e di una camera; è inoltre riportata l'altezza netta interna di ml. 3,00 mentre in sede di sopralluogo è stata rilevata in ml. 3,10;

- per la scheda della soffitta:

è riportata l'altezza netta media interna di ml. 2,00 mentre la media che si ricava fra la massima di ml. 3,90 e la minima di ml. 0,85 rilevate è di ml. 2,37.

Le differenze nelle altezze e le imprecisioni grafiche sono in ogni caso ininfluenti ai fini della consistenza e della rendita e risulta comunque verificata la conformità catastale di cui al D.L. n. 78/2010 art. 19 comma 14, convertito con modificazioni dalla L. n. 122 del 30.07.2010, e non sussistono ostacoli al trasferimento dei beni.

Riguardo alla rispondenza del soggetto intestato con i dati dei registri

immobiliari si riferisce che sussiste la corrispondenza fra lo stato di diritto delle unità immobiliari e l'intestazione catastale.

Per la cronistoria della proprietà di cui sopra si rinvia anche agli atti e alle Note di Trascrizione che si allegano; sulla scorta di tali documenti risultano riscontrati come regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e risulta altresì rispettata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.

- 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).*

L'appartamento oggetto di pignoramento, sub 2, è utilizzato come propria abitazione direttamente dall'esecutato che vi risiede con la famiglia; la soffitta, sub 5, intestata all'esecutato per la quota indivisa di 1/2, è utilizzata come locale di deposito/ripostiglio dallo stesso esecutato e dagli altri comproprietari; per i dettagli sulle provenienze si rimanda al precedente capitolo – B –.

*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.*

Si rimanda al precedente punto 1).

*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. 337 sexies 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.*

Si rimanda al precedente punto 1).

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

#### **esistenza di diritti reali e personali a favore di terzi**

Non sussistono né alla data della trascrizione del pignoramento né all'attualità.

#### **servitù attive e passive**

Non sussistono trascrizioni a riguardo nei pubblici registri immobiliari.

Nell'atto di provenienza del Notaio Rizzonelli più sopra citato, al capitolo *EFFETTI-PROVENIENZA* si legge:

*"La vendita si effettua a corpo, nelle condizioni di fatto in cui l'immobile si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, diritto, onere e servitù così come pervenuto alla parte venditrice ..."*

#### **formalità ipotecarie**

Dai documenti in atti della procedura e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio – Servizio della Pubblicità Immobiliare di Brescia tramite sistema telematico Sister,

risulta che le unità immobiliari oggetto di relazione sono gravate dalle seguenti formalità:

- **Iscrizione R.G. 40486 R.P. 7829 del 19.08.2022**

Atto notarile pubblico del Notaio G. Rizzonelli rep. 2018/825 del 16.12.2002

**Ipoteca volontaria** – in rinnovazione dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario R.G. 229 R.P. 60 del 02.01.2003

a favore: *omissis* con sede in *omissis* – codice fiscale *omissis* - per la quota di

1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 e per la quota di

1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale 2

a carico: *omissis* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

dell'unità negoziale 1 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

dell'unità negoziale 2

somma capitale: €. 108.000,00

somma iscritta: €. 216.000,00

Grava le u.i. in Roncadelle al foglio 16 NCT mappale 179 sub 2-5, unità

distinte nella nota di trascrizione rispettivamente come *unità negoziale 1* e

*unità negoziale 2*.

- **Trascrizione R.G. 11762 R.P. 8051 del 20.03.2023**

Atto giudiziario Unep Tribunale di Brescia rep. 11917 del 26.01.2023

**Verbale di pignoramento immobili**

a favore: *omissis* – con sede in *omissis* – codice fiscale *omissis* – per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 e per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale 2



a carico: *omissis* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità  
negoziale 1 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità  
negoziale 2

Grava le u.i. in Roncadelle al foglio 16 NCT mappale 179 sub 2-5, unità  
distinte nella nota di trascrizione rispettivamente come *unità negoziabile 1* e  
*unità negoziabile 2*.

