

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

—oo—

Esecuzione Immobiliare n° : 870/2017

Promossa da :

CONDOMINIO PALAZZO DEL PORTICO

Corrente in Brescia , via S. Francesco d ' Assisi , civici nn. 10 e 10/A

con : Avv. Padellini Iaber del foro di Brescia

Contro

OMISSIS

—oo—

-> Atto di Pignoramento : del 18/07/2017 Cron. n° 7183 , Trascritto a Brescia il 03/08/2017 , formalità ai nn. 35936 /21811

—oo—

OGGETTO : Relazione Tecnica ed Estimativa dell' esperto.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Raffaele Del Porto

Tribunale Ordinario di BRESCIA

Con provvedimento notificato il 05/02/2018 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Geom. Bruno Botter con studio professionale in Ciliverghe di Mazzano , esperto per la stima degli immobili pignorati all' esecutato citato in premesse disponendone la comparizione all'udienza del 21/03/2018 ad ore 9,00 per la prestazione del giuramento e l'affidamento dell' incarico per rispondere ai seguenti:

QUESITI

di cui all'art. n° 173/bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto); più precisamente ,
oltre alla stima:

- A -

- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all' art 567 cpc comma 2° ,
evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze

- A/2 - Acquisizione del titolo di provenienza in favore del debitore

- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio (ove necessario) con annotazioni marginali
del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso alla data dell' acquisto .

- B -

- B/1 - Identificazione catastale dei beni , comprensiva dei confini e dei dati catastali , e
descrizione sommaria attuale degli stessi

- B/2 - Identificazione pregressa dei beni , con segnalazione di ogni difformità emersa
dalle indagini/sopralluoghi

- C -

- C/1) - Stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni .

- D -

- D/1) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico .

- D/2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .

- D/3) - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità , nonché di Opere già deliberate ma non ancora eseguite e quote previste a carico dei beni

- E -

- E/1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità

- E/2) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale .

- E/3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli ; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati , previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani

- F -

- F/1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti ; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni , nonché determinazione distinta dei Valori di Stima dei singoli Lotti .

- F/2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro .

- F/3) - Stima dell' intero in caso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità .

- G -

- G/1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili , considerati come in piena proprietà , liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge , con indicazione del criterio di stima adottato.

- G/2) - Operare le opportune detrazioni (in ragione percentuale) sul prezzo di stima , indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto , uso e abitazione , diritti reali di Terzi , stato di occupazione , locazione (prescindendo dalla ev. opponibilità) , stato di conservazione dell' immobile , nonché oneri di qualsiasi tipo per rendere l' immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile !

- G/3) - In caso di costruzioni abusive , determinare il valore del terreno , lo importo delle spese a acrico dell ' aggiudicatario per la demolizione , per le sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi , nonché il valore d ' uso dell ' edificio .

TERMINE ASSEGNATO

La S.V. concedeva al C.T.U. nominato termine per il deposito dell'elaborato peritale fino a **30 gg. prima dell'udienza già fissata al 06/07/2018 ad ore 9,00** per la determinazione delle modalità della vendita , con invito al Perito a comparire alla suddetta udienza al fine di rendere gli opportuni chiarimenti .

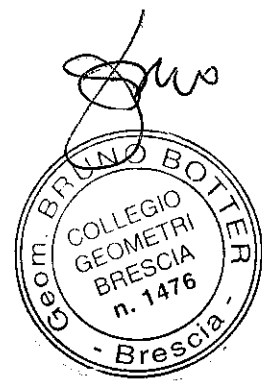
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il Perito sottoscritto ,
prestato giuramento nelle forme di legge con accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia ,

Attesa la mancanza della documentazione catastale di rito

(sostituita unicamente dalla relazione Notarile)

- > Eseguiva le usuali visure catastali traendo copie dei seguenti docc.:
- Estratto di Mappa originale e coerenziato
- Visura Catastale Storica per Soggetto
- Visure Catastali per gli immobili staggiti
- Estratto planimetrico di Subalternazione
- Elenco Subalterni assegnati
- Planimetrie catastali (ultime in atti) delle U.I.U. oggetto della presente procedura esecutiva
- > Dal fascicolo cartaceo presente in cancelleria , traeva copia dei seguenti doc. :
- Atto di Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione
- Certificazione Notarile
- > Comunicava alle Parti l ' avvio delle Operazioni Peritali a mezzo posta elettronica certificata (PEC)
- > Con istanza all ' Archivio Notarile di Brescia , chiedeva ed otteneva copia telematica degli Atti di provenienza
- > Alla presenza del Sig. *OMISSIS* , in rappresentanza della Soc. *OMISSIS* in liquidazione , intestataria degli Immobili staggiti ed in esecuzione delle operazioni peritali commesse effettuava sopralluogo , rilievo planialtimetrico e fotografico (interno ed esterno) degli immobili pignorati .
- > Formalizzava istanza di accesso agli Atti Amministrativi c/o il Comune di Brescia - Ufficio Tecnico , riguardanti l ' intero edificio che ospita le U.I.U. staggite esaminando la numerosa documentazione autorizzativa e traendo copia della Agibilità rilasciata in data 08/11/1996 - P.G. n° 31994/96
- > A seguito delle discordanze emerse tra lo stato di fatto e quanto autorizzato relativamente a :
- Atrio di accesso al Negozio posto al p. Terreno
- Ufficio posto al posto al piano primo



