

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 906/2015 RIUNITA CON N° 907/2015 RIUNITA
CON N° 223/2017 RIUNITA CON N° 772/2017

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto

Creditore procedente:

- BANCA CREDITO DI COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA
SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Montichiari, Via Trieste n°62 C.F.
00285660171 p. iva 00550290985, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco

Vezzola C.F. VZZMRC74H02B157Q

- via V. Alfieri

al n.

che ha acquistato il credito della BANCA DEL

TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con
sede in Brescia, Via Sostegno n° 58 C.F. 00436650170, rappresentata e
difesa dall'Avv. Massimo Lolita C.F.598Y

- e numero

iscrizione presso il registro delle imprese di Milano Monza - Brianza,
iscritta nell'elenco delle Soc. veicolo tenuto dalla Banca d'Italia al n°
355362, che ha acquistato il credito BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con
sede legale in Vestone (Bs), via Molino n. 4 C.F. 00283510170 p. iva
00549950988, e n. iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia e
CCIAA di Brescia - Rea. n. 9.187, rappresentata e difesa dall'Avv.
Maurizio Miceli Sopo C.F. MCLMRZ78A20B602P.

- UNIONE BANCHE ITALIANE - UBI BANCA con sede in Bergamo, P.zza



Vittorio Veneto 8. C.F. 03053920165, rappresentata e difesa dall'Avv. Anita Bettoni e Avv. Marco Molinari Tosatti

- AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, Agente della riscossione tributi per la Provincia di Brescia, in persona del legale Rappresentante pro tempore, con sede in via Giuseppe Grezar n. 14, 00142 Roma, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, c.f. e p. iva 13756881002

Soggetti eseguiti:

- I.

- Sig.

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

In forza del decreto di nomina in data 08/01/2016 e del verbale di conferimento incarico in data 11/02/2016, l'Architetto Bruno Gorlani, libero professionista iscritto all'albo, sezione A, degli Architetti al n°2.852, con studio in Brescia (BS), in Via Benacense n. 11, veniva incaricato dal Giudice dell'Ufficio esecuzioni immobiliari di redigere la relazione di stima dell'immobile, relativo alla procedura esecutiva immobiliare n° 906/2015.

- In data 24/02/2016 il CTU effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima al fine di verificare la condizioni, l'utilizzo e la conformità del bene, effettuare i rilievi al fine di acquisire i necessari dati circa la consistenza dell'immobile, eseguire un rilievo fotografico ed acquisire informazioni utili ed elementi al fine di redigere una puntuale valutazione e



stima;

- In data 13/04/2016 il CTU scriveva all'avv. Vezzola per spiegare le difformità degli immobili pignorati tra lo stato attuale e lo stato al momento dell'acquisto;

- In data 13/04/2016 l'avv. Vezzola effettuava un'istanza al Giudice dell'Esecuzione in cui richiedeva la riunione delle procedure 906/15 e 907/15;

- In data 14/04/2016 il Giudice approvava l'unione delle procedure 906/15 e 907/15;

- In data 21/04/2016 Il Geom. Gnali, incaricato di redigere la valutazione immobiliare per la procedura 907/15, depositava la propria relazione;

- In data 24/04/2016 il CTU trasmetteva telematicamente copia della valutazione immobiliare riferita alla procedura esecutiva 906/15 al Tribunale di Brescia;

- In data 28/06/2016 l'avv. Vezzola inviava allo scrivente delle osservazioni/richiesta di chiarimenti in merito alla valutazione immobiliare depositata dal CTU;

- In data 01/07/2016 il CTU riceveva una comunicazione da parte del Tribunale Ordinario di Brescia in cui il GOT Dott.ssa Zaccara richiedeva un supplemento di perizia in risposta ai chiarimenti richiesti dall'avv. Vezzola, assegnando un termine di 150 giorni per il deposito di quanto richiesto;

- In data 25/11/2016 il CTU trasmetteva telematicamente copia della perizia di integrazione al Tribunale di Brescia;

- In data 06/11/2017 e 15/11/2017 l'On. Giudice richiedeva al CTU di



verificare l'opportunità di riunione delle procedure esecutive 223/2017 e 772/2017 con le già riunite 906/2015 e 907/2015;

- In data 12/12/2017 il CTU trasmetteva telematicamente al Tribunale di Brescia il proprio parere affermativo in merito alle richieste di riunione delle procedure;

- In data 12/02/2018 il CTU contattava il Comune di Brescia per reperire il CDU riguardante il terreno oggetto di pignoramento (es. imm. 223/17);

