

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 278/2024 CON RIUNIONE ESECUZIONE

IMMOBILIARE 122/2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione

CONSULENZA TECNICA BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CORZANO

(BRESCIA) DI PROPRIETA' DI:

OMISSIS

Con Ordinanza di Nomina del 22.10.2024 e Verbale di Accettazione di Incarico e giuramento del 30.10.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Arch. Ing. Giorgio Astori con studio in Brescia via Piero Calamandrei n. 19, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 748 ed all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1171, Consulente Tecnico.

Con Verbale d'Udienza 28/05/2025 il giudice ha disposto la riunione della procedura n. 122/2025 alla procedura n. 278/2024; la nomina quale custode della Dott.ssa Roberta Tegoletti e la nomina del sottoscritto Arch. Ing. Giorgio Astori con studio in Brescia via Piero Calamandrei n. 19, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 748 ed all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1171, Consulente Tecnico ponendo i seguenti quesiti:

A)

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.*
- 2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) *Acquisisca, se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*
- 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. ro 380, depositandoli in originale.*

Identificazione pgressa 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.

- 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 jure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).*
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini preso 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 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 3) Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiale ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima di relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme 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 art.36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tute le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. 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., ed 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 distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.
- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di 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)

- 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 D.P.R. 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 – bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015”

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

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. c.p.c.;

AUTORIZZA

le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui all'art 173 bis disp. att. c.p.c..

RISPOSTA AI QUESITI

DUE DILIGENCE

QUESITO

A)

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, 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

A 1) La documentazione di cui all'art 567 2° comma c.p.c. è completa.

A 2) Il caso non ricorre, tuttavia si allegano gli atti di provenienza

(All. 1 – Atto notaio Dott. Gianluigi Cisotto – Atto notaio Dott. Enrico Lera)

A 3) b In allegato visura camerale di OMISSIS

(All. 2 Visura camerale)

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 alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni diffidenza 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 diffidenza 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 diffidenze 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.

RISPOSTA

Previo accesso ai luoghi il 18 novembre 2024 alle ore 16 in presenza del custode giudiziario Dott.ssa Roberta Tegoletti, effettuate le verifiche in loco e dei documenti catastali, gli opportuni accertamenti e controlli, recenti sessioni con il custode giudiziario per definire lotti e raggruppamenti di lotti; accesso al Giudice Dott. Canali per conferma delle ipotesi e delle eventuali servitù da apporre; i beni pignorati sono individuati come di seguito.

B 1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CORZANO frazione BARGNANO

Premesse

L'atto di pignoramento riporta i seguenti beni siti in:

- Comune di Corzano foglio 13 mappali 220, 221, 225, 226 (si fa presente che sono anch'essi in Comune di Corzano – frazione Bargnano)
- Comune di Corzano – frazione Bargnano foglio 13 mappale 177, 178, 179, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188, 189

Nella nota di trascrizione Rg. n. 39622 Rp n. 27834 del 06/09/2024 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili, l'Avv. Procedente **rinuncia alla trascrizione del pignoramento** sugli immobili identificati in catasto terreni del comune di Corzano al

foglio 13 mappali 179, 182, 188, 189. (I mappali 188 e 189 hanno generato i mappali 215 e 229 sui quali sono stati costituiti immobili venduti dalla società nel 2014) (All. 3 – Nota di trascrizione)

I terreni riportati in NCT a foglio 13 Particella 177, 178, 181, 183, 184, 186 derivano dal terreno riportato in NCT a foglio 13 particella 141 (già particella 15)

Il terreno riportato in NCT a foglio 13 particella 185 è stato soppresso ed ha generato la particella 214 e la particella 213 (soppressa ed unita alla particella 212)

Il terreno riportato in NCT a foglio 13 particella 186 è stato soppresso ed ha generato la particella 212 e la particella 211 (soppressa ed unita alla particella 210)

Conseguentemente l'identificazione catastale e la presente CTU attiene i seguenti immobili:

- Comune di CORZANO – frazione BARGNANO foglio 13 mappali 220, 221, 225, 226
 - Comune di CORZANO – frazione BARGNANO foglio 13 mappali 177, 178, 181, 183, 184,

In dettaglio:

