

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Procedimento di liquidazione del patrimonio n. 106/2017**

**a carico di *omissis***

residente a *omissis*

c.f. *omissis*

**Giudice Delegato: Dott. Gianni Sabbadini**

**Professionista con funzioni di O.C.C. e Liquidatore:**

**Dott. Giovanni Peli**

**relazione di stima della proprietà intestata alla signora**

***omissis* in Milzano (BS)**

**Perito: arch. Eugenio Acchiappati Via F. Carini 4 25121 Brescia**



- <b>premessa e quesito</b>	<b>pag. 2</b>
- <b>accertare e individuare i beni immobili di proprietà del debitore acquisendo i documenti catastali ed i titoli di provenienza</b>	<b>pag. 4</b>
- <b>determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede esecutiva</b>	<b>pag. 11</b>
- <b>descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe</b>	<b>pag. 17</b>
- <b>accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente</b>	<b>pag. 19</b>
- <b>verificare lo stato dell'immobile, e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo</b>	<b>pag. 24</b>
- <b>procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo delle imposte sugli immobili, ad es. ICI e IMU, coerenze)</b>	<b>pag. 25</b>
- <b>ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del Fallimento, (in realtà procedura di liquidazione del patrimonio) la situazione catastale e la provenienza</b>	<b>pag. 25</b>
- <b>conclusioni - elenco allegati</b>	<b>pag. 25</b>

## PREMESSA E QUESITO

In data 11 giugno 2018 il Dott. Giovanni Peli incaricava quale tecnico della procedura il sottoscritto Arch. Eugenio Acchiappati, libero professionista, indifferente, con studio in Brescia in Via F. Carini 4, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Brescia al n.189 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 54 della Categoria II Industriale, di redigere una perizia di stima sulla proprietà immobiliare intestata alla signora *omissis*, nell'ambito della Procedura in epigrafe.

Il Dott. Giovanni Peli formulava il seguente quesito:

*provveda il tecnico incaricato ad:*

- **accertare e individuare i beni immobili di proprietà del debitore, acquisendo i documenti catastali e i titoli di provenienza;**
- **determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede esecutiva;**
- **descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe;**
- **accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente;**
- **verificare lo stato dell'immobile, e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo;**
- **procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo delle imposte sugli immobili, ad es. ICI e IMU, coerenze);**
- **ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del procedimento (13 aprile 2018), la situazione catastale e la provenienza.**

*La nomina valeva come autorizzazione, al tecnico nominato, di accedere ai Pubblici Uffici ed a richiedere atti e documenti necessari per l'espletamento dell'incarico, come per accedere ai locali oggetto di stima.*

In adempimento dell'incarico assegnatogli il sottoscritto Perito procedeva alle indagini preliminari per la stima della proprietà del soggetto di cui al Procedimento,

svolgendo le seguenti attività:

- accertamento della proprietà, previo accesso alle banche dati catastale e ipotecaria, ricostruzione storica ventennale delle provenienze, dei carichi pregiudizievoli e della situazione catastale; acquisizione della relativa documentazione, di estratti di mappa, di visure attuali e storiche, di planimetrie catastali;
- acquisizione dell'atto di provenienza ante ventennio presso l'Archivio Notarile di Stato di Brescia, delle note di trascrizione e iscrizione presso l'Agenzia delle Entrate servizio della Pubblicità Immobiliare;
- verifica presso il Comune di Milzano della situazione urbanistica ed edilizia riguardante l'immobile oggetto di stima, con accesso agli uffici in data 09.08.2018 e acquisizione della documentazione di interesse. L'accesso era stato ritualmente richiesto con pec del 19.06.2018, richiesta protocollata al n. 3352;
- accesso all'immobile in data 10 settembre 2018 per la verifica delle sue condizioni di manutenzione e conservazione e per la verifica della rispondenza sia edilizia che catastale.

Completate tutte le indagini e ricerche del caso si è ora in grado di riferire quanto nel seguito.

***accertare e individuare i beni immobili di proprietà del debitore,  
acquisendo i documenti catastali e i titoli di provenienza***

Dalle indagini svolte con accesso alle banche dati ipotecarie e catastali, con acquisizione dei documenti di interesse, si è accertata la seguente proprietà

immobiliare intestata alla debitrice:

**In Comune di Milzano Catasto Fabbricati**

**Sezione Urbana NCT foglio 5**

- **Particella 621 sub 1** - Cat. A/7 Classe 3 - Consistenza vani 8,5 - Sup. Catastale totale mq. 246 - Totale escluse aree scoperte mq. 207 - Rendita €. 504,84

Via Vescovado n. 7 piano S1 – T - 1

Dati censuari derivanti da Variazione del 21.09.2016 prot. BS0184063 aggiornamento planimetrico n. 63119.1/2016 a motivo di *correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. a01719/1999*.

L'unità immobiliare era stata costituita il 07.04.1999 con il n. A01719.1/1999 con contestuale deposito della planimetria catastale in formato A3.