- In data 12/02/2018 il CTU comunicava all'esecutato la data del sopralluogo;

- In data 13/02/2018 Il CTU inviava una raccomandata all'esecutato per comunicare la data del sopralluogo, ma la stessa non è stata mai ritirata;

- In data 22/02/2018 il CTU trasmetteva telematicamente al Tribunale di Brescia un'istanza per richiedere una proroga del termine per il deposito della propria relazione e per richiedere la nomina del custode dei beni pignorati;

- In data 26/02/2018 l'On. Giudice concedeva la proroga richiesta e nominava come custode dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia;

- In data 01/03/2018 il CTU si recava presso il Comune di Brescia per eseguire l'accesso agli atti;

- In data 21/03/2018 il CTU effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzioni;

- In data 29/03/2018 il CTU effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzioni e prendeva visione dei subalterni a cui non era stato possibile accedere durante il precedente sopralluogo;

- In data 04/04/2018 il CTU reperiva presso il Comune di Brescia copia delle pratiche edilizie richieste in precedenza;

- In data 17/04/2018 il CTU contattava l'Agenzia delle Entrate al fine di reperire



contratti di locazione aventi come dante causa i soggetti e gli immobili oggetto di esecuzione;

- In data 18/05/2018 il CTU contattava l'amministratore di condominio per conoscere la posizione del soggetto esecutato e degli immobili oggetto di pignoramento, nei confronti del condominio;

- In data 21/05/2018 il CTU sollecitava l'Agenzia delle entrate per ottenere una risposta alla richiesta precedentemente effettuata;

- In data 21/05/2018 il CTU si recava presso la Conservatoria Notarile per richiedere la copia di alcuni atti di compravendita;

- In data 22/05/2018 il CTU si recava presso la Conservatoria Notarile per recuperare le copie richieste degli atti;

- In data 23/05/2018 L'amministratore condominiale rispondeva via mail alla richiesta del CTU fatta in precedenza;

- In data 24/05/2018 il CTU chiedeva all'On. Giudice la concessione di proroga del deposito dell'elaborato finale al 15/09/2018;

- In data 25/05/2018 l'On. Giudice concedeva la proroga ed autorizzava le indagini catastali;

- In data 25/05/2018 il CTU si recava presso la Conservatoria Notarile per richiedere la copia di ulteriori atti di compravendita;

- In data 25/05/2018 Il CTU richiedeva all'amministratore condominiale chiarimenti alla mail ricevuta;

- In data 28/05/2018 il CTU si recava presso la Conservatoria Notarile per recuperare le copie richieste degli atti;

- In data 29/05/2018 il CTU effettuava un sopralluogo per prendere visione delle



unità a cui non era stato possibile accedere nei precedenti sopralluoghi;

- In data 23/07/2018 il CTU si recava presso l'Ufficio del Catasto di Brescia per reperire copie delle visure;

- In data 27/08/2018 Il CTU ricercava presso l'archivio telematico del CENED eventuali certificazioni energetiche relative agli immobili oggetto di esecuzione;

- In data 28/08/2018 il CTU si recava presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Brescia per reperire copia del certificato di matrimonio dell'esecutato;

- In data 13/09/2018 il CTU effettuava un'istanza all'On. Giudice per richiedere delle direttive in merito allo svolgimento del proprio incarico, a seguito di problematiche riscontrate;

- In data 20/09/2018 il CTU si recava presso il Comune di Brescia per eseguire l'accesso agli atti;

- In data 24/09/2018 il CTU si recava presso il Comune di Brescia per reperire copia dell'accesso agli atti;

- In data 24/09/2018 l'On. Giudice fissava un'udienza per la comparizione degli interessati e del CTU;

- In data 04/10/2018 l'Amministratore Condominiale trasmetteva al CTU l'ammontare del debito nei confronti del Condominio, riferito all'anno corrente, dei soggetti esegutati

- In data 16/10/2018 l'On. Giudice assegnava al CTU il termine al 15/11/2018 per definire in modo prospettico i costi necessari a curare gli adempimenti di allineamento catastale e per trasmettere la bozza della propria relazione ai creditori;

- In data 24/10/2018 il CTU contattava l'Agenzia delle Entrate per richiedere



informazioni riguardo il contratto di affitto n. 9.805 reperito in precedenza;