Fg. 13 particella 177 Superficie 528 mq

Fg. 13 particella 178 Superficie 528 mq

Fg. 13 particella 181 Superficie 596 mq

Fg. 13 particella 183 Superficie 527 mq

Fg. 13 particella 184 Superficie 710 mq

Fg. 13 particella 210 Superficie 580 mq

Fg. 13 particella 212 Superficie 580 mq

Fg. 13 particella 214 Superficie 154 mq

Fg. 13 particella 220 Superficie 513 mq

Fg. 13 particella 221 Superficie 559 mq

Fg. 13 particella 225 Superficie 526 mq

Fg. 13 particella 226 Superficie 565 mq

Per un totale di 6366 mq

(All. 4 – Estratto mappa- Visure catastali)

Le particelle pignorate 185 di 632 mq e 186 di 648 mq totalizzano 1280 mq mentre le particelle derivate da soppressioni ed unioni 210 di 580 mq, 212 di 580 mq e 214 di 154 mq totalizzano 1314 mq con una differenza in più di 34 mq.

Per chiarire quanto sopra è stato necessario un accesso in Catasto per la Consultazione Atti Catastali Cartacei costituiti dal Tipo di Frazionamento 2010/301060 e 2013/20472.

Dall'esame di tali documenti è emerso che con frazionamento 2013/20472 le particelle 185 di mq 632; 186 di mq 648; 187 di mq 204; 188 di mq 635 e 189 di mq 632 per un totale di mq 2751 sono state sopprese ed hanno generato le particelle 205 di mq 202; 206 di mq 430; 207 di mq 197; 208 di mq 438; 209 di mq 170; 210 di mq 34; 211 di mq 546; 212 di mq 102; 213 di mq 478 e 214 di mq 154 per un totale di mq 2751.

Le particelle 206 e 207 sono state accorpate nella particella 215 di mq 627; le particelle 208 e 209 sono state accorpate nella particella 229 di mq 608; le particelle 210 e 211 sono state accorpate nella particella 210 di mq 580; le particelle 212 e 213 sono state accorpate nella particella 212 di mq 580.

La particella 210 deriva dalle precedenti 210 e 211 quando la 210 era di 34 mq e la 211 (soppressa) era di 546 mq

Tutto ciò deriva dal ridisegno dei lotti e delle particelle per la creazione di strada di penetrazione al PL nord in lato ovest sulla particella 205, con eliminazione dell'originaria strada di penetrazione ubicata sulla originaria particella 187, individuazione delle nuove particelle 210 – 212 – 214 al posto delle originarie 185 e 186 e delle particelle 215 e 229 al posto delle originarie 188 e 189, corrispondenti a lotti venduti ed edificati.

(All. 4 bis – Estratto mappa ante frazionamento)

(All. 4 ter – Visura della nota)

Es. Imm. 122/2025

Identificazione catastale

- Comune di CORZANO – frazione BARGNANO foglio 13 mappali 180, 191, 205, 210, 212, 214, 222

In dettaglio:

Fg. 13 Particella 180 Superficie 515 mq

Fg. 13 Particella 191 Superficie 135 mq

Fg. 13 Particella 205 Superficie 202 mq

Fg. 13 Particella 210 Superficie 580 mq

Fg. 13 Particella 212 Superficie 580 mq

Fg. 13 Particella 214 Superficie 135 mq

Fg. 13 Particella 222 Superficie 470 mq

Il pignoramento di cui alla Es. Imm. 122/2025 individua correttamente le Particelle 210, 212, 214.

(All. 4 – quater – Visure catastali)

B 2 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica:

- al Foglio 13 i mappali 220, 221, 225, 226 sono zonizzati come: Zona ATRb – Ambiti delle trasformazioni controllate ATC. Art. 21 – 23 dei criteri attuativi del Documento di Piano;
- al Foglio 13 i mappali 177, 178, 181, 183, 184, 210, 212, 214 sono zonizzati come: Zona RC2 Ambito residenziale prevalente consolidato – estensivo – art. 44 delle NGT del Piano delle regole. Piani in corso di attuazione del PRG

(All. 5 – Certificato di destinazione urbanistica)

Es. Imm. 122/2025

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica:

