

TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDURE CONCORSUALI – ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudizio di divisione endoesecutivo n°1389 / 2024 R.G.

introdotto nella procedura esecutiva immobiliare n°572/2022 R.G.E.



contro



G.I.: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

C.T.U: ING. IRENE FEIGL



PREMESSA

L'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Simonetta Bruno, vista l'avvenuta nomina come Consulente Tecnico d'Ufficio dell'Ing. Irene Feigl con provvedimento del 03.5.2023 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n°572/2022 R.G.E. e l'accettazione della suddetta nomina con impegno di rito mediante dichiarazione telematica depositata il 18.05.2023 in sede esecutiva, con Ordinanza del 12 marzo 2024 nel giudizio di divisione endoesecutivo n°1389/2024 R.G. introdotto nell'ambito della predetta procedura esecutiva, ha assegnato al nominato CTU il seguente

QUESITO

“Accerti la comoda divisibilità degli immobili oggetto di divisione, eventualmente formando lotti omogenei; accerti altresì la sussistenza di creditori dei comproprietari iscritti sugli immobili oggetto di divisione”.

RELAZIONE

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il CTU ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **25 marzo 2024**, secondo quanto stabilito dal Giudice con Ordinanza del 12.03.2024.

Il CTU, sulla base dei documenti presenti negli atti di causa, della documentazione depositata presso i pubblici uffici, di quanto emerso e rilevato in loco in sede della procedura esecutiva immobiliare n°572/2022



R.G.E., ha proceduto alla predisposizione e al successivo invio alle parti della bozza dell'elaborato peritale.

Il CTU non avendo ricevuto osservazioni dalle parti ha depositato l'elaborato peritale definitivo.

IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

I beni oggetto di perizia, catastalmente identificati al Catasto Fabbricati di Gargnano Sez. GAR Fg.62 mapp.6431 sub.534 (appartamento - cantina) e sub.544 (posto auto), ubicati nel Comune di Gargnano frazione di Bogliaco in Via Trento n°25, sono posti all'interno di un fabbricato residenziale, in cui sono collocate diverse unità immobiliari ad uso abitativo, oltre ad autorimesse e cantine ubicate al piano interrato.

Gli immobili in esame comprendono un appartamento di circa 70 mq posto al piano terra del fabbricato condominiale con giardino esclusivo di circa 50 mq, una cantina di circa 10 mq e un posto auto di circa 13 mq collocati al piano interrato.

L'appartamento è costituito dai seguenti locali: ingresso, soggiorno-cucina, locale ripostiglio non finestrato provvisto di cabina armadio utilizzato come camera, bagno e giardino privato. Si precisa che l'unico locale finestrato è il soggiorno-cucina, che presenta due porte finestre collocate sulla parete perimetrale sud dell'immobile, le quali si affacciano sul giardino esclusivo.

Il bene staggito risulta essere di proprietà [REDACTED] e di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.



DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Alla luce delle indagini svolte si ritiene che gli immobili in esame non siano comodamente divisibili per le motivazioni di seguito esposte.

- L'unità abitativa posta al piano terra per dimensioni e configurazione dei locali non possiede le caratteristiche per essere comodamente divisibile in due distinte porzioni, in quanto tale appartamento ha una superficie complessiva di soli 70 mq ed è composto da ingresso, locale ripostiglio utilizzato come camera, bagno e soggiorno-cucina, che risulta essere l'unico ambiente finestrato.

- Il posto auto non può essere separato dall'appartamento in quanto sussiste vincolo irrevocabile di pertinenzialità del posto auto censito con il sub.544 nei confronti dell'abitazione censita con il sub.534 del mapp.6431, costituito con atto di compravendita Notaio Ida Tratter del 10.04.2002 Rep. n°149457 in adempimento a quanto previsto dall'art.3 dell'atto stipulato in data 11.06.1999 Rep.1678 Segretario comunale di Gargnano. Nel predetto atto di compravendita la parte acquirente, [REDACTED] e [REDACTED] si obbligava nei confronti del Comune di Gargnano a non cedere, per nessun titolo, la proprietà del precitato garage disgiuntamente dalla unità immobiliare principale predetta, mantenendo così il vincolo pertinenziale tra i corpi di fabbricato (posto auto e fabbricato principale).

