Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura N. 987/2016 promossa da:

[redacted]

Contro:

[redacted]

Risposta ai chiarimenti

Il sottoscritto Arch. Paolo Pozzaglio, con studio in Chiari, Via San Bernardino n. 8, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti dalla provincia di Brescia al n. 1746 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, con ordinanza della S.V. ill.ma in data 28.04.2017, veniva nominato C.T.U. per la stima degli immobili pignorati nella procedura indicata e per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali.

All'udienza del 30/05/2018 allo scrivente venivano richiesti i seguenti chiarimenti:

-A-

La perizia nulla evidenzia in merito allo stato di occupazione degli immobili pignorati.

Lo stato di occupazione dei beni pignorati:

1. Via Spinelli, al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi
2. Via Nazario Sauro, al momento del sopralluogo gli immobili gli immobili risultavano occupati dal [redacted] non indicato nella procedura, ma l'immobile indicato risulta non correttamente individuato.
3. Via Savonarola l'immobile risulta occupato dall'esecutato [redacted]

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631 1950c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

4. Viale Bainsizza l'immobile risulta occupato dall'esecutato [redacted]
5. Via Tribandi risulta occupata da una palestra denominata [redacted]

-B-

La perizia nulla evidenzia in merito ai titoli di provenienza e ai gravami degli immobili pignorati.

Gli immobili risultano in merito ai titoli di provenienza e ai gravami, correttamente indicati nel certificato notarile ventennale sottoscritto dal Notaio [redacted] allegato alla presente relazione, fatto salvo per gli immobili di Via Nazario Sauro oggetto di opportuna verifica sia notarile che catastale.

-C-

La divisione in lotti proposta non è condivisibile, in quanto in sostanza il perito ha costituito un lotto per ciascun immobile, quando invece quelli che ha indicato come lotti 7 – 8 – 9 – 10 costituiscono in realtà due unità immobiliari (appartamento e relativa autorimessa) e quindi occorrerebbe individuare due soli lotti.

L'individuazione dei lotti di cui alla succitata richiesta non devono essere tenuti in considerazione, gli stessi risultano erroneamente indicati in atti e oggetto di opportuna verifica da parte dello scrivente.

-D-

Il perito evidenzia una questione relativa ad un atto divisionale relativo al lotto 2 (pag 20 relazione peritale) lasciando però il problema senza risposte: va approfondita la questione perché la stessa è potenzialmente in grado di inficiare la corretta individuazione del bene pignorato.

Durante la verifica degli immobili oggetto della presente procedura, si sono evidenziate lacune ed errori sia catastali che notarili nello specifico per i beni presenti in via Nazario sauro.

Analisi storica della successione degli atti.

correttamente la [redacted] con atto di compravendita in data 16 dicembre 1977 nn.ri 20326/6418 di repertorio Notaio [redacted] registrato ad Orzinuovi in data 19 dicembre 1977 al n° 2012 trascritto a Brescia il 23 dicembre 1977 ai nn.ri 22736/17779 vendeva ai [redacted] le seguenti proprietà:

- Appartamento al piano primo prot. 196 del 15 aprile 1976
- Appartamento al secondo piano prot. 198 del 15 aprile 1976
- Locale sottotetto prot. 201 del 15 aprile 1976
- Due autorimesse prot. 204 e 205 del 15 aprile 1976

[redacted]

- Appartamento al piano primo prot. 197 del 15 aprile 1976

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

- Appartamento al secondo piano prot. 199 del 15 aprile 1976
- Locale sottotetto prot. 200 del 15 aprile 1976
- Due autorimesse prot. 202 e 205 del 15 aprile 1976

In seguito sulla corte comune sono state realizzate tre autorimesse distinte con i protocolli 10144 – 10145 – 10146 del 1988.
Con atto divisionale che si allega in data 16 maggio 1991nn.ri 3645/157 di repertorio Notaio [redacted] registrato a Verolanuova il 24 maggio 1991 al n° 518, trascritto a Brescia il 13 giugno 1991 ai nn.ri 16798/11920 i [redacted] scioglievano la comunione su alcune parti dell'edificio assegnandosi in piena proprietà le seguenti parti:

[redacted]

- Portico, ripostiglio e corte esclusiva al piano terra, porzione di vano scale ai piani primo, secondo e terzo, un ripostiglio al piano secondo, un ripostiglio al piano terzo il tutto individuato con il protocollo 10148/88 sub A del 12 aprile 1988;

[redacted]

- Portico, vano scale, ripostiglio e corte esclusiva al piano terra, porzione di vano scale ai piani primo, secondo e terzo, un ripostiglio al piano secondo, un ripostiglio al piano terzo il tutto individuato con il protocollo 10148/88 sub B del 12 aprile 1988;

pdfelement

in forza della denunzia di variazione in data 12 aprile 1988 n.ro 10147, che ha variato le schede nn.ri 196 – 197 – 198 – 199 – 200 – 201 del 15 aprile 1976, già variate con denuncia di variazione in data 12 aprile 1988 n.ro 10143 di prot.
con atto di permuta in pari data i [redacted] si intestavano correttamente i locali accessori:

[redacted]

- La piena proprietà di due locali ad uso autorimessa di cui ai prot.lli 8092 e 8093 derivanti dalle denunce di variazione in data 18 marzo 1988 che hanno variato le schede nn.ri 204 e 205 del 15 aprile 1976
- Nn.ro 204 15 aprile 1976 ora NCT Fg 17 Part. 316 Sub 11
- Nn.ro 205 15 aprile 1976 ora NCT Fg 17 Part. 316 Sub 10

Dalle visure catastali è emerso che lo stesso immobile individuato catastalmente al NCT Fg 17 Part. 316 Sub 11 è presente anche come NCT Fg 17 Part. 315 sub 20 intestato ai [redacted]
All 1 – 2 – 3.

[redacted]

- La quota indivisa di ½ della piena proprietà di tre locali ad uso autorimessa di cui ai prot.lli 10144 sab a – 10145 su b e 10146 sub c derivanti dalla variazione in data 12 aprile 1988 n.ro 10143 di prot.

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

- ora NCT Fg 17 Part. 315 Sub 24
- ora NCT Fg 17 Part. 315 Sub 25
- ora NCT Fg 17 Part. 315 Sub 26

All 4 – 5 – 6

In forza di successione *ex lege* al [redacted] e a seguito della rinuncia all'eredità da parte ei figli, gli immobili passavano di proprietà alla [redacted]
Le autorimesse - indicate precedentemente all. 2 e 3 - venivano intestate alla [redacted] (per l'allegato 1 non è ancora stato possibile risalire all'errore).
Per quanto riguarda la porzione residenziale, nell'atto di successione vengono identificate come di proprietà della [redacted] le schede in origine identificate ai n° 196 – 198 – 201 del 15/04/76 che risultavano correttamente con atto di compravendita in data 16 dicembre 1977 nn.ri 20326/6418 di repertorio Notaio [redacted] intestate a [redacted] all. 5e – 5f – 5g.

Da una attenta ricerca presso l'archivio del Catasto di Brescia è stato possibile reperire i n° 197 – 199 – 200 del 15 aprile 1976 verificando che le stesse indicano correttamente la proprietà del [redacted] come dà atto di compravendita in data 16 dicembre 1977 nn.ri 20326/6418 di repertorio Notaio [redacted]
Ad oggi non è ancora stato possibile avere copia delle stesse e si è in attesa di avere dal responsabile dell'ufficio catastale della provincia di Brescia una l'indicazione di come sia possibile modificare tale errore.
A seguito di ristrutturazione dell'immobile occupato dal [redacted] il geom. [redacted] ha provveduto alla redazione di nuove schede catastali:
NCT Fg 17 Part. 315 Sub 24 e 28 all 6 – 7.
È evidente che le stesse siano sovrapponibili con le schede catastali intestate al [redacted]

pdfelement

CONCLUSIONI

Terminato l'incarico conferito lo scrivente rimette la presente relazione nelle mani del G.E. restando a disposizione per i chiarimenti, qualora necessari.

Chiari, 10.04.2018

In fede
Il C.T.U.
Arch. Pozzaglio Paolo

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
ARCHITETTO POZZAGLIO PAOLO N. 1746

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40