

**FOGLIO RIEPILOGATIVO CON LA SUDDIVISIONE DEI LOTTI: UNICO LOTTO COSTITUITO DAI BENI 01 E 02**

**BENE 01**

**VALORE DI MERCATO 84.030,00 €**

**BENE 02**

**VALORE DI MERCATO 5.650,00 €**



## TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 697/2018

Giudice dell'esecuzione: dr. Alessandro Pernigotto

Premesso: l'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Pernigotto, con Sua ordinanza, ha nominato nella procedura in epigrafe il sottoscritto dott. Bianchetti arch. Pierluigi, nell'udienza del 14 novembre 2018, prestato il giuramento di rito, prendeva atto del seguente quesito:

**-A-**

***Verifica della completezza dei 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, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:  
a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove



l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

**-B-**

***Identificazione e descrizione attuale dei beni***

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 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 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 del 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 a quantificazione della relativa spesa, da 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 iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

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 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 consequenziali 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 presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del 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 condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

**-E-**

***Regolarità edilizia ed urbanistica***



1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo





dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 3 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., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

**-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 i 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.

**-G-**

### ***Valore del bene e costi***

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art.591 bis n.ro 1, relative a:



diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

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 acquistata 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 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.

Effettuato il sopralluogo agli immobili, svolti gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, l'Ufficio Tecnico del comune di Lumezzane (Bs), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è stata redatta la seguente:

### **RELAZIONE DI STIMA**

**-A-**

#### ***Verifica della completezza dei documenti di cui***

#### ***all'art.567 cpc***

1) Il comma 2 dell'art. 567 c.p.c. prevede, relativamente agli immobili pignorati, che al ricorso legato all'istanza di vendita siano uniti:

- l'estratto del catasto e delle mappe censuarie;
- i certificati delle iscrizioni e trascrizioni;
- il certificato del tributo verso lo Stato.

Di quanto innanzi elencato, agli atti sono presenti:

- certificazione notarile ventennale a firma del notaio Luigi Zampaglione.

Lo scrivente CTU ha reperito l'estratto mappa e le schede catastali (*vedi allegati*).

Dalla certificazione notarile ventennale a firma del notaio



Luigi Zampaglione depositata agli atti risulta che la piena ed esclusiva proprietà di due unità immobiliari site nel comune di Lumezzane (Bs), **via Giuseppe Cesare Abba n. 5**, di cui la *prima (bene 01)* censita in Catasto Fabbricati, sezione NCT, foglio 35, particella 160, subalterno 1, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6,5, RC Euro 419,62 e *la seconda (bene 02)* censita in Catasto Fabbricati, sezione NCT, al foglio 35, particella 160, subalterno 5, piano T - 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 56, RC Euro 89,66 risultano di piena ed esclusiva proprietà di C

(s) il \_\_\_\_\_ H, in forza:

- **della successione legittima** in morte del signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, apertasi in data 07.12.1960, registrata presso l'Ufficio del Registro di Gardone Val Trompia il 20.04.1961 al n. 57 Vol. 155 e trascritta, a Brescia, in data 7.06.1961 ai nn. 7909/5711;

- **della permuta per scrittura privata** autenticata del 30.10.1970 n. 20596/10343 Repertorio Notaio Lorenzo Frigerio di Lumezzane, registrato a Gardone Val Trompia il 19.11.1970 al n. 4673 Vol. 114 e trascritto, a Brescia, in data 27.11.1970 ai nn. 18481/13461;

No conguagli; dichiarato libero da gravami;

- **del ricongiungimento** usufrutto parziale alla nuda



proprietà in morte della signora

nata a

- dell'atto di divisione del 11.12.1981 n. 195391/8431

Repertorio Notaio Alessandro Mazzola di Brescia,  
registrato a Brescia il 29.12.1981 al n. 9194 e trascritto, a  
Brescia, in data 8.01.1982 ai nn. 611/438.

No conguagli; Dichiarato libero da gravami;

- del verbale di conciliazione del 08.07.2010 n. 1783

Repertorio Tribunale di Brescia, trascritto, a Brescia, in  
data 6.08.2010 ai nn. 34740/19855, con il quale la quota  
intera di piena proprietà del mappale 160/5 del foglio 35  
della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane viene  
assegnata al signor

2) Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta

che \_\_\_\_\_ si sono uniti

un matrimonio in data \_\_\_\_\_ annotazioni: nessuna.