SITUAZIONE IPOTECARIA – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alla relazione notarile ex Art.567 C.P.C. redatta dal notaio Maria Canzano in data 15.12.2023 e alle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia con aggiornamento al 09.05.2024 (**Allegato 1**) gli immobili in oggetto di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] risultano colpiti dai seguenti gravami:

1) servitù ENEL

2) oneri di natura urbanistica derivanti da atti in data 16.03.1998

Rep.1656 segretario comunale di Gargnano ed in data 11.06.1999

Rep.1678 medesimo segretario comunale, con cui la società [REDACTED]

[REDACTED] stipulava con il Comune di Gargnano, fra l'altro, accordi in

merito alle opere di urbanizzazione; con l'atto di compravendita Notaio

Ida Tratter del 10.04.2002 Rep.149437 la parte acquirente sigg.

[REDACTED] dichiaravano di ben

conoscere detti accordi e di subentrarvi in proporzione all'acquisto

fatto, oneri e spese del cui assolvimento si era resa però garante la

predetta società. In detto atto si precisava che le aree da cedere al

Comune di Gargnano erano tutte identificate da propri subalterni (593

– 590 – 591 -594), allora di proprietà della predetta società [REDACTED]

3) **vincolo irrevocabile di pertinenzialità** del posto auto censito con il sub.544 nei confronti dell'abitazione censita con il sub.534 del mapp.6431, costituito con atto di compravendita Notaio Ida Tratter del 10.04.2002 Rep. n°149457 in adempimento a quanto previsto dall'art.3 dell'atto stipulato in data 11.06.1999 Rep.1678 Segretario comunale di Gargnano. Nel predetto atto di compravendita la parte acquirente, [REDACTED] si obbligava nei confronti del Comune di Gargnano a non cedere, per nessun titolo, la proprietà del precitato garage disgiuntamente dalla cessione della rispettiva unità immobiliare principale predetta, mantenendo così il vincolo pertinenziale tra i corpi di fabbricato (posto auto e fabbricato principale).

4) **ipoteca volontaria di € 232.500,00** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] iscritta a Salò il 07.06.2002 Reg. Gen. 3555 Reg. Part. 607, derivante da atto Notaio Ida Tratter del 10.04.2002 Rep. n°149438, quota capitale di € 155.000,00 della durata di 20 anni; si precisa che con decreto di trasferimento immobili in data 10.03.2021 n°1304/2016 del Tribunale di Brescia, annotato a Salò il 07.06.2021 ai n°3973/544, è stata stralciata dall'ipoteca la quota indivisa di 1/2, spettante a [REDACTED] sugli immobili in Gargnano di cui ai mapp.6431 sub.534 e 544; detta ipoteca non risulta ad oggi né rinnovata né cancellata.



5) **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] iscritta a Salò il 28.06.2022 Reg. Gen.4815 Reg. Part.639, derivante da atto giudiziario Tribunale di Brescia del 05.04.2022 n°3712.

6) **atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili** a

favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto a Salò il 16.12.2022 Reg. Gen.9142 Reg. Part.6914, derivante da atto giudiziario Ufficiali Giudiziari Tribunale di Brescia del 25.11.2022 n°10822, che colpisce quota indivisa di metà degli immobili in Gargnano in oggetto.