Trattasi di abitazione in villino comprendente:

- al piano terra, come da planimetria catastale in atti:

soggiorno, locale pranzo – cottura, lavanderia, bagno e ripostiglio, scala di collegamento con i piani interrato e primo, due portici e ampio giardino esclusivo; nella situazione di fatto il locale *lavanderia* è un bagno, il *ripostiglio* e il *wc* sono parte di altra unità immobiliare adiacente e non comunicante. Per i dettagli si rimanda a quanto nel seguito verrà relazionato;

- al piano primo: atrio d'arrivo scala, tre camere, un bagno e un ripostiglio, balcone

- al piano interrato: ripostiglio e locale sgombero

- **Particella 621 sub 2** - Cat. C/6 Classe 3 - Consistenza e Superficie Catastale mq. 45 - Rendita €. 62,75

Via Vescovado n. 7 piano S1

Dati censuari derivanti da Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

L'unità immobiliare era stata costituita il 07.04.1999 con il n. A01719.1/1999 con contestuale deposito della planimetria catastale in formato A3.

Trattasi di autorimessa al piano interrato con accesso tramite rampa esclusiva direttamente dalla strada di accesso a Nord e collegata alla cantina dell'unità di cui sopra.

L'identificativo 621 in Catasto Fabbricati, in quello dei Terreni corrisponde alla particella 621 Ente Urbano di are 17.56 ex Tipo Mappale del 16.04.1992 prot. N. BS0418590 T.M. 2418/92 n. 142893.1/1992.

In virtù del Tipo Mappale appena sopra citato risulta estesa al ventennio la relazione catastale degli immobili oggetto di stima in Catasto Fabbricati.

#### **Catasto Terreni foglio 5**

- **Particella 620** sem irr arb classe U di are 02.34 R.D € 2,90 R.A € 2,54 ex Variazione d'ufficio del 13.05.1992 prot. BS0072278 n. 2946.1/1992; in realtà trattasi di sede stradale privata posta a Nord del lotto edificato;

- **Particella 416** Bosco ceduo classe U di are 01.50 R.D. € 0,54 R.A.€ 0,05 ex Impianto meccanografico del 03.11.1971; trattasi di porzione di terreno interposta fra il giardino esclusivo pertinenziale dell'abitazione a Nord e il canale Ossignolo a Sud.

#### **INTESTAZIONE**

Le particelle sopra riportate, sia nel Catasto Fabbricati che in quello dei Terreni, sono intestate ai soggetti:

**omissis** nata a **omissis** il **omissis** c.f. **omissis** e

**omissis** nato a **omissis** il **omissis** c.f. **omissis**

per le quote di 1/2 ciascuno.

\*\*\*\*\*

Anteriormente al ventennio:

in Catasto Terreni:

- **particella 416**: come già riferito risale all'impianto meccanografico del 03.11.1971
- **particella 620**: all'impianto meccanografico del 03.11.1971 era distinto dall'identificativo 415 del foglio 5, con la medesima qualità e classe attuali, di are 22.50 R.D. £. 41.625 R.A. £. 47.250
- al 04.09.1990 per Frazionamento n. 286 per la particella 415 variano la consistenza e le rendite, rispettivamente in are 21.30 e in £. 39.405 e £. 44.370
- al 01.02.1987 per Variazione d'Ufficio variano la consistenza e le rendite, rispettivamente in are 21.70 e in £. 40.145 e £. 45.570
- al 02.02.1987 per Variazione d'ufficio n. 1.F09/1987 variano la consistenza e le rendite, rispettivamente in are 19.90 e in £. 36.815 e £. 41.790
- al 20.10.2003 per Tipo Mappale del 16.10.1992 prot. N. 296584 T.M. 2418/92 (n. 42894.1/1992) la consistenza si riduce a are 02.34 e le Rendite in £. 2,24 e £. 2,54; con il T.M. si genera la particella 621
- al 07.04.2014 per Variazione d'ufficio del 13.05.1992 prot. N. BS0072278 e n. 2946.1/1992 la consistenza e le rendite diventano quelle più sopra riferite nella parte di individuazione.

In virtù delle mutazioni appena sopra elencate risulta estesa al ventennio la relazione catastale degli immobili oggetto di stima in Catasto Terreni.

**CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO DEI DATI CATASTALI E DELLE  
PLANIMETRIE**

In relazione alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L.

30 luglio 2010 n. 122, il sottoscritto Perito, acquisita la documentazione catastale e le planimetrie dell'appartamento e dell'autorimessa più sopra richiamate, riferisce quanto segue:

è stata accertata la mancata coerenza oggettiva fra la raffigurazione catastale dell'appartamento e lo stato di fatto dello stesso. La raffigurazione della planimetria catastale relativa all'appartamento distinto con il mappale 621 sub 1 con il prot. A01719.1/1999 comprende al piano terra i seguenti locali: portico in lato Nord, portico in lato Sud, soggiorno, pranzo – cottura, vano scale, lavanderia, ripostiglio e wc; questi due ultimi locali, cioè il ripostiglio e il wc di fatto sono parte di un appartamento confinante, ad uso di una parente della signora *omissis*, la cui restante parte è censita con l'identificativo mapp. 619 sub 3 A/7 classe 3 - 2,5 vani, unità immobiliare costituita il 25.05.1999 con il prot. C01590.2/1999 e con propria planimetria.