Formalizzava ulteriore accesso agli atti per esaminare le pratiche edilizie , presentate dopo l' acquisto , per le trasformazioni e modifiche apportate alle U.I.U. staggite , traendo copia dei seguenti doc. :

- Copia/estratto D.I.A. del 26/01/1974 - P.G. n° 2871/04
- Approvazione della Soprintendenza Protocollo n° 881/rr (Rif. foglio del 29/01/04)
- Copia/estratto elaborato grafico della variante interna autorizzata ed eseguita al p. Terreno
- Copia/estratto D.I.A. del 21/06/2004 - P.G. n° 26595/04
- Autorizzazione della Soprintendenza - Protocollo n° 7579/rrk (Rif. foglio del 23/02/2004)
- Copia/estratto elaborato grafico della variante interna autorizzata ed eseguita al p. Primo
- >Alla presenza del Sig. *OMISSIS* , in rappresentanza della Soc. *OMISSIS* in liquidazione , intestataria degli Immobili staggiti ed in esecuzione delle operazioni peritali commesse effettuava sopralluogo , rilievo planialtimetrico e fotografico (interno ed esterno) degli immobili pignorati .
- > **Completava le opportune ulteriori verifiche ipo-catastali, urbanistiche e le ricerche/indagini di mercato relative al compendio immobiliare pignorato .**
- **Trasmetteva all'ANPE di Brescia ed alla Cancelleria - aste.perizie@gmail.com copia della Relazione Tecnica Estimativa con gli " Omissis " completa di planimetrie catastali e rif. fotografici degli immobili pignorati/periziati.**

---00---

Del ché il sottoscritto , si prega trasmettere alla Signoria Vs. Ill.ma la relazione Peritale che segue.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

E.I. n° 870/2017

Immobili siti in Brescia alla via S. Francesco d' Assisi civ. n° 10 e 10/A
Sopralluoghi e rilievi fotografici del 22/03/2018 e 10/04/2018

—00—

Relativa alla procedura esecutiva n° 870/2017 e come risulta da :

-> Atto di Pignoramento : del 18/07/2017 Cron. n° 7183 , Trascritto a Brescia il 03/08/2017 , formalità ai nn. 35936 /21811

—00—

Più precisamente :

-> Lotto n° 01)

Negozi

- Immobile in Brescia , via S. Francesco d' Assisi n° 10

- **Quota intera del Diritto di Piena Proprietà**

in Ditta a : *OMISSIS*

- **Negozi e piccolo retronegozi con WC al p. Terra , oltre cantina al p. interrato e con diritto alle parti comuni condominiali per 96,61/1000**

La suddetta Entità Immobiliare , è pervenute all' esecutato in forza dell' Atto di Compravendita a Rogito Dott. Adriano Metelli , Notaio in Brescia , Repertorio n° 82687/34878 del 28/02/2003 , Trascritto a Brescia in data 07/03/2003 formalità ai nn. 11548/7455

-> **Lotto n° 02)**

Ufficio

- Immobile in Brescia , via S. Francesco d ' Assisi n° 10/A

- **Quota intera del Diritto di Piena Proprietà**

in Ditta a : *OMISSIS*

- **Ufficio al piano Primo con cantina al piano Interrato e con diritto alle parti comuni condominiali per 64,12/1000**

La suddetta Entità Immobiliare , è pervenute all ' esecutato in forza dell' Atto di Compravendita a Rogito Dott, Adriano Metelli , Notaio in Brescia , Repertorio n° 86015/35980 30/12/2003 , Trascritto a Brescia in data 14/01/2004 formalità ai nn. 1643/1100



QUESITI

- A -

- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all ' art 567 cpc comma 2

La doc. reperita agli atti della procedura esecutiva risultava **mancante** dei seguenti Documenti :

- Atti di Provenienza
- Estratto di Mappa **Originale** e coerenziato
- Planimetrie catastali , ultime in atti
- Elaborato planimetrico di Subalternazione
- Elenco dei Subb. assegnati (al fine della individuazione dei BCNC)

- A/2 - Acquisizione del titolo di provenienza in favore del debitore

Le suddette Entità Immobiliari , site in Comune di Brescia , alla via S. Francesco di Assisi civici n° 10 e 10/A , sono pervenute all ' esecutato in forza dei seguenti Titoli :

-> Lotto 1) - Negozio - al civico 10

- Atto di Compravendita a Rogito Dott, Adriano Metelli , Notaio in Brescia , Repertorio n° 82687/34878 del 28/02/2003 , Trascritto a Brescia in data 07/03/2003 formalità ai nn. 11548/7455 .