(vedi allegato).

Si fa notare che nel verbale di conciliazione del 08.07.2010  
n. 1783 Repertorio Tribunale di Brescia, con riferimento al  
bene 02, il signor \_\_\_\_\_ ed attesta che  
pur trovandosi in regime di comunione legale con il proprio  
coniuge \_\_\_\_\_, quanto acquistato non costituisce  
oggetto della comunione legale dei beni in quanto  
acquistato con denaro derivante dalla vendita di beni  
personali.

OK



**-B-**

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

In data 12.02.2019 ho compiuto la visita ai due beni oggetto della seguente perizia alla presenza del fratello e della sorella della moglie del signor . Mi viene riferito dai due cognati che le condizioni di salute del signor non consentivano a lui di essere presente alla visita di stima.

I due beni sono posti nel comune di Lumezzane (Bs), frazione San Sebastiano, in via Giuseppe Cesare Abba n. 5, in una zona mista residenziale ed artigianale, caratteristica comune alla maggior parte del territorio di Lumezzane.

Il *bene 01* è censito in Catasto Fabbricati, sezione NCT, foglio 35, particella 160, subalterno 1, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6,5, RC Euro 419,62, in via Giuseppe Cesare Abba n. 7 (in realtà n. 5).

Il mappale 160/1 deriva, in forza di denuncia di variazione del 16.05.1984 n. 1269 (Prot. n. 370033), per ampliamento dell'originario mappale 160/1 (già Prot. 2768 del 1981).

Il *bene 02* è censito in Catasto Fabbricati, sezione NCT, al foglio 35, particella 160, subalterno 5, piano T - 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 56, RC Euro 89,66, in via Giuseppe Cesare Abba n. 7 (in realtà n. 5).

Il mappale 160/5 deriva, in forza di denuncia di variazione





del 11.06.2007 n. 104952 (Prot. n. BS0273315), per divisione dell'originario mappale 160/3 (già Prot. n. 2770 del 1981).

Il bene 01 è un appartamento a piano terra che appartiene ad un fabbricato residenziale a due piani (compreso il piano terra). Ad esso si accede attraverso una pensilina (riportante il numero civico 5); superato un tratto di cortile comune si arriva ad un porticato esclusivo al bene 01.

L'appartamento risulta sistemato nel 1982; le finiture risalgono a quella data. Un corridoio d'ingresso distribuisce una cucina (stretta e lunga) e il soggiorno; un secondo disimpegno porta a tre camere da letto e ad un bagno. Le tre camere da letto prendono luce ed aria da uno stretto cortile esclusivo. Questo cortile porta al locale caldaia e al box (bene n. 02). Il locale caldaia risulta particolarmente mal messo con una finestra a soffitto priva di serramento. La caldaia risulta non funzionante. Tutte le stanze presentano caloriferi; i pavimenti sono in pietra (granito o marmo) con l'eccezione del bagno che ha un pavimento in mattonelle di ceramica; al suo interno si ritrovano sia il piatto doccia che una vasca parzialmente incassata. I serramenti sono in legno con vetro singolo; le ante di oscurio sono in legno.

L'altezza interna dei locali riportata nella scheda catastale è pari a cm 300; in realtà i locali sono alti cm 287 (prima



*difformità catastale individuata*). Inoltre le due porte di accesso al soggiorno dal corridoio di ingresso e dal disimpegno della zona notte non sono presenti: si tratta di due passaggi aperti con arco (*seconda difformità catastale riscontrata*).

Il bene 02 è costituito da un box a piano terra e da una soffitta posta sopra il box (piano primo). Il bene appartiene ad un edificio che contiene in adiacenza un altro box e un'altra soffitta. Al box si accede, dal cortile comune, attraverso una porta metallica a due battenti e dal cortile esclusivo del bene 01 attraverso una porta ad un solo battente; il pavimento interno è in cemento, le finiture delle pareti di intonaco rustico. Attraverso una botola del soffitto del box, con scala retrattile, si accede alla soffitta. Le sue pareti non sono intonacate e la copertura presenta struttura portante in legno molto essenziale e manto costituito da onduline di cemento amianto. La soffitta è separata da quella attigua da una parete di laterizio non intonacata che però non chiude completamente (vedi fotografie allegate): tale parete doveva essere realizzata completamente dalla signora \_\_\_\_\_ alle condizioni indicate nel citato verbale di conciliazione giudiziale (previo pagamento della somma di € 1.818,00 da parte di \_\_\_\_\_ pagamento da effettuarsi entro il 15.09.2010) (si allegata estratto del verbale di conciliazione giudiziale



come trascritto nella certificazione notarile ventennale del notaio Luigi Zampaglione).