Pertanto non sono presenti ulteriori creditori della comproprietaria [REDACTED]

[REDACTED] iscritti sugli immobili oggetto di divisione, in aggiunta ai creditori di [REDACTED]

CONCLUSIONI

Alla luce dei documenti presenti negli atti di causa, della documentazione depositata presso i pubblici uffici, di quanto emerso e rilevato in loco in sede della procedura esecutiva immobiliare RG n°572/2022 e delle indagini svolte si espone quanto segue.

- Gli immobili in esame non sono comodamente divisibili, in quanto l'unità abitativa per dimensione e configurazione dei locali non possiede le caratteristiche per essere divisibile in due distinte porzioni autonome e inoltre sussiste vincolo irrevocabile di pertinenzialità del posto auto nei



confronti dell'abitazione, che non rende possibile la cessione disgiunta della proprietà dell'uno rispetto all'altro.

- Non sono presenti ulteriori creditori della comproprietaria [REDACTED] iscritti sugli immobili oggetto di divisione, in aggiunta ai creditori di [REDACTED]
- [REDACTED]

San Zeno Naviglio (BS)

Data: 10.06.2024

In, fede, il CTU



Allegati:

- **Allegato 1: Visure ipotecarie**



Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Data 09/05/2024 Ora 13:25:04
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T244469 del 09/05/2024

per immobile

Motivazione E.I. IRENE

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GARGNANO (BS)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana GAR - Foglio : 62 - Particella 6431 - Subalterno 534

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 15/01/1998 al 09/05/2024

Elenco immobili

Comune di GARGNANO (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana GAR Foglio 0062 Particella 06431 Subalterno 0534

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 01/04/2021 - Registro Particolare 1524 Registro Generale 2141
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1304/2016 del 10/03/2021
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ANNOTAZIONE del 07/06/2021 - Registro Particolare 544 Registro Generale 3973
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1304/2016 del 10/03/2021
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 607 del 2002
 3. ANNOTAZIONE del 07/06/2021 - Registro Particolare 546 Registro Generale 3975
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1304/2016 del 10/03/2021
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 764 del 2007
 4. TRASCRIZIONE del 22/06/2021 - Registro Particolare 3316 Registro Generale 4476
Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 116306/46081 del 25/05/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Data 09/05/2024 Ora 13:25:04
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T244469 del 09/05/2024

per immobile

Motivazione E.I. IRENE

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

-
5. ISCRIZIONE del 28/06/2022 - Registro Particolare 639 Registro Generale 4815
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3712 del 05/04/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 6. TRASCRIZIONE del 16/12/2022 - Registro Particolare 6914 Registro Generale 9142
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 10822 del 25/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Data 09/05/2024 Ora 13:26:45
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T245719 del 09/05/2024

per immobile

Motivazione E.I. IRENE

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GARGNANO (BS)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana GAR - Foglio : 62 - Particella 6431 - Subalterno 544

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 15/01/1998 al 09/05/2024

Elenco immobili

Comune di GARGNANO (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana GAR Foglio 0062 Particella 06431 Subalterno 0544

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 01/04/2021 - Registro Particolare 1524 Registro Generale 2141
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1304/2016 del 10/03/2021
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
2. ANNOTAZIONE del 07/06/2021 - Registro Particolare 544 Registro Generale 3973
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1304/2016 del 10/03/2021
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 607 del 2002
3. ANNOTAZIONE del 07/06/2021 - Registro Particolare 546 Registro Generale 3975
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1304/2016 del 10/03/2021
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 764 del 2007
4. TRASCRIZIONE del 22/06/2021 - Registro Particolare 3316 Registro Generale 4476
Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 116306/46081 del 25/05/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Data 09/05/2024 Ora 13:26:45
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T245719 del 09/05/2024

per immobile

Motivazione E.I. IRENE

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

-
5. ISCRIZIONE del 28/06/2022 - Registro Particolare 639 Registro Generale 4815
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3712 del 05/04/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 6. TRASCRIZIONE del 16/12/2022 - Registro Particolare 6914 Registro Generale 9142
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 10822 del 25/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