Oltre alla difformità sopra detta non risulta aggiornata la planimetria né la mappa per il mancato inserimento di un portico di modeste dimensioni realizzato in lato Est del fabbricato; trattasi si un manufatto in legno con copertura inclinata delle dimensioni di circa 12 mq. coperti. Si preciserà ulteriormente nel capitolo sulla conformità urbanistica.

La regolarizzazione catastale comporterà l'aggiornamento della mappa in Catasto Terreni con Tipo Mappale per l'inserimento del portico in lato Est, denuncia di variazione in Catasto Fabbricati con deposito di due nuove planimetrie derivanti dal frazionamento dell'unità attuale, anche con inserimento del portico. Queste procedure saranno a carico del futuro acquirente con la risoluzione anche delle questioni di diritto correlate alla realtà dei luoghi. In questa sede si conferma la mancata coerenza oggettiva fra planimetria in atti del mappale 621 sub 1 con lo



stato dell'immobile. La coerenza oggettiva è verificata invece per quanto riguarda l'autorimessa mappale 621 sub 2.

Riguardo alla rispondenza dei soggetti intestati con i dati dei registri immobiliari si riferisce che sussiste la corrispondenza fra lo stato di diritto dell'immobile e l'intestazione catastale.

### PROVENIENZA

Gli immobili come sopra descritti nella individuazione catastale, appartamento con accessori e autorimessa insistono su area pervenuta agli intestati signori *omissis* e *omissis* con le quote sopra riferite, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Simonetta Palombo rep. 28745 racc. 6905 del 03.07.1989 registrato a Verolanuova l'11.07.1989 al n. 790 serie 2V e trascritto a Brescia il 13.07.1989 ai n. 19835/13641. Con tale atto certo signor *omissis* vendeva ai signori *omissis* e *omissis* i seguenti immobili siti in Milzano:

terreno distinto al foglio 5 con la particella 415 di ha. 0.19.90 e con la particella 416 di ha. 0.01.50.

Il prezzo della compravendita era stato pattuito fra le parti in £. 12.040.000.

In atto si precisava

#### *INGRESSO E SCARICO*

*pedonale e carroia, diurno e notturno direttamente dalla strada comunale via Vescovato, indi mediante attraversamento della esistente strada ingressiva di queste proprietà fino all'angolo Nord-Est del mappale 415.*

*quanto forma oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo ... come finora posseduto dalla parte alienante, in particolare con le seguenti servitù:*

*Passiva di passaggio sotterraneo sulla esistente strada ingressiva di proprietà di tutti i necessari allacciamenti urbanistici alla già esistente fognatura, alla rete*

*dell'acquedotto Comunale, gas, elettrico e telefonico ed al passaggio di carico e scarico pedonale e carraio, diurno e notturno, a favore degli orti e dei fabbricati limitrofi esistenti su tutto il lato Nord.*

*Tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada sopra menzionata, dovranno essere sostenute in parti proporzionali dell'intera superficie dei fabbricati e cortili dei proprietari e degli aventi diritto.*

L'atto citato è stato acquisito dal sottoscritto Perito presso l'Archivio Notarile di Brescia in data 3 luglio 2018 e viene allegato alla presente relazione.

#### **COERENZE**

**Per l'intera proprietà comprendente l'appartamento con accessori mapp. 621 sub 1 e sub 2, terreni in mappa con gli identificativi 620 e 416**

##### al piano terra

in senso orario partendo da Nord:

- lotti edificati di altra proprietà distinti dalle particelle 590 – 591 – 574
- terreno distinto dalla particella 701
- canale Ossignolo
- lotto edificato mappale 619, terreno agricolo mappale 414 e strada privata mappale 616.

##### al piano interrato (cantina e autorimessa)

- rampa carraia
- controterra
- altro piano interrato di proprietà di terzi al mappale 619.

##### al piano primo

- affaccio sul giardino esclusivo
- adiacenza alla proprietà di terzi al mappale 619.

***determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento  
alla vendita in sede esecutiva***

#### **SINTETICA DESCRIZIONE**

Il comune di Milzano dista circa 28 Km dalla città di Brescia e si trova nella pianura meridionale della provincia, quasi al confine con la provincia di Cremona e conta una popolazione di quasi 1800 abitanti; è comodamente raggiungibile dal casello autostradale di Ponteviso.

In occasione del sopralluogo effettuato il 10 settembre u.s. si sono potute rilevare le seguenti caratteristiche dell'edificio oggetto di procedura.

La proprietà intestata pro quota alla signora *omissis* è costituita da un appartamento con cantina, garage e pertinenze coperte e scoperte, facente parte di un fabbricato a due piani fuori terra oltre interrato, comprendente tre appartamenti, uno dei quali è quello oggetto di relazione, un altro speculare e con analoghe caratteristiche distributive e di consistenza e un piccolo alloggio posto fra in due.

La posizione del fabbricato è nel centro del paese raggiungibile tramite una strada privata che si dirama in lato Est dalla via Vescovado; strada privata al servizio anche di altri fabbricati aventi il diritto di transito, come riferito nell'atto di provenienza, e aperto al passaggio pedonale per raggiungere una zona parco che si sviluppa all'estremità Est della detta strada privata.