- Foglio 13 mappale 122 zonizzato come: Zona ATRb – Ambiti delle trasformazioni controllate ATC. Art. 21-23 dei criteri attuativi del Ddp.
- Foglio 13 mappali 191 e 205 zonizzati come: Zona RC2 Ambito residenziale prevalente consolidato – estensivo – art. 44 delle NGT del Pdr. Piani in corso di attuazione del PRG
- Foglio 13 mappale 180 zonizzato come: STRADE in zona RC2 Ambito residenziale prevalente consolidato – estensivo – art. 44 delle NGT del Pdr. Piani in corso di attuazione del PRG

(All. 5 – bis – Certificato di destinazione urbanistica)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si tratta di terreno edificabile urbanizzato per la parte relativa ai lotti foglio 13 mappali 177, 178, 181, 183, 184, 210, 212, 214 e non urbanizzato per i rimanenti lotti foglio 13 mappali 220, 221, 225, 226. Tutti i lotti sono individuati da frazionamento catastale.

(All. 6 – n. 2 Ortofoto) (All. 7 - n. 24 Fotografie)

Es. Imm. 122/2025

Particella 180: strada a fondo chiuso di accesso ai lotti

Particella 191: capezzagna a servizio di terreni agricoli

Particella 205: strada asfaltata a fondo chiuso non acquisita dall'amministrazione comunale

Particelle 210, 212, 214: lotti edificabili urbanizzati

Particella 222: terreno agricolo individuato catastalmente quale strada di accesso a fondo cieco di lottizzazione non approvata

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI - PROPRIETA' ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Ad OMISSIS, in piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita in data 22/10/2014 n.44674/12447 di repertorio Notaio Enrico Lera trascritto a Brescia in data 03/11/2014 ai nn. 35101/23468 da OMISSIS.

(Vedi All. 1)

Es. Imm. 122/2025 – Proprietà attuale immobili

Particella 180

- OMISSIS per la proprietà di 1/8
- OMISSIS per la proprietà di 1/8
- OMISSIS per la proprietà di 5/8
- OMISSIS per la proprietà di 1/8

Particella 191: OMISSIS per la proprietà di 1/1

Particella 205: OMISSIS per la proprietà di 1/1

Particelle 210, 212, 214: OMISSIS per la proprietà di 1/1

Particella 222:

- OMISSIS per la proprietà di 1/2
- OMISSIS per la proprietà di ½

QUESITO

- 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 jure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

RISPOSTA

C 1) STATO DI POSSESSO

Nella piena disponibilità di OMISSIS

C 2) CONTRATTI DI LOCAZIONE

Presso l’Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione.

(All. 8 – Agenzia delle Entrate – Comunicazione)

C 3) VALORE LOCATIVO DEI BENI:

I beni in oggetto non hanno valore locativo; le particelle 220, 221, 225, 226 sono parte di un terreno attualmente manutenuto ma che non risulta affittato.

Le restanti particelle 177, 178, 181, 183, 184, 210, 212, 214 urbanizzate sono incolte.

Es. Imm. 122/2025

Particelle prive di valore locativo anche per le motivazioni di cui sopra.

QUESITO

- 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 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;
- nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 3) Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiale 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.

RISPOSTA

D 1)

ISCRIZIONI AL SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli accese presso l'Agenzia Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare:

- Ipoteca volontaria atto Notaio Cisotto Gianluigi in data 23/12/2010 rep. n. 126597/20509 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 31/12/2010 ai nn. 55014/13939 a favore di OMISSIS a carico di OMISSIS.
- Ipoteca volontaria atto Notaio Lera Enrico del 24/10/2014 rep. n. 44684/12449 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 3/11/2014 ai nn. 35102/6062 a favore di OMISSIS ed a carico di OMISSIS.
- Verbale di Pignoramento Immobili atto Unep C/o Corte D'Appello di Brescia del 27/06/2024 rep. n. 5840 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 06/09/2024 ai nn. 39622/27834 a favore di OMISSIS ed a carico di OMISSIS.

(All. 9 – Ispezione ipotecaria)

Es. Imm. 122/2025

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Unep C/o Corte D'Appello di Brescia del 10/04/2025 rep. n. 2486 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 18/04/2025 ai nn. 17783/12255 a favore di OMISSIS ed a carico di OMISSIS.

(All. 9 bis – Nota di Trascrizione)

D 2) Il caso non ricorre.

D 3) Il caso non ricorre

QUESITO

- 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 di relativi estremi;
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme 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 art.36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:
verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.
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., ed 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 distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.
- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale

RISPOSTA

E 1)

AZZONAMENTO DI P.G.T. - N. T. A.