- In data 31/10/2018 l'Agenzia delle Entrate rispondeva alla richiesta effettuata;
- In data 15/11/2018 il CTU trasmetteva telematicamente bozza della perizia e preventivo per la sistemazione catastale del bene ai creditori;
- In data 20/11/2018 l'On Giudice fissava un'udienza per discutere della conformità della rappresentazione catastale allo stato di fatto dei beni pignorati, per verificare la concreta vendibilità in separati lotti degli stessi e l'effettiva corrispondenza tra quanto pignorato e quanto occupato dai soggetti eseguiti, a seguito delle numerosissime variazioni catastali ed opere edili operate da questi ultimi;
- In data 18/12/2018, rilevate numerose criticità, in occasione dell'udienza il G.E. incaricava lo scrivente di procedere alla variazione catastale discussa nel punto precedente;
- In data 14/01/2019 il CTU effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione e ed eseguiva dei rilievi di alcuni dei subalterni interessati dalla procedura esecutiva, al fine di procedere alla variazione catastale;
- In data 27/03/2019, il CTU richiedeva al Comune di Brescia un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica;
- In data 09/04/2019, il CTU reperiva presso il Comune di Brescia un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica;
- In data 03/04/2019 e 08/04/2019 su incarico dell'Arch. Gorlani autorizzato nel verbale d'udienza, il Geom. Ioele Massimo depositava all'Agenzia del Territorio n. 8 planimetrie catastali, n. 1 istanza di rettifica, n. 2 elaborati planimetrici e n. 7 DOCFA. Tali depositi catastali risultavano necessari per



correggere i vizi catastali che ostacolavano la vendita, riscontrati durante le operazioni catastali;

- In data 30/04/2019 si effettuava il deposito del presente elaborato in via definitiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili, oggetto di stima, si trovano in Comune di Brescia (Bs):

LOTTO 1 (procedura 906/15 – 907/15 – 772/17 mapp. 1861 sub.25 e 1867 sub.11)

CON IDENTIFICATIVI CATASTALI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO (906/15)

Piazza della Loggia, sezione BRE foglio 6

- Foglio 6 mapp. 1868 sub.1, la cui successiva soppressione dal 27/11/2012 ha originato e/o variato i subb. 2, 5, 7 e 8;
- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 2, la cui successiva soppressione dal 27/11/2012 ha originato e/o variato i subb. 1, 5, 7 e 8;
- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 3, la cui successiva soppressione dal 05/04/2012 ha originato e/o variato i subb. 5 e 6;
- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 4, cat. A/2, cl. 6, cons. 3,5 vani, sup. cat. m² 67, rendita € 479,01, piano 4 (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);

ALLO STATO ATTUALE

Piazza della Loggia, sezione BRE foglio 6

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 4, cat. A/2, cl. 6, cons. 3,5 vani, sup. cat. m² 67, rendita € 479,01, piano 4 (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie). Al momento del sopralluogo unità al rustico, collegata al piano sottotetto del mapp. 1863 sub. 20;



- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 5, cat. C/1, cl. 5, cons. m² 44, sup. cat. m² 58, rendita € 763,53, piano 1 (DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/04/2019 protocollo n. BS0051186 in atti dal 03/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13261.1/2019)). Al momento del sopralluogo porzione di pizzeria/ristorante al piano primo, collegata al confinante mapp. 1863 sub. 24;

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 6, in corso di costruzione, piano S1-1-2-3 (variazione della destinazione del 05/04/2012 n. 12172.1/2012 in atti dal 05/04/2012 (protocollo n. BS0095039) ABITAZIONE-NEGOZIO (RISTORANTE)). Da elaborato planimetrico mapp. 1868 del 08/04/2019 prot. BS0053931 viene identificata un'unità al piano interrato, secondo, terzo e la scala esclusiva di collegamento anche al piano primo;

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 7, cat. C/1, cl. 5, cons. m² 52, sup. cat. m² 65, rendita € 902,35, piano T. (DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/04/2019 protocollo n. BS0051186 in atti dal 03/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.13261.1/2019) al momento del sopralluogo porzione di pizzeria/ristorante al piano terra, collegata al confinante mapp. 1861/32 graffato al mapp. 1863/26 (pizzeria/ristorante) ed al mapp. 1868 sub. 8 (cortile interno);

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 8, in corso di costruzione, piano T (variazione del 27/11/2012 n. 52685.1/2012 in atti dal 27/11/2012 (protocollo n. BS0330013) RIDEFINIZIONE UIU UNITA DI FATTO). Da elaborato planimetrico mapp. 1868 del 08/04/2019 prot. BS0053931 viene identifica una porzione di cortile interno con 2 canine al rustico;



CON IDENTIFICATIVI CATASTALI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO (907/15)