Costruttivamente l'edificio è realizzato con murature di elevazione in cls armato per il piano interrato su fondazioni continue a nastro e su plinti isolati per i pilastri; le restanti strutture portanti e divisorie fra i locali dell'alloggio sono in laterizio; i solai

intermedi sono in laterizio ad elementi semiprefabbricati gettati in opera; la copertura a capanna è su struttura portante in legno con manto di copertura in coppi. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e persiane oscuranti tinteggiate di verde, portoncino d'ingresso in legno semplice, recinzione sulla strada privata con basso muretto e soprastante cancellata in ferro, cancelletto d'ingresso sempre in ferro montato su pilastri in laterizio; intonaco esterno al semicivile tinteggiati di colore ocra chiaro, lattoneria in rame.

L'appartamento oggetto di relazione, al quale si giunge dalla strada privata in lato Nord, è costituito da un portico d'ingresso con accesso al soggiorno, aperto questo sulla zona pranzo – cottura priva di divisoria; a lato della zona pranzo un piccolo disimpegno serve un bagno, completo di sanitari in ceramica bianca, con pavimento e rivestimento in piastrelle sui toni del rosso; nel bagno è posizionata anche la caldaia combinata alimentata a gas a servizio dell'impianto termico. Sullo stesso disimpegno sbarca la rampa scale di collegamento con il piano interrato. Il piano terra si apre su un portico in lato Sud profondo 4 ml. e prospiciente il giardino che si sviluppa verso Sud, senza divisorie con la porzione di portico di pertinenza della proprietà adiacente.

Dalla zona pranzo una scala a giorno, rivestita in marmo rosso di Verona e con ringhiera in ferro, conduce al piano primo nel quale si trovano, tre camere, un bagno e un ripostiglio. Il bagno al piano primo è completo di sanitari, vasca e doppio lavabo, con pavimento e rivestimento in ceramica sui toni dell'azzurro. La camera rivolta a Nord è provvista di balcone.

I pavimenti dell'appartamento sono in gres di colore chiaro 30x30 posati in diagonale e fugati; tutte le pareti interne sono intonacate al civile, con tinteggiature chiare, fasce e porzioni decorative. Le porte interne sono in legno cieche verniciate

di bianco e con specchiature pantografate.

L'impianto elettrico è completo e sottotraccia, quello di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa; nel soggiorno è in opera anche una stufa a pellet.

Dal piano terra tramite una scala rivestita in marmo di Botticino si scende al piano interrato dove sono situate un'ampia cantina divisa in due zone e l'autorimessa; l'intradosso del solaio fra piano interrato e primo è rimasto a vista come a vista, prove di intonaco, sono le murature divisorie fra garage e cantina; un tratto di divisorio fra garage e cantina è realizzato con una pannellatura in legno. La cantina è pavimentata in ceramica, il garage in battuto di cemento. I locali al piano interrato sono naturalmente illuminati con finestre a bocca di lupo e serramenti in alluminio.

Il garage è collegato alla strada privata da una rampa con accentuata pendenza e poco agevole; non esiste cancello sullo sbocco della rampa e il garage è chiuso da una basculante in lamiera verniciata.

Sui tre lati, Nord, Est e Sud, l'appartamento è circondato dal giardino, ricco di arbusti, aiuole fiorite e piante d'alto fusto, queste nella zona Sud; questa zona si estende con leggero declivio verso il canale Ossignolo che delimita la proprietà verso Sud. A lato Est è addossato un portico per il ricovero di attrezzi da giardino e legname, di circa mq. 12 di superficie coperta, realizzato interamente con struttura in legno e copertura a falda unica inclinata.

Il fabbricato, risalente agli anni Novanta del secolo scorso, è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, di buona qualità costruttiva, funzionale e razionalmente distribuito, con ambienti ampi e luminosi, in un contesto di pregevole carattere ambientale, in una zona tranquilla pur essendo nel centro del paese, con comodo accesso ai servizi essenziali.

## **CONSISTENZA**

La consistenza è stata rilevata sia dalla documentazione catastale sia da quella depositata nell'Ufficio Tecnico del Comune di Milzano; la consistenza, comprensiva dei muri perimetrali e della metà di quelli comuni con altre unità immobiliari, è quella risultante dal quadro seguente:

	superficie reale mq.	aliquota % di calcolo	superficie commerciale mq.
<u>appartamento</u>			
piano terra	98,00	100	98,00
portico Nord	18,84	60	11,30
portico Sud	42,08	60	25,25
portico Est	12,00	35	4,20
piano primo	85,60	100	85,60
balcone	3,00	35	1,05
piano interrato			
cantina	74,94	50	37,47
<u>garage</u>	53,46	50	26,73
<b>totale fabbricato</b>			<b>289,60</b>
<u>aree scoperte</u>			
corte mapp. 621	1.597,00		
terreno mapp. 416	150,00		
strada mapp. 620	234,00		
sommano	1.981,00		
di cui	375,92	10	37,59
di cui	1.605,08	5	80,25
<b>totale aree scoperte</b>			<b>117,85</b>
		<b>somma</b>	<b>407,45</b>

La consistenza ai fini commerciali della proprietà oggetto di relazione è di mq. 407,45.