La scheda catastale relativa al bene 02 presenta tre alzate per accedere al box dal cortile esclusivo del bene 01; nella realtà è presente una sola alzata (*unica difformità catastale riscontrata*).

Il costo per la presentazione delle nuove schede catastali relative al bene 01 e 02 ammonta, compreso i tributi speciali catastali, ad € 900,00.

Si quantifica inoltre il costo per lo smaltimento delle onduline di cemento amianto della porzione di tetto del bene 02 in € 6.500,00 comprensivo della pratica amministrativa, dello smaltimento in discarica e del rifacimento del tetto con onduline di fibro cemento ecologico (si ipotizza si riutilizzare l'esistente struttura di sostegno in legno). Si fa presente che per poter rimuovere tale porzione di tetto, essendo in comune alla soffitta attigua, è necessario trovare l'accordo con il proprietario della medesima.

### ***Identificazione pregressa dei beni***

Al ventennio l'originario mappale 160/3 del foglio 35 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane (già Prot. 2770 del 1981) era di proprietà dei signori:

- nato a / ,  
per quota 1/2 di piena proprietà;



- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

per quota 1/2 di piena proprietà;

in forza di:

- successione legittima in morte del signor \_\_\_\_\_

l'\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, apertasi in data 7.12.1960, registrata presso l'Ufficio del Registro di Gardone Val Trompia il 20.04.1961 al n. 57 Vol. 155 e trascritta, a Brescia, in data 7.06.1961 ai nn. 7909/5711;

- permuta per scrittura privata autenticata del 30.10.1970 n. 20596/10343 Repertorio Notaio Lorenzo Frigerio di Lumezzane, registrato a Gardone Val Trompia il 19.11.1970 al n. 4673 Vol. 114 e trascritto, a Brescia, in data 27.11.1970 ai nn. 18481/13461;

No conguagli; Dichiarato libero da gravami;

- ricongiungimento usufrutto parziale alla nuda proprietà in morte della signora \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

- Con verbale di conciliazione del 8.07.2010 n. 1783 Repertorio Tribunale di Brescia, trascritto, a Brescia, in data 6.08.2010 ai nn. 34740/19855, la quota intera di piena proprietà del mappale 160/5 del foglio 35 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane viene assegnata al signor:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

(bene personale).



-C-

**Stato di possesso**

Al ventennio il mappale 160/1 (*bene 01*) del foglio 35 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane (già Prot. 2768 del 1981) era di proprietà del signor:

-

per quota 1/1 di piena proprietà;

in forza di:

- successione legittima in morte del signor

\_\_\_\_\_ ) nato a \_\_\_\_\_, apertasi in

data 7.12.1960, registrata presso l'Ufficio del Registro di Gardone Val Trompia il 20.04.1961 al n. 57 Vol. 155 e trascritta, a Brescia, in data 7.06.1961 ai nn. 7909/5711;

- permuta per scrittura privata autenticata del 30.10.1970 n. 20596/10343 Repertorio Notaio Lorenzo Frigerio di Lumezzane, registrato a Gardone Val Trompia il 19.11.1970 al n. 4673 Vol. 114 e trascritto, a Brescia, in data 27.11.1970 ai nn. 18481/13461;

No conguagli; Dichiarato libero da gravami;

- ricongiungimento usufrutto parziale alla nuda proprietà in morte della signora (\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

- atto di divisione del 11.12.1981 n. 195391/8431 Repertorio Notaio Alessandro Mazzola di Brescia, registrato a Brescia il 29.12.1981 al n. 9194 e trascritto, a



Brescia, in data 8.01.1982 ai nn. 611/438;

No conguagli; Dichiarato libero da gravami.

Con verbale di conciliazione del 8.07.2010 n. 1783 Repertorio Tribunale di Brescia, trascritto, a Brescia, in data 6.08.2010 ai nn. 34740/19855, la quota intera di piena proprietà del mappale 160/5 (*bene 02*) del foglio 35 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane viene assegnata al signor:

(bene personale).