-> Lotto 2) - Ufficio al civico 10/A

Atto di Compravendita a Rogito Dott, Adriano Metelli , Notaio in Brescia , Repertorio n° 86015/35980 30/12/2003 , Trascritto a Brescia in data 14/01/2004 formalità ai nn. 1643/1100

- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio (ove necessario)

Non pertinente con il caso di Specie

- B -

- B/1 - Identificazione catastale dei beni , comprensiva dei confini e dei dati catastali ;

Gli immobili pignorati e qui periziati risultano censiti ed attualmente identificati catastalmente come segue :

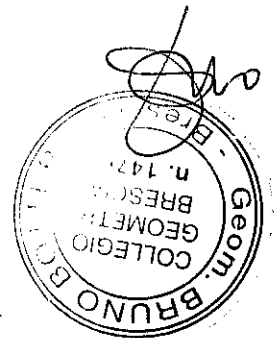
Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

- Comune Censuario di **Brescia** (Bs)

- Catasto Fabbricati -

- Sez. Urbana - NCT

- Foglio n° 118 -



- Lotto n° 01)

Negozio

- **Mapp. n° 208/26** via S. Francesco di Assisi n° 10 , p.S1-T z.c. 1 ,Cat. C1 , cl. 12
mq. 137/164 - R.C. €6.870,27

Negozio e retronegozio al p. Terra con cantina all' interrato
con la inerente relativa proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni
dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c. ed in particolare dei BCNC ai mappali
208/21 e 208/23 , accessi carraio e pedonale con vano scale , comuni

In forza della seguente variazione catastale :

- Var. identificativo per allineamento mappe del 26/08/2009 n° 35681.1/2009 ,
protocollo n° BS0311066

Lotto n° 02)

Ufficio

- **Mapp. n° 208/35** via S. Francesco di Assisi n° 10/A , p. S1-1° z.c. 1 , Cat. A/10 ,
vani n°4,5, mq. 122 , R.C.€. 1.766,28

Ufficio al piano Primo con cantina all ' interrato
con la inerente relativa proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni
dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c. ed in particolare dei BCNC ai mappali
208/231 e 208/25 , accesso pedonale , vano scale ed ascensore comuni

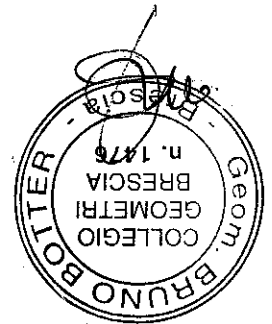
In forza delle seguenti variazioni catastali :

- Var. identificativo per allineamento mappe del 26/08/2009 n° 35692.1/2009 ,
protocollo n° BS0311066

- Var. per codifica piano del 23/09/2013 n° 57856.1/2013 , prot. n° BS0206126

Quanto sopra come risulta da :

- Relazione Notarile del 24/10/2017
- Visura storica per soggetto aggiornata al 21/03/2018 2018
- Visure catastali per immobile aggiornate al 21/03/2018
- Elaborato Planimetrico di Subalternazione del mapp. 218
- Elenco dei Subb. assegnati al mapp. 218
- Atti di Provenienza a Rogito Dott. Adriano Metelli , Notaio in Brescia (Bs) ,
Rep. n° 83687/34878 del 28/02/2003 e Rep. n° 86015/35980 del 30/12/2003



Coerenze

- > del fabbricato che ospita l'unità periziata :

In giro da Nord in senso orario, in un sol corpo e con riferimento al foglio di
mappa n° 118 del Comune Censuario di Brescia

- Nord ; Ragioni di Terzi ai mapp. 206 , 191 e 193

- Est ; Ragioni di Terzi ai mapp. 202 e 209

- Sud ; via S. Francesco di Assisi

- Ovest ; Ragioni di Terzi ai mapp. n° 200 e 206

Fatti salvi i più precisi ed attuali e come meglio in fatto !

Conformità catastale

- Lotto 1) -Negozio al p. Terra



La planimetria catastale , ultima in Atti , rilasciata in copia telematica dall' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia-Territorio con protocollo T271487 e **costituisce esatti compendio e consistenza della U.I.U - Negozio - pignorato e qui periziato .**

Lo stato di fatto riscontrato in sopralluogo il 10/04/2018 **corrisponde** alla rappresentazione grafica catastale .

Pertanto sussiste la " Conformità Catastale " ai sensi del D.L. n° 78 del 31/05/2010 .

- Lotto 2) - Ufficio al p. Primo

La planimetria catastale , ultima in Atti , rilasciata in copia telematica dall' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia-Territorio con protocollo n° T271490 **NON rispecchia lo stato di fatto riscontrato in sopralluogo della U.I.U - Ufficio - pignorato e qui periziato.**

Lo stato di fatto attuale (vedi sopralluogo del 10/04/2018) è graficamente rappresentato nella bozza di planimetria catastale di Variazione quì unità come allegato n° 09 .

Dovrà quindi essere presentata la relativa **" variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni "** completa di nuova planimetria corretta ; il costo della suddetta pratica è individuato in totali **€ . 500,00 comprensivi di Spese Tecniche e Diritti Erariali.**

—oo—

- B/2 - Identificazione pregressa dei beni , con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagni/sopralluoghi .