Nel P.G.T. vigente del Comune di Corzano i terreni urbanizzati risultano in zona RC1 – Ambito residenziale prevalentemente consolidato – medio – art. 44 delle NGT del PdR.

La volumetria ammessa è di 1,5 mc/mq con un rapporto di copertura fondiario del 60%; superficie permeabile drenante (fondiaria) del 30%; altezza massima 7,50 m.

(All. 10 - Estratto PGT – Piano delle regole - Estratto NGA PdR art. 44)

I terreni a nord non urbanizzati sono individuati nel Documento di piano come “*Ambiti e compatti soggetti a trasformazione controllata*” Art. 21 – ATRb con indice territoriale di 0,55 mc/mq per una superficie totale di 9450 mq ed una volumetria complessiva di 5090 mc.

(All. 11 – Estratto Documento di piano PGT – Scheda ambito di trasformazione ATRb)

L’Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 16/06/2010 ha approvato il Piano di Lottizzazione Residenziale in Corzano Zona C2 – Edilizia di Espansione Rada”. (PL Sud)

Con atto in data 24/11/2010 notaio Dott. Gianluigi Cisotto, repertorio n. 126.369, raccolta n. 20.374 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica tra Comune di Corzano e OMISSIS.

Il 06/06/2013 è stato rilasciato Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione da parte dell’Ing. OMISSIS

(All. 12 – Certificato di Collaudo)

Il Piano di Lottizzazione sud in zona RC2 è stato successivamente adottato con Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale il 14/07/2014 per conto delle OMISSIS.

(All. 13 – Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale - Adozione)

Lo stesso Piano di Lottizzazione è stato Approvato definitivamente il 01/09/2014 con Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale.

(All. 14 – Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale – Approvazione definitiva)

(All. 15 Estratto elaborati Piano di Lottizzazione)

In data 11/12/2022 è stato protocollato il progetto del Piano di Lottizzazione in Zona ATRb – Ambiti delle trasformazioni Controllate ATC (PL Nord) che tuttavia non è stato approvato e convenzionato.

(All 16 – Estratto tav. 3 – Relazione tecnica)

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E AGIBILITA'

Non sono in corso autorizzazioni edilizie.

E 2) - Il caso non ricorre

E 3) – Il caso non ricorre.

E 4) – I terreni corrispondono a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica

(All. – 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica)

Es. Imm. 122/2025

I terreni corrispondono a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica

(All. – 5 bis – Certificato di Destinazione Urbanistica)

E 5) – Il caso non ricorre.

STIMA DEL VALORE

QUESITO

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di 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 è, 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)

RISPOSTA

F 1) Per i beni pignorati è necessario un distinguo:

- a) la parte di terreni urbanizzati si ritiene sia vendibile sia in lotti singoli che in raggruppamenti di lotti qualora vi fosse manifesto interesse da parte di imprese
- b) la parte di terreni non urbanizzati è pignorata solo per una porzione che rende particolarmente difficile la vendita per singoli lotti in assenza di un PL approvato, della convenzione urbanistica con precisa individuazione degli impegni da assumere nei confronti della amministrazione comunale e delle opere di urbanizzazione compiute. Per tale parte si ritiene quindi sia preferibile una vendita in blocco.

LOTTO 1 - Fg. 13 particella 177 Superficie 528 mq

LOTTO 2 - Fg. 13 particella 178 Superficie 528 mq

LOTTO 3 - Fg. 13 particella 181 Superficie 596 mq

LOTTO 4 - Fg. 13 particella 183 Superficie 527 mq

LOTTO 5 - Fg. 13 particella 184 Superficie 710 mq

LOTTO 6 - Fg. 13 particella 210 Superficie 580 mq

LOTTO 7 - Fg. 13 particella 212 Superficie 580 mq unita a Fg.13 particella 214 Superficie 154 mq per un totale di **734** mq

LOTTO 10 - Fg. 13 Particella 180: costituzione di servitù in favore delle particelle 177 e 178 diversamente intercluse (Da Es. Imm. 122/2025)

PER RAGGRUPPAMENTO DI LOTTI

LOTTO 1.1 costituito da

- LOTTO 1 - Fg. 13 particella 177 Superficie 528 mq
- LOTTO 2 - Fg. 13 particella 178 Superficie 528 mq
- LOTTO 3 - Fg. 13 particella 181 Superficie 596 mq