In sede di valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche oggettive dell'immobile di cui trattasi, della localizzazione, della destinazione d'uso, degli accessi e di tutto quanto viene riferito nella presente relazione; si sono considerate le valutazioni medie correnti in zona per immobili consimili e i dati estimativi desunti dalla

pubblicistica di settore, con riguardo alle seguenti fonti:

- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da ProBrixia c/o C.C.I.A. di Brescia 1° semestre 2018 - Comune di Milzano;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate anno 2017 semestre 2 Comune di Milzano, fascia/zona: centrale, codice zona B1, microzona catastale 1, Tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale;
- Il Consulente Immobiliare n. 101 del 15.12.2016 - edito da Il Sole24 Ore Milano - Mercato e Investimenti autunno 2016 per i criteri generali e le modalità estimative;
- annunci di vendite immobiliari dal Web;
- fonti dirette sul posto.

*Si è tenuto conto delle indicazioni fornite anche dalla norma UNI 11612:2016 stima del valore di mercato degli immobili secondo la quale possono essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita nel caso in cui non siano rilevabili o comunque poco attendibili transazioni recenti per immobili rientranti nella fascia di mercato cui è riferibile l'oggetto della presente stima.*

In riferimento alle dette fonti e con il criterio estimativo del raffronto, il valore unitario medio, applicabile alle unità immobiliari in esame di cui si riferisce e che si può ragionevolmente ritenere come il valore di normale e di libero commercio, può essere stimato in €/mq. 1.100,00 per la superficie commerciale come più sopra determinata; il prezzo indicato tiene conto delle particolarità e qualità dell'immobile oggetto di stima, dello stato di conservazione, della qualità delle finiture, della localizzazione e dell'ampia dotazione di pertinenze scoperte, come già riferito nella descrizione che precede.

VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL LIBERO MERCATO

In base al valore unitario di stima sopra individuato e considerando l'immobile oggetto di relazione nella piena proprietà per la quota intera, perfettamente commerciabile, libero da persone e cose, con la precisazione che la valutazione è da considerarsi comunque a corpo, la stima del valore di mercato è quantificabile in 407,45 mq. x €/mq. 1.100,00 = €. 448.195,00, arrotondabile in €. 448.200,00.

deprezzamento per la quota di comproprietà

La signora *omissis* è intestata dell'immobile di cui si relaziona per la quota di 1/2; la vendibilità di una quota indivisa di comproprietà rispetto alla quota intera sconta una detrazione in ragione del 10% tenendo conto della minor appetibilità sul mercato immobiliare. Il valore della quota di 1/2 sarebbe di €. 224.100,00 che, ridotto ulteriormente del 10% per quanto sopra detto, risulta pari ad €. 201.690,00.

deprezzamento per la procedura di vendita in ambito giudiziario

per la particolarità di vendita forzata è congrua una riduzione rispetto al valore di libero mercato, a ragione dei vincoli connessi al tipo di procedura, pari al 15%, da cui ne deriva un valore €. 171.436,50, arrotondabile in €. 171.400,00.

ulteriori detrazioni per le regolarizzazioni edilizie di sanatoria e per quelle catastali dipendenti dalle ragioni più sopra esposte

per la sanatoria edilizia €. 1.500,00 di spese tecniche al netto degli oneri fiscali e previdenziali, esclusi gli eventuali costi imputabili a oneri e diritti che verranno quantificati dal comune di Milzano;

per la regolarizzazione catastale €. 550,00 di onorari al netto degli oneri fiscali e previdenziali, oltre ad €. 100,00 di diritti catastali (€. 50,00 per ogni planimetria), per un totale di €. 650,00 per l'aggiornamento in Catasto Fabbricati; per il Tipo



Mappale dovuto all'inserimento del portico in lato Est €. 400,00 di onorari oltre ad €. 109,00 di diritti catastali.

Sommano per le spese tecniche €. 2.400,00 oltre ad €. 209,00 di diritti catastali.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, dato il valore nell'ambito del libero mercato, applicando le detrazioni per il regime di comproprietà e per la vendita in ambito giudiziario, con ulteriori deduzioni per spese professionali di aggiornamento edilizio e catastale, il valore degli immobili, appartamento cantina, autorimessa, portici e pertinenze scoperte, risulta quantificabile in complessivi €. 168.741,00 arrotondabili in **€. 168.700,00 (euro centosessantottomilasettecento/00)**.

***descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe***

Gli immobili di cui si relaziona, appartamento con autorimessa e terreni accessori, sono gravati dalle seguente formalità:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 27.04.2009 ai n.i di R.G. 17822 e di R.P. 3437, per Concessione a garanzia di mutuo fondiario;**

per atto del Notaio Laura Valotti del 09.04.2009 rep. 2819 e racc. 1341; in linea di capitale €. 450.000,00 al tasso del 2,95%, somma totale iscritta €. 810.000,00; durata di anni venticinque

A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede a Modena via San Carlo 8/20

contro

*omissis* in qualità di terzo datore di ipoteca per il diritto di proprietà della quota di 1/2

*omissis* debitore ipotecario per il diritto di proprietà della quota di 1/2 (soggetto estraneo alla presente procedura)

grava sugli immobili distinti nella Nota di Iscrizione come Unità negoziale n. 1

- in Comune di Milzano - Catasto Fabbricati Sezione NCT foglio 5 particella 621 sub 1 e sub 2, appartamento e autorimessa; non grava sulla strada privata distinta in mappa con la particella 620 e sulla porzione di terreno in mappa con la particella 416 in Catasto Terreni.