**domande giudiziali e giudizi in corso**

Non sussistono trascrizioni a riguardo nei pubblici registri.

**vincoli di ogni natura e tipo**

Non sussistono vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici,  
archeologici, urbanistici e/o amministrativi, acquisizioni al patrimonio  
comunale per irregolarità urbanistiche, trascritti nei pubblici registri.

Per gli aspetti urbanistici si rimanda al successivo capitolo – E – .

**sequestri penali ed amministrativi**

Non sussistono trascrizioni in merito nei pubblici registri.

**canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici**

Non sussistono trascrizioni in merito nei pubblici registri.

**pesi che continueranno a gravare sul bene e quali potranno essere  
cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione**

Non sussistono formalità che continueranno a gravare sui beni oggetto di  
pignoramento.

Potrà essere cancellato il pignoramento immobili come sopra descritto e  
come da certificazione notarile in atti.

I costi per la cancellazione delle formalità sono riportati nella *Tabella delle Tasse Ipotecarie* in vigore dal 12.03.2006, allegata al *Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta ipotecaria e catastale* del 31.10.1190 n. 347 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 277 del 27.11.1990; la citata Tabella del 2006 è in aggiornamento a quella originariamente allegata al Testo Unico. Secondo il citato Testo Unico:

- all'art. 18 – *Misura minima dell'imposta proporzionale e arrotondamento, Testo in vigore dal 14.11.2000 con effetto in pari data* – Le imposte ipotecaria e catastale dovute in misura proporzionale non possono essere inferiori alla misura fissa; misura fissa ad oggi determinata dall'Agenzia delle Entrate in €. 200,00; la misura proporzionale è dello 0,5% sull'importo della somma per cui la formalità è chiesta.

- all'art. 19 – *Tasse ipotecarie, in vigore dal 01.01.1991* – *Per le operazioni inerenti al servizio ipotecario indicate nell'allegata tabella, tranne quelle eseguite nell'interesse dello Stato, sono dovute le tasse ivi previste; se ne ricava che per le ipoteche legali dipendenti da ruoli esattoriali, debiti nei confronti del Fisco, non è dovuta la tassa ipotecaria;*

si aggiunge che per ogni esecuzione di formalità ipotecaria sono dovute una tariffa di €. 35,00 e un'imposta di bollo di €. 59,00.

A fronte di quanto sopra riferito e delle informazioni direttamente acquisite dagli uffici di Brescia 1 dell'Agenzia delle Entrate, si può in linea di massima rispondere al presente quesito riferendo che, per il caso di specie, i costi per la cancellazione delle formalità sono i seguenti:

- trascrizione R.G. 11762 R.P. 8051 del 20.03.2023 – pignoramento immobili  
importo fisso minimo di €. 200,00, oltre ad €. 94,00 di diritti di cancellazione,  
per un importo complessivo di €. 294,00.

Si aggiunge e si precisa che l'esatto calcolo della liquidazione delle tasse ipotecarie per gli annotamenti di cancellazione relativi alle formalità pregiudizievoli del caso in oggetto, è di sola ed esclusiva competenza degli Uffici Finanziari dell'Agenzia delle Entrate; questa sola è in grado di accertare la natura di ogni singola iscrizione o trascrizione pregiudizievole e di applicarvi la più corretta misura delle imposte dovute. Ciò premesso si ribadisce che le quantificazioni sopra esposte sono da intendersi di massima.

***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.***

Come già riferito al precedente capitolo – B – le unità immobiliari oggetto di relazione fanno parte di un piccolo fabbricato condominiale composto da un negozio, due appartamenti e una soffitta, privo di amministratore di condominio; nell'atto di provenienza viene fatto riferimento al regolamento condominiale, regolamento che però non è stato reperito né presso l'immobile né in allegato agli atti di trasferimento nel ventennio. In merito alle parti comuni si rimanda a quanto già detto alle pagine 8-9 del precedente capitolo – B – .

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.

Si rimanda al precedente punto 2).

- 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.