- LOTTO 4 - Fg. 13 particella 183 Superficie 527 mq
- LOTTO 5 - Fg. 13 particella 184 Superficie 710 mq
- LOTTO 10 - Fg. 13 particella 180 Superficie 515 mq – **quota di proprietà 5/8** (Da Es. Imm. 122/2025)

LOTTO 6 - Fg. 13 particella 210 Superficie 580 mq

LOTTO 7 - Fg. 13 particella 212 Superficie 580 mq unita a Fg.13 particella 214 Superficie 154 mq per un totale di **734** mq

LOTTO 8

- Fg. 13 particella 205 Superficie 202 mq (Da Es. Imm. 122/2025)
- Fg. 13 particella 220 Superficie 513 mq
- Fg. 13 particella 221 Superficie 559 mq
- Fg. 13 particella 222 Superficie 470 mq **proprietà 1/2** (Da Es. Imm. 122/2025)
- Fg. 13 particella 225 Superficie 526 mq
- Fg. 13 particella 226 Superficie 565 mq

LOTTO 9 - Fg. 13 particella 191 Superficie 135 mq (Da Es. Imm. 122/2025)

F 2) Il caso non ricorre.

F 3) Il caso non ricorre.

F 4) Il caso non ricorre.

QUESITO

- 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 D.P.R. 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 – bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015”

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

RISPOSTA

G 1) CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il criterio di stima è basato sulla valutazione sintetico-comparativa, tenendo conto dell'ubicazione, della zonizzazione urbanistica, delle dimensioni dei lotti, nonché della situazione attuale del mercato immobiliare in generale e di quello locale in particolare.

Sono stati analizzati inoltre i valori delle vendite recentemente concluse e le proposte di vendita attualmente sul mercato.

LOTTO 1

Fg. 13 particella 177 Superficie 528 mq x € 100,00/mq = € 52.800,00

Vendita forzosa € 47.500,00 (Diconsi euro quarantasettemilacinquecento/00)

LOTTO 2

Fg. 13 particella 178 Superficie 528 mq x € 100,00/mq = € 52.800,00

Vendita forzosa € 47.500,00 (Diconsi euro quarantasettemilacinquecento/00)

LOTTO 3

Fg. 13 particella 181 Superficie 596 mq x € 100,00/mq = € 59.600,00

Vendita forzosa € 53.600,00 (Diconsi euro cinquantatremilaseicento)

LOTTO 4

Fg. 13 particella 183 Superficie 527 mq x € 100,00/mq = € 52.700,00

Vendita forzosa € 47.400,00 (Diconsi euro quarantasettemilaquattrocento/00)

LOTTO 5

Fg. 13 particella 184 Superficie 710 mq x € 100,00/mq = € 71.000,00

Vendita forzosa € 63.900,00 (Diconsi euro sessantatremilanovecento/00)

LOTTO 6

Fg. 13 particella 210 Superficie 580 mq x € 100,00/mq = € 58.000,00

Vendita forzosa € 52.200,00 (Diconsi euro cinquantaduemiladuecento/00)

LOTTO 7

Fg. 13 particella 212 Superficie 580 mq unita a Fg. 13 particella 214 Superficie 154 mq

per un totale di 734 mq x € 100,00/mq = € 73.400,00

Vendita forzosa € 66.000,00 (Diconsi euro sessantaseimila/00)

LOTTO 8

Fg. 13 particella 205 Superficie 202 mq (Da Es. Imm. 122/2025); Fg. 13 particella 220 Superficie 513 mq; Fg. 13 particella 221 Superficie 559 mq; Fg. 13 particella 222 Superficie 470 mq per la proprietà di 1/2 pari a 235 mq (Da Es. Imm. 122/2025); Fg. 13 particella 225 Superficie 526 mq; Fg. 13 particella 226 Superficie 565 mq per un totale di 2600 mq x € 60,00/mq = € 156.000,00

Vendita forzosa € 140.400,00 (Diconsi euro centoquarantamilaquattrocento/00)

LOTTO 9

Fg. 13 particella 191 Superficie 135 mq x € 50,00/mq = € 6.750,00 (Da Es. Imm. 122/2025)

Vendita forzosa € 6000,00 (Diconsi euro seimila/00)