La identificazione , anche pregressa , e la storia catastale delle U.I.U. staggite , risultano corrette (vedi visure catastali aggiornate e Dichiarazione Notarile allegata a firma Dott. Francesca Capaldo Notaio in Rovato) .

- B/3 - Ubicazione dei beni ,

Gli immobili espropriandi pignorati ed oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa, risultano ubicati In Comune Censuario ed Amministrativo di Brescia (Bs) alla via S. Francesco di Assisi in **zona Centrale - Centro Storico di pregio della Città - con destinazione prevalentemente Residenziale e/o Direzionale** Gli immobili simili ivi ubicati , per lo più posti in Palazzi Storici , risultano dotati di commerciabilità e redditività discerte ed individuati toponomasticamente come segue :

- Lotto n° 01 - Negozio

- Via S. Francesco di Assisi civico n° 10 , con accesso pedonale e carraio dalla antistante strada pubblica attraverso i BCNC , ingresso pedonale , androne carraio , ingresso , vano scale ed ascensore comuni condominiali

- Lotto n° 02 - Ufficio

- Via S. Francesco di Assisi civico n° 10/A , con accesso pedonale dalla antistante strada pubblica attraverso i BCNC , - ingresso pedonale , vano scale ed ascensore comuni condominiali

B/4 - Descrizione dei beni ,

Premesse le risultanze del sopralluogo (interno ed esterno - , effettuato in data 10/04/2018 alla presenza del Sig. *OMISSIS* in rappresentanza della Soc. *OMISSIS* , attuale intestataria degli immobili staggiti) e sulla scorta della documentazione tecnica legale e catastale agli Atti e/o reperita , presso gli Uffici competenti , si ottiene quanto segue :

- Lotto n° 01 - Negozio

Trattasi di U.I.U. di pregio costituita da ampio salone posto al piano terra con volta a botte in mattoni vecchi lasciati a vista - *già utilizzato come scuola di danza* - con annesso retronegozio con locale wc , destinato a spogliatoio ; al piano interrato trovasi un piccolo locale di sgombero/cantinola pertinenziale.

- Lotto n° 02 - Ufficio

Trattasi di signorile U.I.U. posta al piano primo e costituita da ingresso , tre locali , ripostiglio/lavanderia , atrio/anticamera , bagno - *già utilizzata come alloggio residenziale* ; al piano interrato trovasi un piccolo locale di sgombero e/o cantinola pertinenziale .

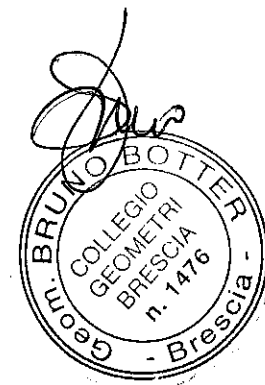
Completo la **consistenza** del compendioimmobiliare staggito i rispettivi BCNC come indicati/rappresentati nei seguenti doc. catastali allegati :

- Elaborato Planimetrico di Subalternazione
- Elenco dei Subalterni assegnati

Gli esterni in genere , le parti comuni dell ' edificio e le porzioni esclusive pignorate risultano in **buono stato** d ' uso , di manutenzione e/o conservazione .
Le finiture e la dotazione di impianti possono essere sintetizzate come in appresso :

- Lotto n° 01
- Negozio

- Grande camino posto al centro della parete Est del Salone da ballo con cornice in marmo di Botticino a disegno originale
- Pareti intonacate al civile , tinteggiate e dotate di trattamento antipolvere ed idrorepellente
- Soffitto con volta a botte con mattoni vecchi lasciati a vista
- Pavimento in gres ceramico 30 x 30 , con soprastante assito piallato e verniciato trasparente con materiale trasparente ed antipolvere per il solo salone da ballo
- Pavimento e rivestimento in ceramica per il servizio igienico
- Serramenti esterni in legno pigmentato con vetro-camera
- Inferriate in ferro verniciato per tutte le finestre esistenti nei lati Nord e Est
- Portoncino blindato di ingresso in legno
- Porte interne in legno tamburato
- Impianto di riscaldamento condominiale/centralizzato con ventilconvettori
- Impianto idrosanitario per servizio igienico (wc. e lavamani)
- Impianto Elettrico completo di Corpi Illuminanti



- Lotto n° 02

- Ufficio

- Pareti e soffitti intonacati al civile , tinteggiati e dotati di trattamento antipolvere ed idrorepellente
- Pavimento locali principali in cotto trattato 30x30
- Pavimento e rivestimento in ceramica 20x20 per il locale bagno
- Serramenti esterni in legno pigmentato con vetro-camera e dotati di scuretti interni per la camera ed il bagno e griglie d ' oscuro tipo storico per le aperture prospettanti la via S. Francesco .
- Impianto di riscaldamento condominiale/centralizzato con termosifoni in ghisa
- Impianto di condizionamento esclusivo/privato
- Impianto idrosanitario per zona cottura , lavanderia , bagno (wc. , bidet , lavamani e doccia)
- Impianto distribuzione gas Metano per zona cottura
- Impianto Elettrico completo di Corpi Illuminanti
- Impianto di allarme anti-intrusione