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto di relazione è stato edificato in forza del seguente titolo, anteriore al 01.09.1967:

- Autorizzazione per Esecuzione di opere edilizie n. 302 del 08.05.1962 per *sistemazione e sopralzo esistente fabbricato (tre piani fuori terra da ricavare due negozi ed otto locali d'abitazione)*;

- in data 05.02.1963 veniva depositata presso il comune di Roncadelle la richiesta del certificato di abitabilità; il certificato, relativo alla *costruzione nuovo edificio*, veniva rilasciato il 26.02.1963.

Non risultano agli atti degli uffici pratiche edilizie relative alla costruzione dell'originario fabbricato, né pratiche successive riferite alle due u.i. oggetto di pignoramento.

I documenti sopra citati, acquisiti dal sottoscritto perito presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Roncadelle, vengono allegati in stralcio alla presente relazione.

-----  
Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Roncadelle, approvato con delibera di c.c. n. 67 del 16.10.2010, pubblicato su Burl serie Avvisi e Concorsi n. 7 del 16.02.2011, il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto di relazione è inserito nel *Tessuto Urbano Consolidato Ambiti residenziali prevalenti* e precisamente nel *Nucleo storico di antica formazione ambito A*, ex art. 34 delle NTA del Piano delle Regole.

Nell'elaborato grafico del piano delle Regole tavola PR-P4 (V8) *Ambiti A: classificazione degli edifici e modalità di intervento*, il fabbricato in oggetto è individuato con il n. 156 in colore giallo, colorazione che identifica gli

edifici di categoria 4, definiti dall'art. 37 punto 5 delle NTA, che recita  
*“Appartengono a questa categoria gli organismi edilizi costituenti il tessuto ordinario del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione, non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in condizioni di non particolare degrado.*

Nell'elaborato grafico del Documento di Piano tavola DP-P5 *Classi di sensibilità paesistica*, il fabbricato di cui trattasi è inserito nella *classe 4 – sensibilità paesistica alta*.

Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati grafici e alle norme tecniche di riferimento, allegati in stralcio alla presente relazione.

La destinazione d'uso residenziale dell'u.i. in oggetto è compatibile con quella prevista dal vigente strumento urbanistico sopra richiamato, con quella espressa dal titolo abilitativo nonché con quella censita in catasto fabbricati.

*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. 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.*

Dal confronto fra lo stato dei luoghi, come verificato in sede del sopralluogo in data 20.09.2023, e quanto raffigurato sulla tavola grafica allegata all'autorizzazione edilizia sopra richiamata, si sono rilevate le seguenti situazioni:

- appartamento al piano primo sub 2:

lieve difformità nella superficie lorda complessiva dell'u.i., in difetto rispetto a quella misurabile sulla tavola grafica dei "PRIMO E SECONDO PIANO", con conseguenti lievi difformità nella posizione delle tramezze interne, inalterato comunque il numero dei vani; difformità nelle dimensioni e nella posizione delle aperture di facciata, in particolare cucina e camera in lato Nord; nella sezione di progetto è indicata un'altezza netta interna di ml. 3,00, con a fianco annotazione a matita 3,25, mentre l'altezza rilevata in sede di sopralluogo è pari a ml. 3,10.

- soffitta al piano terzo sub 5:

negli elaborati di progetto la soffitta al piano terzo non è raffigurata in

pianta ma solo in sezione; la copertura è a doppia falda con l'altezza netta interna in colmo misurabile sull'elaborato in ml. 2,30 circa e quella netta interna in gronda quotata in ml. 1,00. In sede di sopralluogo si è invece preso atto di una copertura a falda unica con l'altezza netta interna massima in lato Nord rilevata in ml. 3,90 e quella netta interna in gronda rilevata in ml. 0,85. La superficie della soffitta è la medesima degli alloggi ai piani sottostanti, quindi anche in questo caso leggermente inferiore rispetto alla raffigurazione grafica.