LOTTO 10

Fg. 13 particella 180 Superficie 515 mq – **quota di proprietà 5/8** (Da Es. Imm. 122/2025)

515mq x 5/8 = 321,875 x € 60,00/mq = € 19.312,50

Vendita forzosa € 17.380,00 (Diconsi euro diciassettemilatrecentoottanta/00)

PER RAGGRUPPAMENTO DI LOTTI

LOTTO 1.1 costituito da

- LOTTO 1 - Fg. 13 particella 177 Superficie 528 mq
- LOTTO 2 - Fg. 13 particella 178 Superficie 528 mq
- LOTTO 3 - Fg. 13 particella 181 Superficie 596 mq
- LOTTO 4 - Fg. 13 particella 183 Superficie 527 mq
- LOTTO 5 - Fg. 13 particella 184 Superficie 710 mq
- LOTTO 10 - Fg. 13 particella 180 Superficie 515 mq – **quota di proprietà 5/8** (Da Es. Imm. 122/2025)

(528 mq + 528 mq + 596 mq + 527 mq + 710 mq) x € 100,00/mq = € 288.900,00

(515 mq x 5/8) = 321,875 x € 60,00/mq = € 19.312,50

Sommano € 308.212,50

Vendita forzosa € 277.280,00 (Diconsi euro duecentosettantasettemiladuecentoottanta/00)

LOTTO 6

Fg. 13 particella 210 Superficie 580 mq x € 100,00/mq = € 58.000,00

Vendita forzosa € 52.200,00 (Diconsi euro cinquantaduemiladuecento/00)

LOTTO 7

Fg. 13 particella 212 Superficie 580 mq unita a Fg. 13 particella 214 Superficie 154 mq

per un totale di 734 mq x € 100,00/mq = € 73.400,00

Vendita forzosa € 66.000,00 (Diconsi euro sessantaseimila/00)

LOTTO 8

Fg. 13 particella 205 Superficie 202 mq (Da Es. Imm. 122/2025); Fg. 13 particella 220 Superficie 513 mq; Fg. 13 particella 221 Superficie 559 mq; Fg. 13 particella 222 Superficie 470 mq per la proprietà di 1/2 pari a 235 mq (Da Es. Imm. 122/2025); Fg. 13 particella 225 Superficie 526 mq; Fg. 13 particella 226 Superficie 565 mq per un totale di
2600 mq x € 60,00/mq = € 156.000,00

Vendita forzosa € 140.400,00 (Diconsi euro centoquarantamilaquattrocento/00)

LOTTO 9

Fg. 13 particella 191 Superficie 135 mq x € 50,00/mq = € 6.750,00 (Da Es. Imm. 122/2025)

Vendita forzosa € 6000,00 (Diconsi euro seimila/00)

G 2) - Il caso non ricorre

G 3) - Il caso non ricorre

Brescia, 28 luglio 2025

Il perito C.T.U.

Seguono allegati:

ELENCO ALLEGATI

- All. 1 – Atto notaio Dott. Gianluigi Cisotto – Atto notaio Dott. Enrico Lera OMISSIS
- All. 2 Visura camerale OMISSIS
- All. 3 – Nota di trascrizione OMISSIS
- All. 4 – Estratto mappa - Visure catastali OMISSIS
- All. 4 bis – Estratto mappa ante frazionamento
- All. 4 ter – Visura della nota OMISSIS
- All. 4 quater – Visure (Es. Imm. 122/2025) OMISSIS
- All. 5 – Certificato di destinazione urbanistica
- All. 5 bis – Certificato di destinazione urbanistica
- All. 6 – n. 2 Ortofoto
- All. 7 - n. 24 Fotografie
- All. 8 – Agenzia delle Entrate – Comunicazione
- All. 9 – Ispezione ipotecaria OMISSIS
- All. 9 bis – Nota di trascrizione OMISSIS
- All. 10 - Estratto PGT – Piano delle regole - Estratto NGA PdR art. 44
- All. 11 – Estratto Documento di piano PGT – Scheda ambito di trasformazione ATRb
- All. 12 – Certificato di Collaudo OMISSIS
- All. 13 – Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale – Adozione OMISSIS
- All. 14 – Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale – Approvazione definitiva OMISSIS
- All. 15 - Estratto elaborati Piano di Lottizzazione OMISSIS
- All. 16 – Estratto tav. 3 – Relazione tecnica OMISSIS