Alla data del 21.01.2019 i beni 01 e 02 di cui all'oggetto sono ancora di proprietà del signor \_\_\_\_\_ suddetto per quota intera di piena proprietà.

L'appartamento (*bene 01*) risultava in occasione della visita di stima libero da persone e cose.

Per quanto riguarda il bene 02 si ricorda che è costituito da un box a piano terra e da una soffitta a piano primo. Il box in occasione della visita di stima risultava occupato da cose, in particolare piccole macchine utensili. Anche la soffitta risultava occupata da cose: si evidenzia la presenza di alcune onduline di cemento amianto.

**-D-**

***Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale***

Dal ventennio sino alla data del 21.01.2019 a carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni



pregiudizievoli ed iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 20.01.2010

ai nn. 2074/458 (atto del 13.01.2010 n. 36083/17459

Repertorio Notaio Antonella Rebuffoni di Lumezzane)

a favore: "BANCA VALSABBINA SOCIETA'

COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Vestone;

contro: suddetto;

somma iscritta: Euro 272.000,00

somma capitale: Euro 136.000,00

scadenza: anni 15;

grava in capo alla quota intera di piena proprietà del

mappale 160/1 del foglio 35 della Sezione Urbana NCT e

alla quota 1/2 di piena proprietà del mappale 160/5 del

foglio 35 della Sezione Urbana NCT del NCEU di

Lumezzane, più altro bene non oggetto di relazione,

successivamente ceduto;

- **pignoramento immobiliare** trascritto, a Brescia, in data

26.07.2018 ai nn. 33289/21271 (atto giudiziario del

21.06.2018 n. 7689 Repertorio Ufficiale Giudiziario di

Brescia) a favore: "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con

sede in Vestone; contro: ) suddetto;

grava in capo ai mappali 160/1 e 160/5 del foglio 35 della

Sezione Urbana NCT del NCEU di Lumezzane.

**-E-**

***Regolarità edilizia ed urbanistica***



Per stabilire la regolarità edilizia ed urbanistica dei due beni oggetto della perizia si è inoltrato in data 23.01.2019 al comune di Lumezzane (Bs) richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi. Relativamente al bene 01 si è trovata la concessione edilizia n. 524/14 del 28.12.1982 (vedi allegato). Nella domanda per ottenere la concessione di esecuzione lavori edili (vedi allegato) il signor (

chiede la sistemazione interna di esistente appartamento di civile abitazione a P.T. da destinarsi ad abitazione civile. Alla domanda risulta unita una sola tavola (vedi allegato). Rispetto a quanto visionato in occasione della visita di stima e con riferimento alla tavola di cui sopra si evidenziano le seguenti difformità di organizzazione degli spazi interni:

- differente posizione della tramezza di separazione fra la camera doppia (mq 16,72) e la camera singola (mq 9,30);
- assenza del ripostiglio di mq 10,58; tale spazio risulta aggregato alla cucina;
- mancanza della finestra del ripostiglio sopra citato;
- assenza dell'antibagno di mq 4,80; tale spazio risulta aggregato al bagno da mq 9,47;
- assenza del passaggio fra la sala e la cucina.

Si rileva inoltre che il cortile esclusivo posto a ovest, in occasione della visita di stima, risultava coperto da una pensilina metallica con lastre trasparenti di plastica che va





rimossa: costo della rimozione ipotizzato pari ad € 750,00.

Per risolvere le difformità edilizie sopra riportate sarà necessario presentare un permesso di costruire in sanatoria per un costo complessivo, comprensivo degli onorari per il professionista, di circa € 3.000,00, importo che comprende il pagamento dell'oblazione in misura fissa pari ad un minimo di € 516,00. Si ricorda però che la determinazione del suo importo effettivo avverrà nel momento della presentazione della richiesta del permesso di costruire in sanatoria.

Il comune di Lumezzane ha rilasciato in data 09.02.1984 il permesso di abitabilità relativa al solo bene 01 (appartamento) di cui alla concessione edilizia n. 524/14 del 28.12.1982 (vedi allegato).

Relativamente al bene 02 non è stata trovata alcuna pratica edilizia.

**-F-**

### ***Formazione di lotti***

I beni sottoposti a pignoramento sono vendibili solo come lotto unico.