Viste le caratteristiche del fabbricato si ritiene che lo stesso sia stato edificato come nelle attuali condizioni sin dall'origine, evidentemente in fase costruttiva le opere furono realizzate parzialmente in variazione rispetto alle previsioni progettuali, prassi questa corrente dell'attività edilizia dell'epoca, oltre sessant'anni fa e ben ante 1967, a conferma di ciò il fatto che nella planimetria catastale dell'alloggio, che riporta la data del 3 maggio 1963, le aperture di facciata sono correttamente raffigurate. Si rileva inoltre che il Certificato di Abitabilità è stato comunque rilasciato a seguito del sopralluogo tecnico-sanitario del 26 febbraio 1963.

-----

Ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, *Accertamento di conformità*, nel caso di interventi edilizi realizzati in difformità dal titolo edilizio, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere la sanatoria edilizia, qualora sia verificata la doppia conformità, ovvero l'intervento risulti conforme alla



disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Per quanto riguarda le difformità sopra descritte si può riferire che, dalle verifiche effettuate utilizzando come riferimento gli elaborati grafici di progetto, comunque sommari e non puntuali nella raffigurazione grafica, le stesse non costituiscono *variazioni essenziali* (1) rispetto al progetto approvato; l'incremento di volume, rapportato all'intero edificio esistente risulta inferiore ai limiti di cui all'art. 54 comma 1 lettera b) punto 1) della Legge Regione Lombardia n. 12 dell'11.03.2005; l'incremento dell'altezza media risulta inferiore a ml. 1 e non è variato il numero dei piani, ex art. 54 comma 1 lettera c) punto 1) della stessa legge regionale.

Le difformità riscontrate sono quindi suscettibili di sanatoria edilizia, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro i termini di legge ad una pratica di sanatoria (Permesso di Costruire) presso il comune di Roncadelle con successiva chiusura dell'iter amministrativo tramite SCIA di agibilità.

-----

Per quanto riguarda la trasferibilità degli immobili, ai sensi dell'art. 46 comma 5 del già citato DPR 380/2001, *Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985*, si riferisce che la nullità non si applica agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari; nel caso in esame le difformità riscontrate sono suscettibili di sanatoria edilizia a cura dell'aggiudicatario entro i termini di legge.

-----

1) *Legge Regione Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005, Legge per il governo del territorio, pubblicata sul Bollettino Ufficiale 1° supplemento ordinario del 16 marzo 2005: art. 54 (determinazione delle variazioni essenziali): comma 1 "costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportano anche singolarmente: b) ... 1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore: 1.1 al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi; 1.2.) al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi; 1.3) all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi e non oltre tremila metri cubi; c)modifiche: 1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;"*.

**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.**

Premesso quanto esposto al precedente punto 2) i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sono preventivabili come segue:

- spese tecniche per Permesso di Costruire in Sanatoria e SCIA di agibilità a conclusione dell'iter amministrativo €. 2.000,00. dovendosi procedere alle seguenti operazioni: rilievo dello stato dei luoghi, predisposizione elaborati grafici, modulistica, asseverazioni e deposito pratica; al netto degli oneri

fiscali e previdenziali.

- diritti di segreteria da corrispondere al comune di Roncadelle per l'istruttoria delle pratiche € 200,00, sulla scorta degli importi attualmente in vigore ex Delibera di Giunta comunale n. 98 del 03.08.2017.

Ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 *Accertamento di conformità* il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia; in caso di intervento realizzato in parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo. L'oblazione verrà quantificata dagli uffici al momento della presentazione della pratica.

*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 del 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.*

Le due unità immobiliari oggetto di relazione non rientrano nelle casistiche di cui al presente quesito.

*5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori*

*conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.*

Nella richiesta del Certificato di Abitabilità depositata presso il comune di Roncadelle il 5 febbraio 1963 è riportato che i lavori sono stati ultimati in data 30.11.1962.