—oo—

Completano caratteristiche e dotazione di impianti le seguenti finiture principali delle **parti comuni Condominiali** :

- Marcapiano , Capitelli , Banchine , Cornici e fregi antichi di foggie importanti a disegni originali in marmo di Botticino a contorno di tutte le aperture poste sulla via S. Francesco
- Antico Portale carraio a disegno Originale sempre in marmo di Botticino
- Atrio di ingresso pedonale e vano scale in marmo lucido policromo (Botticino e rosso Verona posato a dama)
- Ascensore con rivestimento interno in noce , al servizio dei piani fuori terra ed interrato compreso
- Androne carraio protetto da portone motorizzato con comando a distanza
- Impianto di videocitofono

- C -

- C/1) - Stato di possesso del bene , con la indicazione , se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni .

Gli immobili staggiti all ' atto del Sopralluogo (10/04/2018) sono risultati come in appresso :

Lotto n° 01 -

Negozi

Attualmente sfitto ed inutilizzato ma arredato per l 'uso a cui era destinato in precedenza - scuola di danza - dotato di sopra-pavimento in legno .

Allo stato non risultano contratti di Locazione e/o comodato d'uso anche gratuito ancora in essere (vedi dichiarazione Studio Conter-Bruni consulenti fiscali della Soc. Esecutata - all. n° 14/bis -)

- Lotto n° 02 - Ufficio

Attualmente sfitto ed inutilizzato ma arredato per l'uso a cui era destinato in precedenza (Alloggio residenziale)

Allo stato non risultano contratti di Locazione e/o comodato d'uso anche gratuito ancora in essere (vedi dichiarazione Studio Conter-Bruni consulenti fiscali della Soc. Esecutata - all. n° 14/bis -)

- D -

- D/1) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico .

Allo stato risultano i seguenti vincoli/limitazioni :

- vincolo Urbanistico/di PGT - Centro Storico -

- " **Vincolo indiretto** " da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali , art. 49 D.Lgs 490/1999 - in quanto gli immobili staggiti sono siti in zona di rispetto della Chiesa di S. Francesco.

- vincoli e servitù reciproche di carattere Condominiale nascenti dal Regolamento del " Condominio Palazzo del Portico " .

—oo—

D/2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri , anche di natura condominiale , che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .

Per entrambi gli Immobili staggiti

Dalla Relazione Notarile allegata a firma Notaio Francesca Cataldo del 24/09/2017 emergono ,

per entrambi gli Immobili staggiti ,

le seguenti formalità pregiudizievoli :

- **Ipoteca Volontaria** , iscritta a Brescia il 28/07/2004 (Bs) formalità ai nn. 39151/9496 per finanziamento sotto forma di apertura di credito - sino alla somma di complessivi €. 750.000 di cui , in sorte capitale , €. 500.000 a Favore di BANCA COOPERATIVA VALSABBINA

- **Ipoteca Volontaria** , iscritta a Brescia il 27/07/2006 (Bs) formalità ai nn. 41802/9492 per finanziamento sotto forma di apertura di credito - sino alla somma di complessivi €. 1.400.000 di cui , in sorte capitale , €. 800.000 a Favore di BANCA COOPERATIVA VALSABBINA

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Brescia il 27/03/2014 (Bs) formalità ai nn. 9740/1544 a favore di BANCA COOPERATIVA VALSABBINA per €. 604.961,80 in sorte capitale , iscritta per la minima somma di €. 300.000

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Brescia il 04/08/2016 (Bs) formalità ai nn. 31833/5770 a favore del CONDOMINIO PALAZZO DEL PORTICO per €. 6.885,00 in sorte capitale , iscritta per la somma di €. 15.000,00

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare** , trascritto a Brescia il 03/08/2017 formalità ai nn. 35936/21811 , a favore del CONDOMINIO PALAZZO DEL PORTICO

—oo—

- D/3 - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità , nonché di Opere deliberate ma non eseguite e quote previste a carico dei beni .

Con riferimento alla nota dell ' Amministratore - pro tempore - del Condominio quale creditore precedente , risultano le seguenti debenze per Spese Condominiali pregresse non pagate :

- Lotto 1) - Negozio

- Residuo = €. 5.797,27 per la gestione 2016/2017

- Residuo = €. 1.579,33 per la gestione 2017/2018

Lotto 2) - Ufficio

- Residuo = €. 1.233,04 per la gestione 2016/2017

- Residuo = €. 1.344,57 per la gestione 2017/2018

N.B.

Dalla relazione dell ' Amministratore pro-tempore e per entrambi gli Immobili staggiti , NON risultano Opere Straordinarie già deliberate ancorchè non eseguite !

- E -

- E/1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità .

Premesso che gli accessi agli Atti Amministrativi c/o il Comune di Brescia effettuati in data 12/04/2018 e 27/04/2018 hanno evidenziato quanto segue :

-> A - Palazzo storico

Fabbricato originario edificato ante 1° settembre 1967 e ristrutturato negli anni 1990/1996 con trasformazione in " Condominio " .

Lo stato dei luoghi riscontrato in loco dal Perito sottoscritto , per quanto attiene alle **parti comuni condominiali** è risultato conforme a quanto autorizzato dal Comune di Brescia -

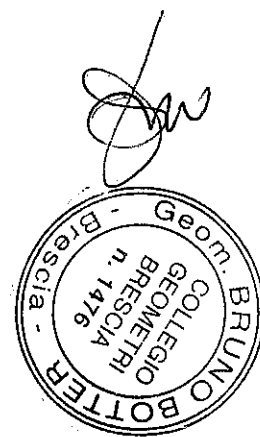
Si richiamano i numerosi provvedimenti autorizzativi - fascicolati come allegato n° 12 - compresa la **Autorizzazione all ' uso finale** rilasciata in data 08/11/1996 con P.G. 31994/96

-> B - Lotto n° 01- Negozio - al p. Terra

Lo stato dei luoghi riscontrato in loco dal Perito sottoscritto , per quanto attiene al Negozio al p. Terra e relative pertinenze è risultato conforme a quanto autorizzato dal Comune di Brescia

Si richiamano i seguenti documenti :

- **Autorizzazione all ' uso** rilasciata in data 08/11/1996 con P.G. 31994/96



- **DIA** n° 2871 del 26/01/2004
- Approvazione **Soprintendenza** ,prot. n° 881/rr in risposta al Foglio del 29/1/04

-> C - Lotto n° 02 -Ufficio - al p. Primo

Lo stato dei luoghi riscontrato in loco dal Perito sottoscritto in data 10/04/2018 ,
per quanto attiene all ' Ufficio posto al p. Primo e relative pertinenze

NON risulta conforme

a quanto autorizzato dal Comune di Brescia .

In fatto , successivamente a :

- **Autorizzazione all' uso** rilasciata in data 08/11/1996 con P.G. 31994/96
- **DIA** n° 26595 del 21/06/2004
- Approvazione **Soprintendenza** , prot. n° 7579/rrk/ in risposta al Foglio del 29/1/2004

Sono state eseguite ulteriori " opere interne " (pareti per delimitazione ripostiglio/lavanderia e zona cottura - vedi Abbozzo di Rilievo qui unito come All. n° 09/bis) senza preventive autorizzazioni di Soprintendenza e Comune di Brescia ; opere soggette a Permesso di Costruire in Sanatoria .

N.B.

Il costo della Sanatoria viene stimato in Complessivi = €. 3.500/00 comprensivi di Spese Tecniche ed Oneri/sanzioni .

—oo—

Riepilogando , si dichiara quanto segue :

- **Condominio - Parti Comuni - Conformità e Regolarità Urbanistica accertate**
- **Lotto 1) Negozio al p. T. - Conformità e Regolarità Urbanistica accertate**
- **Lotto 2) - Ufficio al p. 1° - Conformità e Regolarità Urbanistica NON accertate**

—oo—

*- E/2) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale .
Non richiesto per il caso di specie .*

- E/3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli ; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati , previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani .

Non richiesto per il caso di specie

- E/4) - Verifica della eventuale sussistenza della Certificazione Energetica

Allo stato e per entrambi gli Immobili Staggiti non risultano ancora redatte le certificazioni Energetiche - APE .

- F -

- F/1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti ; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel caso di specie si ravvisa la possibilità di vendita in più lotti e pertanto gli immobili staggiti vengono suddivisi nei seguenti Lotti :

- Lotto n° 1)- Negozio al p. Terra

Trattasi di U.I.U. di pregio costituita da ampio salone posto al piano terra con volta a botte in mattoni vecchi lasciati a vista - *già utilizzato come scuola di danza* - con annesso retronegozio con locale wc , destinato a spogliatoio ; al piano interrato trovasi un piccolo locale di sgombero/cantinola pertinenziale.

- Lotto n° 02 - Ufficio al p. Primo

Trattasi di signorile U.I.U. posta al piano primo e costituita da ingresso , tre locali , ripostiglio/lavanderia , atrio/anticamera , bagno - *già utilizzata come alloggio residenziale* ; al piano interrato trovasi un piccolo locale di sgombero e/o cantinola pertinenziale .

- F/2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro .

Non pertinente per il caso di specie

F/3) - Stima dell' intero in caso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità .

Non pertinente per il caso di specie

- G -

- G/1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili , considerati come in piena proprietà , liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge , con indicazione del criterio di stima adottato.