**-G-**

### ***Valore del bene e costi***

*Per la determinazione del valore di mercato dei beni 01 e 02 si è proceduto con metodo analitico/sintetico, mediante l'analisi del locale mercato immobiliare, al fine di*



determinare il valore del parametro comune adottato abitualmente nelle compravendite di beni simili (il metro quadrato) tramite assunzione di informazioni da colleghi tecnici e da operatori economici del settore operanti in zona (agenzie immobiliari) riguardanti beni di simili o con comparabili caratteristiche, intrinseche ed estrinseche.

I dati raccolti sono poi stati comparati con quelli di riferimento desunti dal Listino dei valori degli immobili edito dalla Probrixia Azienda Speciale della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia, che nell'edizione 2/2018 (aprile 2018 – ottobre 2018) quota le abitazioni in Brescia a Lumezzane (Bs), frazione San Sebastiano, classificate "Agibile 1" da un minimo di € 730,00 al mq (superficie commerciale) ad un massimo di € 1.010,00 al mq (superficie commerciale).

Per calcolare la superficie lorda commerciale, quindi la consistenza dell'immobile e dei suoi accessori, si sono considerati i seguenti coefficienti di ragguglio:

#### BENE 01

- *appartamento: 1,00*
- *portico e corte esclusiva: 0,35*

#### BENE 02

- *box: 0,50*
- *soffitta: 0,25*

Considerato lo stato dei beni, la loro localizzazione ed ogni



altra sua caratteristica intrinseca ed estrinseca sopra descritta si ritiene di attribuire un valore di € 750,00 al mq (superficie commerciale), cifra che comprende la quota parte delle parti comuni.

Ne deriva il seguente calcolo di stima per la valutazione del *valore di mercato* dei beni oggetto della seguente perizia:

	Superficie	Coefficiente moltiplicatore	Valore al mq	Valore totale
<b>- Bene 01</b>				
Abitazione	mq 139,00	1,00	€ 600,00	€ 83.400,00
Portico e corte esclusiva	mq 23,00	0,35	€ 600,00	€ 4.830,00
Totale bene 01				€ 88.230,00

A cui detrarre € 4.200,00 (vedi pagina 18, 23 e 24 della seguente perizia)

**Totale decurtato bene 01 € 84.030,00**

**Bene 02 (superficie catastale)**

Box	mq 28,00	0,50	€ 600,00	€ 8.400,00
Soffitta	mq 28,00	0,25	€ 600,00	€ 4.200,00
Totale bene 02				€ 12.600,00

A cui detrarre € 6.950,00 (vedi pagina 18 della seguente perizia)

**Totale decurtato bene 02 € 5.650,00**

Il sottoscritto, ad espletamento dell'incarico ricevuto, dichiara che:

- il valore di mercato del bene 01 in esame ammonta ad € **84.030,00 (ottantaquattromilatrenta/00);**



- il valore di mercato del bene 02 in esame ammonta ad € **5.650,00 (cinquemilaseicentocinquanta/00).**

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento dell'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso in ogni suo punto e con la dovuta cura.

Brescia, 12.03.2019

*Il consulente*

(arch. Pierluigi Bianchetti)

Firmato digitalmente

**Allegati relativi al bene:**

- n. 32 fotografie;
- Estratto per riassunto di atto di matrimonio;
- Domanda per ottenere la concessione di esecuzione lavori edili;
- Tavola unica allegata alla domanda per ottenere la concessione;
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n 524/14 del 28.12.1982;
- Permesso di abitabilità datato 09.02.1984;
- Visura ipotecaria ventennale;
- Estratto verbale di conciliazione giudiziale n. 1783 del 08.07.2010.