- 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.*

Nella presente procedura risulta pignorata la quota intera di proprietà di un appartamento e la quota indivisa di 1/2 di una soffitta, vendibili in un unico lotto come segue:

- LOTTO 1

Catasto Fabbricati del comune di Roncadelle - foglio 16 NCT

particella 179 sub 2 \_ cat. A/2 – classe 2 – consistenza 4,5 vani – superficie totale 79 mq. totale escluse aree scoperte mq. 79 - rendita €. 244,03 – via Martiri della Libertà piano1

appartamento al piano primo composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e un bagno;

particella 179 sub 5 \_ cat. C/2 – classe 3 – consistenza 72 mq. - superficie totale 79 mq. - rendita €. 223,11 – via Martiri della Libertà n. 141 piano 3-T

soffitta al piano terzo composta da un unico ambiente.

Per la valutazione dei lotti si rimanda al successivo capitolo – G – .

*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.*

L'appartamento distinto dal sub 2 è stato pignorato per la quota intera di proprietà, la soffitta, distinta dal sub 5, è stata pignorata per la quota di 1/2; quest'ultima, come già riportato al precedente capitolo – B –, è intestata pro quota a quattro soggetti diversi, di cui tre estranei alla presente procedura:

- per la quota di 1/2 all'esecutato *omissis*
- per la quota di 4/12 (1/4+1/12 in regime di comunione dei beni) a *omissis*, estraneo alla presente procedura
- per la quota di 1/12 a *omissis*, estranea alla presente procedura
- per la quota di 1/12 a *omissis*, estraneo alla presente procedura.

In relazione allo stato di fatto dell'unità immobiliare, alle sue caratteristiche oggettive, dimensionali e di destinazione d'uso, non si ritiene che la stessa sia comodamente divisibile in relazione alle singole quote spettanti nel rispetto dei principi fondamentali di tale procedura, ovvero che la divisione consenta il mantenimento della funzionalità che aveva il tutto, seppure in

misura proporzionalmente ridotta, senza comportare un sensibile deprezzamento delle quote in rapporto al valore dell'intero.

Come già più sopra riferito al capitolo sulla descrizione dei beni, la soffitta è stata materialmente divisa in tre parti con la messa in opera di rete metallica a cura degli attuali comproprietari, in base presumibilmente ad accordi fra gli stessi. A parere di chi scrive, procedere prima della vendita a formalizzare tale divisione sotto il profilo edilizio, amministrativo e catastale, oltre ad essere difficilmente praticabile per le modalità operative che tali procedure richiedono presso gli uffici, risulterebbe svantaggiosa per la procedura in corso sotto il profilo economico, vista la valutazione della quota pignorata come nel seguito determinata. Si ritiene sia più vantaggioso il trasferimento degli immobili in un lotto unico nello stato di fatto in cui si trovano, piena proprietà dell'appartamento sub 2 con quota indivisa di 1/2 della soffitta sub 5.

Per la valutazione si rimanda al successivo capitolo – G –.

***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.***

Le unità immobiliari oggetto di procedura non rientrano nelle casistiche di cui al presente quesito.

***4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità 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).*

L'appartamento oggetto di pignoramento non è provvisto di posto auto e/o autorimessa.

- 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 1, 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.*

**calcolo della consistenza**

Le superfici e le consistenze riportate nel seguito derivano dalle verifiche effettuate sul posto in occasione del sopralluogo in data 20.09.2023.

Le **superfici** sono le seguenti:

- **appartamento – mapp. 179 sub 2**

abitazione                      mq. 76,77

- **soffitta – mapp. 179 sub 5**

soffitta                              mq. 76,77

**consistenza commerciale**

E' stata determinata con l'applicazione dei coefficienti correttivi in funzione della destinazioni d'uso.

I criteri di riferimento sono quelli di cui al Listino dei Valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, 2023 (rilevazione maggio 2023), della norma UNI 10750 del 2005, del D.P.R. 138 del 23.03.1998 e delle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare", allegato 2, dell'Agenzia del Territorio. Sono comprese nel calcolo le superfici delle murature perimetrali e per il 50% quelle delle murature divisorie con adiacenti unità immobiliari.