Le consistenze degli immobili staggiti e come sopra descritti , espresse in **superfici commerciali equivalenti, lorde vendibili e/o locabili** , desunte dalla documentazione catastale agli Atti della Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio e da quella Tecnica agli atti del Comune di Brescia (tutte riscontrate in sopralluogo dal Perito sottoscritto) risultano come in appresso :

- Lotto n° 1) - Negozio al p. Terra con pertinenza al p. Interrato
= mqe. = 172/00

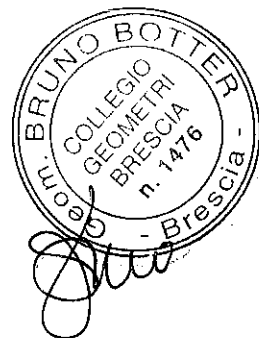
così calcolata

- Negozio = mq. 151,36 x 1,00 = mqe. 151,36
- Retronegozio con wc. = mqe. 22,16 x 0,40 = mq. 8,86
- Cantina = mq. 6,40 x 0,25 = mqe. 1,60

Tornano complessivi = mqe. 171,82 , arrotondati in c.t. a = **mqe. 172/00**

- Lotto n° 2) - Ufficio al p. 1° con pertinenza al p. Interrato
mqe.125/00

così calcolata



- Ufficio = mq. 122,64 x 1,00 = mqe. 122,64
- Cantina = mq. 6,60 x 0,40 = mqe. 2,64

Tornano complessivi = mqe. 125,28 arrotondati in c.t. a = **mqe. 125/00**

Considerato :

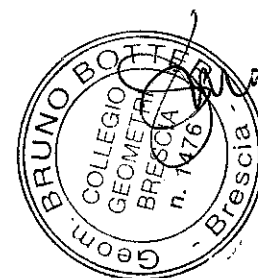
- le caratteristiche intrinseche/estrinseche dell'immobile descritto
 - la posizione **centrale - Centro storico della Città) in zona prevalentemente Residenziale / Direzionale**
 - il **buono stato di conservazione** delle porzioni immobiliari esclusive pignorate
 - il **buono stato di manutenzione e conservazione** delle parti comuni dell'edificio che ospia le U.I.U. staggite
 - **la relativa vetustà - 28 anni -** (edificio " ante 67 " ristrutturato nel 1990)
 - la **discreta commerciabilità e redditività** degli immobili simili posti nel centro storico di pregio della Città
 - i valori unitari indicati/praticati e/o sopportabili dal mercato immobiliare locale per gli immobili simili
 - le ulteriori indicazioni di mercato reperite in loco dal C.T.U. ed ogni altro elemento utile per determinare l'odierno **valore unitario/mqe.** di mercato
- Si procede con il criterio di Stima del " **Metodo del Confronto di Mercato** " (Market Comparison Approach - MCA -) con riferimento a beni che risultano simili e/o comparabili con quanto oggetto della presente Relazione estimativa , ubicati sempre nel centro storico , individuandoli tra quelli che , illustrati ed offerti in Vendita e presenti in rete nei vari siti , presentano maggiori affinità per consistenza , caratteristiche tipologiche , qualità e stato di manutenzione con le U.I.U. staggite.-
più precisamente :

- Lotto 1) - Negozi

- 1° bene comparabile - sito in via Tosio
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 155
 - Offerto a = €. 520.000 - 5% di sconto sul prezzo rilevato
- 2° bene comparabile - sito in via Gramsci
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 130
 - Offerto a = €. 412.500/00 - sconto 2% sul prezzo rilevato
- 3° bene comparabile - sito in Via Ugoni
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 130
 - Offerto a = 450.000/00 - 3% sconto sul prezzo rilevato

- Lotto 2 - Uffici

- 1° bene comparabile - sito in via Elia Capriolo
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 180
 - Offerto a = €. 570.000 - 3% di sconto sul prezzo rilevato
- 2° bene comparabile - sito in via Gramsci
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 130
 - Offerto a = €. 400.000/00 - sconto 2% sul prezzo rilevato
- 3° bene comparabile - sito in Via Ugoni
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 140
 - Offerto a = 450.000/00 - 5% sconto sul prezzo rilevato



Effettuate le opportune analisi, comparazioni e valutazioni si ottiene il Valore lordo stimato delle U.I.U. staggite alla attualità, pari a complessivi :

- Lotto 1) Negozio

€ 550.000/00 (Diconsi Cinquecentocinquantamila Euro)

Corrispondente al prezzo corretto medio arrotondato come illustrato nella Tabella di Calcolo - A/Negozio

- Lotto 2) Ufficio

€ 375.000/00 (Diconsi Trecentosettantacinquemila Euro)

Corrispondente al prezzo corretto medio arrotondato come illustrato nella Tabella di Calcolo - B/Ufficio

—oo—

Pertanto si assumono i seguenti

VALORI ATTUALI LORDI (**) DI MERCATO
del coacervo staggito considerato come in piena proprietà
alla Società OMISSIS
pari a :

- Lotto 1) Negozio

€ 550.000/00 (Diconsi Cinquecentocinquantamila Euro)

- Lotto 2) Ufficio

€ 375.000/00 (Diconsi Trecentosettantacinquemila Euro)

(**) N. B.