Bene 01



Bene 01





Bene 01



Bene 01





Bene 01



Bene 01





Bene 01



Bene 01







Bene 01



Bene 01





Bene 01



Bene 01





Bene 01





Bene 02



Bene 02





Bene 02



Bene 02





Bene 02

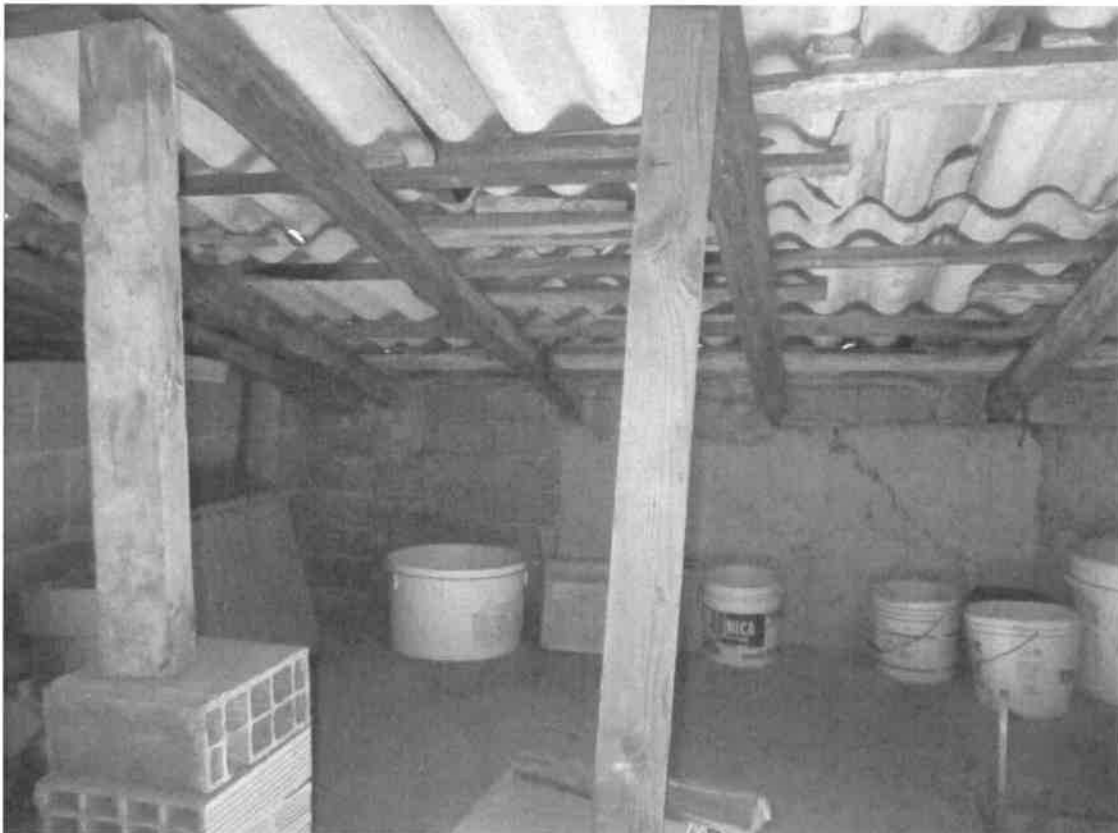


Bene 02





Bene 02



Bene 02





Bene 02



Bene 02







Bene 02



Bene 02





Esterno del bene 01



Esterno del bene 01 e del bene 02





Esterno del bene 01



Esterno del bene 01 e del bene 02





Esterno del bene 01



Esterno del bene 01





Esterno del bene 01 e del bene 02



**CITTA' DI LUMEZZANE**

**PROVINCIA DI Brescia**

**ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO**

**ANNO 1983 PARTE II SERIE A NUMERO 49 UFFICIO 1**

**SI CERTIFICA CHE DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO ESISTENTI PRESSO QUESTO COMUNE, ANNO, PARTE, SERIE E NUMERO SOPRAINDICATI, RISULTA CHE:**

IL GIORNO ventuno DEL MESE DI maggio  
DELL'ANNO millenovecentoottantatre  
NEL COMUNE DI Lumezzane (BS)

**SONO STATI UNITI IN MATRIMONIO :**

**GNUTTI FRANCESCO ANDREA**  
nato in Lumezzane (BS) li 29 maggio 1958  
residente in Lumezzane (BS)  
cittadino

**ZUBANI VIVIANA LAURA**  
nata in Lumezzane (BS) li 8 febbraio 1961  
residente in Lumezzane (BS)  
cittadina

**ANNOTAZIONI**

**NESSUNA**

**SI RILASCIAMO IL PRESENTE IN CARTA LIBERA AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 COMMA 5° DELLA LEGGE 29/12/1990, NUMERO 405.**

**LUMEZZANE, li 07/11/2018**

**L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE**

**BOTTI ELENA**

Firma autografa omessa ai sensi Art. 3 d.lgs. 39/1993