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 08.05.2017 ai n.i di R.G. 19797 e di R.P. 3086**, derivante da Decreto Ingiuntivo ex atto giudiziario del 30.12.2106 rep. 131 del Tribunale di Brescia;

in linea di capitale €. 40.000,00, somma totale iscritta €. 100.000,00.

A favore della Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. Per Azioni con sede a Sondrio

contro *omissis* per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

grava sugli immobili distinti nella Nota di Iscrizione come Unità negoziale n. 1

- in Comune di Milzano - Catasto Fabbricati Sezione NCT foglio 5 particella 621 sub 1 e sub 2, appartamento e autorimessa e in Catasto Terreni sulla strada privata distinta in mappa con la particella 620 e sulla porzione di terreno in mappa con la particella 416.

- **Verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Brescia il 09.11.2017 ai n.i di R.G. 49555 e di R.P. 30054**

per atto giudiziario del 03.10.2017 rep. 11605 del Tribunale di Brescia

a favore della BPER Banca S.p.A. con sede a Modena

contro

*omissis* e *omissis* (soggetto estraneo alla presente procedura) per il diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno

grava sugli immobili distinti nella Nota di Iscrizione come Unità negoziale n. 1

- in Comune di Milzano - Catasto Fabbricati Sezione NCT foglio 5 particella 621 sub 1 e sub 2, appartamento e autorimessa; non grava sulla strada privata distinta in mappa con la particella 620 e sulla porzione di terreno in mappa con la particella 416 in Catasto Terreni.

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto a Brescia il 08.05.2018 al n. di R.G. 19484e di R.P. 12569 atto giudiziario del Tribunale di Brescia n. di rep. 106/2017 del 13.04.2018**

A favore della massa dei creditori di *omissis*

contro *omissis* per il diritto di proprietà della quota di 1/2

grava sugli immobili distinti nella Nota di Iscrizione come Unità negoziale n. 1

- in Comune di Milzano - Catasto Fabbricati Sezione NCT foglio 5 particella 621 sub 1 e sub 2, appartamento e autorimessa e in Catasto Terreni sulla strada privata distinta in mappa con la particella 620 e sulla porzione di terreno in mappa con la particella 416.

***accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente***

Con rituale istanza di *accesso agli atti* del 18.06.2018 tramite pec inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Milzano, riscontrata dallo stesso ufficio il 19.06.2018 con prot. n. 3352, il sottoscritto richiedeva agli uffici di poter ispezionare il fascicolo degli atti tecnico - amministrativi riguardanti la proprietà oggetto di relazione.

Il giorno 9 agosto u.s. il sottoscritto perito poteva prendere visione degli atti richiesti, traendo copia di quanto di interesse; si può quindi riferire quanto segue.

Il fabbricato del quale è parte la proprietà oggetto della procedura di Liquidazione in premessa è stato edificato in forza della:

- *Concessione Edilizia con contributo R.C. n. 21 prot. n. 574 del 30.07.1990 per la nuova costruzione di civile abitazione (n. 3 alloggi) in via Vescovado sui mappali 413 – 415 foglio 5 censuario di Milzano da adibirsi ad uso residenziale.*

Il titolo sopra richiamato è l'unico riguardante il fabbricato di cui trattasi.

Nel fascicolo della pratica non risulta né una comunicazione di fine lavori né un Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Da un confronto fra lo stato dei luoghi e la loro rappresentazione sulle tavole di cui al titolo edilizio citato si è rilevata la corrispondenza fra le opere eseguite e quelle autorizzate per quanto riguarda il piano primo dell'immobile intestato alla signora *omissis* pro quota del 50%.

Una sostanziale difformità è stata rilevata al piano terra e al piano interrato, nel dettaglio, si riferisce:

piano terra

all'interno dell'abitazione non è stata realizzata la tramezza divisoria con porta fra pranzo e cottura; la zona giorno è in realtà un unico ambiente.

Esternamente all'abitazione al piano terra è stato realizzato, in data sconosciuta, un portico di circa mq. 12, 00 di superficie coperta aperto sui tre lati, con struttura in legno e falda inclinata di copertura, portico utilizzato per ricovero attrezzi e legname. L'unica rappresentazione cartografica del portico in questione è data dalla *mappa catastale e tipologia carta catastale* presente nel Geoportale della provincia di Brescia, che si produce in allegato. Su tale mappa è evidenziato il

mappale 621 con retinatura gialla e con evidenziato il portico di ml. 3,00 x 4,00 addossato alla testata Est dell'edificio.

piano interrato

- una diversa distribuzione dei locali cantina e garage, con minor consistenza del garage rispetto alla cantina ma con un aumento di superficie della cantina in violazione di quanto era stato autorizzato con il titolo edilizio sopra menzionato. In sede di esecuzione dei lavori la zona cantina è stata aumentata di circa mq. 30; secondo le procedure di legge tale variazione avrebbe dovuto essere oggetto di variante in corso d'opera nell'ambito della Concessione Edilizia originaria. Ci si riferisce per la situazione reale alla rappresentazione della planimetria catastale dell'appartamento, per il piano interrato, e dell'autorimessa; confrontando questi elaborati grafici con quelli di cui al titolo edilizio si ricava l'ampliamento e le modifiche distributive eseguiti in assenza di titolo edilizio.