I coefficienti utilizzati e la quantificazione delle consistenze commerciali sono riportati nella tabella seguente:

appartamento mapp. 179 sub 2	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
------------------------------	-----	----------	--------------------



abitazione	76,77	100	76,77
<b>soffitta mapp. 179 sub 5</b>	<b>mq.</b>	<b>coeff. %</b>	<b>sup. comm.le (mq.)</b>
soffitta	76,77	35	26,90
<b>totale</b>			<b>103,67</b>

**valore commerciale in regime di libero mercato**

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, con particolare riferimento alle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate anno 2022 semestre 2, provincia Brescia, comune Roncadelle, Fascia/Zona centrale / via Roma, Togliatti, Gramsci, Castello, Amendola, Terracini, Toscanini, Cavour, microzona catastale 1, codice di zona B2, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale;
- listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, anno 2023 rilevazione maggio 2023;
- Consulente Immobiliare 15 dicembre 2016 ed. Il Sole24Ore Milano n. 1011, Mercato e investimenti, autunno 2016, in particolare per i principi estimativi di carattere generale e per l'individuazione dei coefficienti particolari;
- atti di compravendita di beni comparabili.

Il quadro fornito dal Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia di cui sopra, riporta per i fabbricati residenziali agibili di tipo 2, con vetustà tra 50 e 60

anni, valori minimi e massimi di €/mq. 740,00 ed €/mq. 810,00.

La fonte OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta valori minimi e massimi, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, pari ad €/mq. 1.300,00 e €/mq. 1.650,00.

I dati delle due fonti costituiscono elemento generale di riferimento che viene opportunamente adattato al caso in esame correlandolo ad altri dati oggettivi ed intrinseci del bene in esame (qualità, stato, vetustà, funzionalità, obsolescenza, vincoli ecc.).

Si è reperito e acquisito dall'Agenzia delle Entrate Servizio della Pubblicità Immobiliare di Brescia, tramite il sistema telematico Sister, l'atto di compravendita di un appartamento sito al piano terra del fabbricato confinante con quello di cui fanno parte le u.i. oggetto di stima, al civico 137 della via Martiri della Libertà; l'alloggio è stato venduto con atto del Notaio Giuseppe Cristaldi del 23.06.2021 rep. 73133 racc. 28978 trascritto a Brescia il 25.06.2021 ai n. R.G. 30871 R.P. 20610 per un importo di €. 75.000,00, che, rapportato alla consistenza commerciale calcolata sulla scorta della planimetria catastale allegata all'atto, porta ad un valore unitario di €/mq. 1.007,25, arrotondabile ad €/mq. 1.000,00.

Nell'atto sono riportati gli estremi dei titoli edilizi autorizzativi, fra cui una CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) del 2019, da cui si presume che l'immobile sia stato recentemente ristrutturato.

A fronte di ciò, verificato lo stato dei luoghi e le caratteristiche oggettive dell'immobile di cui trattasi, fra cui:

- posizione e contesto, fabbricato attestante su un'arteria viabilistica a doppio senso di marcia altamente trafficata;
  - epoca di costruzione risalente ad oltre sessant'anni fa;
  - caratteristiche del fabbricato condominiale, con unico e disagiata, oltre che poco sicuro, accesso direttamente da un marciapiede di minime dimensioni, stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente con necessità di interventi di ripristino e manutenzione;
  - caratteristiche dell'alloggio, con ambienti di medie dimensioni, funzionale seppur datato nell'impianto distributivo, con soffitta in comproprietà, in discreto stato di manutenzione e conservazione, con finiture, ad eccezione del bagno, ancora originarie dell'epoca di costruzione;
- si può ritenere congruo un valore medio di stima, nell'ambito del mercato libero e ordinario, pari ad €/mq. 750,00.