Valori al lordo degli Oneri per la procedura della Vendita forzata, come indicati al successivo punto - G/2)

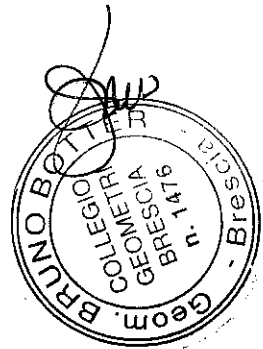
—oo—

- G/2) - Operare le opportune detrazioni (in ragione percentuale) sul prezzo di stima , indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto , uso e abitazione , diritti reali di Terzi , stato di occupazione , locazione (prescindendo dalla ev. opponibilità) , stato di conservazione dell ' immobile , nonchè oneri di qualsiasi tipo per rendere l ' immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile !

Nel caso di specie si devono considerare :

- > i costi/oneri per la gestione della procedura esecutiva e della Vendita Forzata , quali Spese Legali/Notarili , per la Custodia Giudiziale , per le Aste e la assegnazione finale ; considerati gli oneri/costi accessori suddetti , nonchè il tempo medio necessario per giungere alla conclusione della procedura esecutiva , assegnazione compresa .

Pertanto ritenendo equa una **Detrazione Totale per Vendita Forzata pari al 20 % circa dei suddetti valori lordi di Mercato** , si ottengono i più probabili **Valori di realizzo delle U.I.U. staggite pari a :**



€. 440.000/00 - per il Lotto 1) - Negozio
(Diconsi Quattrocentoquarantamila Euro)

così calcolato :

- **Deprezzamento** = €. 550.000 x 15% = €. 82.500
- **Oneri e Costi della procedura** = €. 550.000 x 5% = €. 27.500

- **Valore finale di Realizzo** = €. 440.000/00
€. (550.000 - 82.500 - 27.500) = €. 440.000/00

(Diconsi Quattrocentoquarantamila Euro)

—oo—

€. 300.000 - per il Lotto 2) - Ufficio
(Diconsi Trecentomila Euro)

così calcolato :

- **Deprezzamento** = €. 375.000 x 15% = €. 56.250/00
- **Oneri e Costi della procedura** = €. 375.000 x 5% = €. 18.750/00

- **Valore finale di Realizzo** = €. 300.000/00
€. (375.000 - 56.250 - 18.750) = €. 300.000/00

(Diconsi Trecentomila Euro)

—oo—

- G/3) - In caso di costruzioni abusive , determinare il valore del terreno , lo importo delle spese a carico dell ' aggiudicatario per la demolizione , per le sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi , nonché il valore d ' uso dell ' edificio .
Quesito non pertinente con il caso di specie .

—oo—

Con Osservanza

Ciliverghe di Mazzano , 30/04/2018

In Fede

Il Perito - Valutatore Indipendente

firmato

(Geom. Bruno Botter)



ELENCO/FASCICOLO DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n° 01 - Copia/estratto Decreto di nomina dell'esperto
- All. n° 02 - Copia/estratto Atto di Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione
- All. n° 03 - Copia/estratto Certificazione Notarile Ventennale
- All. n° 04 - Copia Visura catastale per Immobile agg. al Marzo 2018
- All. n° 05 - Copia Visura catastale Storica per Soggetto agg. al Marzo/2018
- All. n° 06 - Copia Elaborato planimetrico di Subalternazione ed Elenco subalterni assegnati
- All. n° 07 - Copia Planimetria catastale , ultima in atti (Negozio)
- All. n° 08 - Copia Planimetria catastale , ultima in atti (Ufficio)
- All. n° 09 - Bozza Variazione catastale da presentare per l' Ufficio
- All. n° 09/bis - Bozza per Sanatoria (Opere interne) per l' Ufficio
- All. n° 10 - Estratto di Mappa Originale e coerenziato
- All. n° 11 - Richiesta Archivio Notarile e copie Atti di Provenienza a Rogito Notaio A. Metelli - Rep. nn. 83687- 86015
- All. n° 12 - 1^ Richiesta accesso agli Atti U.T. Comune di Brescia e copia dei Titoli Abilitativi - Condominio , Negozio ed Ufficio ante Rogito
- All. n° 12/bis 2^ Richiesta accesso agli Atti U.T. Comune di Brescia e copia dei Titoli Abilitativi Ufficio anno 2004
- All. n° 13 - Tabelle di Calcolo - A - Negozio Metodo di Confronto di Mercato - MCA - Negozio
- All. n° 13/bis - Tabelle di Calcolo - B - Ufficio Metodo di Confronto di Mercato - MCA - Ufficio
- All. n° 14 - Situazione Condominiale - Dichiarazione Studio Bonisoli
- All. n° 14/bis - Situazione Possessoria - Dichiarazione Studio Bruni - Conter
- All. n° 15 - Ortofoto
- All. n° 16 - Rilievo fotografico

Ciliverghe di Mazzano , 30/04/2018

In Fede
Il Perito - Valutatore Indipendente
firmato
(Geom. Bruno Botter)



<p>Geom. Bruno Botter Albo provinciale dei Geometri di Brescia n° 1476 Albo Consulenti Tecnici c/o Tribunale di Brescia n° 82 Cat.7^ Albo Regionale Collaudatori della Regione Lombardia n°1667</p>	
---	--