Le violazioni di cui trattasi sono riconducibile all'art. 36 – *accertamento di conformità del DPR 380/2001 in quanto intervento realizzato in assenza di Permesso di Costruire* (all'epoca Concessione Edilizia). Ai sensi del citato articolo *il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il Permesso in Sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.*

Conformità delle opere al momento della presentazione dell'istanza

l'ampliamento del piano interrato nella misura di circa mq. 30 nonché la diversa distribuzione delle tramezzature o murature portanti all'interno dello spazio cantina-garage, la non realizzazione fra pranzo e cottura sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia alla luce degli art. 20 – 21 – 22 – 23 delle Norme di Governo

del Territorio del Piano delle Regole. L'ampliamento di cui trattasi non costituisce volume ai sensi dell'art. 21 richiamato e quindi è influente rispetto agli indici di densità fondiaria e territoriale; per la tramezza fra pranzo e cottura trattasi di opere interne.

La stessa cosa vale per il portico in lato Est in quanto ai sensi dell'art. 23 *esclusioni* delle norme sopra citate, al comma 1, il portico aperto su 2 lati e accorpato al volume principale fino a una superficie di mq. 25 è escluso dal calcolo del volume.

Il quadro normativo di riferimento è quello ad oggi vigente; se alla presentazione dell'istanza fosse intervenute delle modifiche normative sarà necessario verificarne i contenuti.

Conformità delle opere al momento della realizzazione dello stesso

In assenza di una dichiarazione di fine lavori ci si riferisce all'epoca della Concessione Edilizia con contributo che era stata rilasciata il 30.07.1990, ipotizzando l'esecuzione delle opere in circa 2 anni o poco oltre, in vigenza del PRG. In riferimento ai dati tecnici della Concessione Edilizia rilasciata l'incremento di volume al piano interrato non incideva sulla volumetria ammissibile e ammessa di progetto, ragion per cui è da ritenersi fondatamente accertata la conformità urbanistica dell'incremento di volume all'epoca della sua realizzazione.

Anche per quanto riguarda il portico in lato Est di mq. 12 circa, non si conosce l'epoca di realizzazione; secondo le norme attuali, come sopra richiamato, il manufatto è influente riguardo agli indici urbanistici; per le norme pregresse ci si può solo riferire ai dati stereometrici di cui alla Concessione Edilizia più sopra richiamata, secondo la quale il rapporto di copertura dichiarato era del 23% rispetto al 35% ammissibile e il volume di progetto dichiarato in mc. 1.386,26 era inferiore

al volume ammissibile calcolato sulla superficie netta del lotto di mq. 1.800,00, il volume del portico realizzato in assenza di titolo era consentito dalle norme del PRG all'epoca vigente.

Concludendo sul punto si dichiara che sono state accertate violazioni consistenti nella realizzazione di opere edilizie in difformità ma anche in assenza di legittimo titolo; si dichiara anche che dette violazioni sono sanabili secondo la disciplina di cui all'art. 36 accertamento di conformità del DPR 380/2001, previamente accertata la doppia conformità delle opere abusivamente realizzate rispetto alla normativa vigente all'epoca della realizzazione e a quella al momento dell'istanza di sanatoria.

#### **COSTI PER LA SANATORIA**

E' preventivabile un importo di €. 1.500,00 di spese tecniche, al netto degli oneri fiscali e previdenziali, tenendo conto che il Professionista incaricato sarà tenuto ad eseguire un rilievo dello stato dei luoghi e un raffronto fra lo stesso e quanto risultante dalla concessione edilizia citata, predisponendo una pratica edilizia di Permesso di Costruire in sanatoria secondo le procedure di legge ad oggi vigenti. Non sono preventivabili gli oneri e i diritti che il Comune quantificherà al momento della presentazione dell'istanza.

Alla luce di quanto sopra si riferisce che ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di procedura concorsuale, **non sussistono limitazioni e/o impedimenti alla libera commercializzazione delle unità immobiliari intestate pro quota alla signora omissis e oggetto di relazione.** L'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Sotto l'aspetto urbanistico e ai sensi del Piano delle Regole del P.G.T., adottato con Deliberazione del C.C. n. 21 del 20.07.2012 e approvato con Delibera del C.C. n. 40 del 27.12.2012 pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 20 del 15.05.2013, l'immobile di cui si relaziona, compresi i terreni circostanti, è compreso nei *TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO - CAPO 3* nella zona *RC2 – residenziale consolidato prevalente ex art. 44* e in parte in zona del *SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE – CAPO 4* nella zona *E3 – aree di rilevanza naturalistica ex art. 54* delle Norme di Governo del Territorio, come si ricava dalla tavola PR3b del Piano delle Regole. Inoltre ai sensi della tavola DP2 – Documento di Piano – carta dei vincoli la proprietà di cui si relaziona è interessata da:

- fascia di rispetto elettrodotti relativamente alla strada privata di accesso posta in lato Nord del fabbricato, mappale 620
- limitazioni di tipo 3a Aree ad elevata vulnerabilità della falda superficiale (per il terreno sul quale sorge il fabbricato, mappale 621-416)
- limitazioni di tipo 3c Aree in fregio alle scarpate dei principali corsi d'acqua (per la parte Sud del mappale 621 e la totalità del 416)
- gravi limitazioni di tipo 4 Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico e idrogeologico (per la parte Sud del mappale 621 e la totalità del 416).