A fronte di ciò l'appartamento con soffitta, oggetto di pignoramento, è valutabile nell'ipotesi di libero mercato, piena proprietà, perfettamente commerciabile, con la precisazione che la valutazione è da considerarsi comunque a corpo, come segue:

unità immobiliari	superficie commerciale (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di stima (€.)
appartamento – mapp. 179 sub 2	76,77	750,00	57.577,50
soffitta – mapp. 179 sub 5	26,90	750,00	20.175,00

**Valutazione della quota pignorata di 1/2 della soffitta**

La quota pignorata di 1/2 può essere valutata in ragione di € 10.087,50, arrotondabile in € 10.088,00; non si ritiene di applicare riduzioni per quota indivisa, meno appetibile sul mercato immobiliare rispetto all'intero,

trattandosi di unità immobiliare trasferibile in lotto unico unitamente all'appartamento, pignorato questo, come già detto, per l'intera quota di proprietà. Ne deriva che la piena proprietà dell'appartamento e la quota di 1/2 della soffitta sono valutabili complessivamente in €. 67.665,50, arrotondabili in €. 67.665,00.

#### deprezzamenti

condizioni di vendita in ambito giudiziario e assenza di garanzia

si reputa congrua una riduzione in ragione del 15%:

$$67.665,00 \times 15\% = \text{€} . 10.149,75$$

per cancellazione gravami

si rimanda a quanto esposto allo specifico punto 1) del capitolo – D –

€ . 294,00 per il pignoramento immobili R.G. 11762 R.P. 8051 del 20.03.2023

per sanatoria edilizia presso il comune di Roncadelle

€ . 1.650,00 (quota parte spettante all'esecutato in considerazione della quota di comproprietà della soffitta) al netto degli oneri fiscali e previdenziali e dell'oblazione che verrà quantificata dagli uffici al momento della presentazione della pratica.

#### valore finale dei beni

premesso tutto quanto sopra **la valutazione finale delle due unità immobiliari oggetto di pignoramento, quota intera di proprietà dell'appartamento sub 2 e quota indivisa di 1/2 della soffitta sub 5, come descritte nella relazione che precede, è la seguente:**

$$\text{€} . 67.665,00 - (10.149,75 + 294,00 + 1.650,00) = \text{€} . 55.571,25 \text{ arrotondabile ad}$$

€. 55.570,00 (cinquantacinquemilacinquecentosettanta/00).

*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.*

Le unità immobiliari oggetto di relazione non rientrano nelle casistiche di cui al presente quesito.

*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.*

Si rimanda a quanto esposto al punto 2) del precedente quesito - F - e al punto 1) del presente quesito - G -.

## conclusioni

Nel rispetto delle modalità e dei tempi dell'incarico affidato, il sottoscritto perito rimette la presente relazione nelle mani del G.E Dott. Stefano Franchioni e delle parti.

Brescia, 17 novembre 2023

In fede il perito arch. Chiara Acchiappati



#### elenco allegati

- visure catastali storiche per immobile foglio 16 NCT mapp. 179 sub 2-5 in Catasto Fabbricati
- visura catastale storica per immobile foglio 16 mapp. 179 in Catasto Terreni
- estratto mappa foglio 16 – scala 1:1000
- planimetrie catastali mapp. 479 sub 2-5
- atto di provenienza Notaio Giammatteo Rizonelli rep. 2017/824 del 16.12.2002 + nota di Trascrizione R.G. 228 R.P. 156 del 02.01.2003
- nota di Trascrizione R.G. 23492 R.P. 13353 del 08.06.2000 – compravendita
- nota di Iscrizione R.G. 40486 R.P. 7829 del 19.08.2022 – ipoteca volontaria (mutuo fondiario)
- nota di Trascrizione R.G. 11762 R.P. 8051 del 20.03.2023 – verbale di pignoramento immobili
- stralcio PGT tavole PR-P3-V7, PR-P4 (V8), DP-P5 – stampa non in scala + NTA art. 34 – 37.5
- Denuncia di nuova costruzione edilizia in data 19.04.1962

- Autorizzazione per Esecuzione di opere edilizie n. 302 del 08.05.1962 + tavole grafiche
- richiesta e Certificato di Abitabilità
- ortofoto
- documentazione fotografica

La presente relazione è stata inviata:

- a mezzo pec ai legali della parte procedente Avv.ti Benedetto e Guido Gargani
- a mezzo pec al Custode Giudiziario Dott. Giovanni De Pandis
- a mezzo di posta elettronica all'esecutato.