Si rinvia alla documentazione cartografica e normativa dello strumento urbanistico che si allega in estratto.

***verificare lo stato dell'immobile, e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo***



Gli immobili oggetto di relazione, come accertato in sede di sopralluogo del 10 settembre u.s, sono utilizzati come propria abitazione dalla signora *omissis*.

***procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita  
(documentazione catastale, estremi per il calcolo delle imposte sugli  
immobili, ad es. ICI e IMU, coerenze;***

Al fine del trasferimento degli immobili oggetto di relazione si fornisce in allegato la documentazione catastale costituita da visure, estratto mappa, planimetrie, con i riferimenti di cui al capitolo *accertare e individuare i beni immobili di proprietà del debitore....* Allo stesso capitolo si rimanda anche per quanto riguarda le coerenze.

Per quanto riguarda le imposte comunali IMU e TASI si producono le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 28 e n. 29 del 21.12.2017 aventi per oggetto rispettivamente:

*approvazione aliquote e detrazioni IMU 2018 e approvazione aliquote TASI anno 2018.*

Gli imponibili sono quelli, ai fini delle imposte sopra citate, delle visure catastale.

***ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la  
data del Fallimento (in realtà della procedura di liquidazione del  
patrimonio), la situazione catastale e la provenienza***

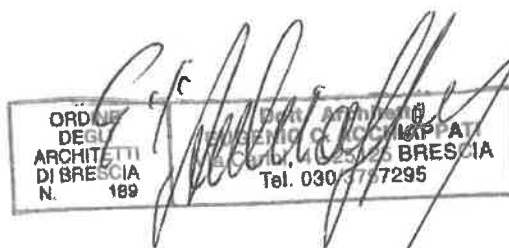
Si rinvia per gli argomenti di cui al presente quesito, alla trattazione già svolta nel capitolo *accertare e individuare i beni immobili di proprietà del debitore ...*

## **CONCLUSIONI**

Si rimette la relazione che precede, completa del fascicolo degli allegati, nelle mani del Liquidatore dott. Giovanni Peli per gli usi di legge.

in fede il Perito

Arch. Eugenio Acchiappati



ORDINE  
DEGLI  
ARCHITETTI  
DI BRESCIA  
N. 189

Arch. Eugenio Acchiappati  
Via ... BRESCIA  
Tel. 030 4757295

Brescia, 24 settembre 2018

**Allegati:**

Visure storiche per immobile mappale 621 sub 1 e 621 sub 2 Catasto fabbricati

Visure storiche per immobile mappali 621 – 620 – 416 Catasto Terreni

Visura catastale per soggetto *omissis*

Visura catastale storica per soggetto *omissis*

Estratto di mappa Milzano foglio 5 mappale 621

Planimetria catastale mappale 621 sub 1 prot. A1719 07.04.1999

Planimetria catastale mappale 621 sub 2 prot. A1719 07.04.1999

Ricevuta di richiesta planimetrie Agenzia delle Entrate – identificativo 115885715

Atto di compravendita Notaio Simonetta Palombo rep. 28.745 racc. 6905 del 03.07.1989

Nota di Trascrizione 19835/13641 del 13.07.1989 dell'atto di cui sopra

Elenco sintetico delle formalità sul soggetto *omissis*

Nota di Iscrizione n. 17822/3437 del 27.04.2009 Ipoteca volontaria

Nota di Iscrizione n. 19797/3086 del 08.05.2017 Ipoteca giudiziale ex Decreto ingiuntivo

Nota di Trascrizione n. 49555/30054 del 09.11.2017 Verbale di pignoramento immobili

Nota di Trascrizione n. 19484/12569 del 08.05.2018 Decreto di apertura della procedura

di liquidazione del patrimonio

Copia Concessione edilizia n. 21 prot. 574 del 30.07.1990 con stralcio tavole n. 1 – 2 – 3

Piano di Governo del Territorio, Comune di Milzano, Piano delle Regole stralcio *Tav. PR3b ambiti del tessuto urbano consolidato*, Documento di Piano *Tav. DP2 Carta dei vincoli, PR1 Relazione Piano delle Regole – Norme di Governo del territorio.*

*Mappa catastale e tipologia carta catastale Provincia di Brescia Geoportale*, scala 1:1000

Delibera del C.C. n. 28 del 21.12.2017 *Approvazione aliquote e detrazioni IMU 2018*

Delibera del C.C. n. 29 del 21.12.2017 *Approvazione aliquote TASI anno 2018*  
Documentazione fotografica