Vicolo del Sole, sezione BRE foglio 6

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 18, piano T-1-2, la cui successiva soppressione del 05/04/2012 ha originato e/o variato i subb. 21, 24 e 25 che a loro volta hanno dato origine o modificato i subb. 22, 24, 29, 30;

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 19, in corso di costruzione, piano 3 (variazione del 28/04/2010 protocollo n. BS0134529 in atti dal 28/04/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 13567.1/2010)). Da elaborato planimetrico mapp. 1863 del 21/01/2004 prot. BS0015105 viene identificata un'unità al piano terzo confinante a nord con il mapp. 1861 sub.30;

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 20, in corso di costruzione, piano 4 (variazione del 28/04/2010 protocollo n. BS0134538 in atti dal 28/04/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 13568.1/2010)). Da elaborato planimetrico mapp. 1863 del 21/01/2004 prot. BS0015105 viene identificata un'unità al piano quarto con affaccio ad est su Vicolo del Sole e a sud su Piazza della Loggia ed una porzione sottostante al piano terzo;

- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 30, in corso di costruzione, piano 3 (variazione del 28/04/2010 protocollo n. BS0134826 in atti dal 28/04/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 13596.1/2010)). Da elaborato planimetrico mapp. 1863 del 21/01/2004 prot. BS0015105 viene identificata un'unità al piano terzo confinante a sud con il mapp. 1863 e confinante ad ovest con il vano scala comune;

ALLO STATO ATTUALE

Vicolo del Sole, sezione BRE foglio 6

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 27, Cat. C/1, cl. 5, cons. m² 6,00, sup.cat. m² 9,00,



rendita € 104,12, piano T ((ALTRE) del 01/04/2019 protocollo n. BS0051185

in atti dal 03/04/2019 RIPR. PRZ ERR. RAPP. NEL SUB 23 (n. 578.1/2019))

derivante da parte dell'ex. mapp.1863 sub.18. Da elaborato planimetrico

mapp. 1863 del 08/04/2019 prot. BS0053931 identifica una porzione di

pizzeria/ristorante al piano terra;

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 28, Cat. C/1, cl. 5, cons. m² 6,00, sup.cat. m²

10,00, rendita € 104,12, piano T ((ALTRE) del 01/04/2019 protocollo n.

BS0051185 in atti dal 03/04/2019 RIPR. PRZ ERR. RAPP. NEL SUB 23 (n.

578.1/2019)) erroneamente accorpato al mapp. 1863 sub.17 nella fusione del

05/04/2012, poiché trattavisi di subalterni con intestazioni catastali diverse. Da

elaborato planimetrico mapp. 1863 del 08/04/2019 prot. BS0053931 viene

identificata in una porzione di pizzeria/ristorante al piano terra. Tale

subalterno risulta non inserito nel pignoramento immobiliare depositato,

pertanto sarà necessario estendere il pignoramento al medesimo subalterno:

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 24, cat. C/1, cl. 5, cons. m² 73,00, sup. cat. m²

118,00, rendita € 1.266,77, piano 1 (DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI

SPAZI INTERNI del 01/04/2019 protocollo n. BS0051187 in atti dal

03/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

(n.13262.1/2019)). Al momento del sopralluogo porzione di pizzeria/ristorante

al piano primo, collegata al confinante mapp. 1868 sub. 5;

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 29, cat. A/2, cl. 6, cons. 5,5 vani, sup. cat. m²

145,00, rendita € 752,74, piano 2 (VARIAZIONE del 01/04/2019 protocollo n.

BS0051188 in atti dal 03/04/2019 ESATTA RAPP. GRAFICA (n.

13259.1/2019), tale mappale deriva dal mapp. 1863 subb. 25 e 22. Identifica



una porzione di abitazione dell'esecutato al piano secondo, confinante a nord con il mapp. 1861 sub.25.

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 30, B.C.N.C., piano 2-3 (VARIAZIONE del 06/04/2019 protocollo n. BS0053931 in atti dal 08/04/2019 ESATTA RAPPR.

GRAFICA DI ELAB. PLAN. (n. 14063.1/2019)) derivante da B.c.n.c parte

dell'ex. mapp.1863 sub.22. Da elaborato planimetrico mapp. 1863 del 08/04/2019 prot. BS0053931 viene identificato in un B.C.N.C. al piano 2 e 3;

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 19, in corso di costruzione, piano 3 (variazione del 28/04/2010 protocollo n. BS0134529 in atti dal 28/04/2010 VERIFICA STATO

ATTUALE U.I. (n. 13567.1/2010)). Da elaborato planimetrico mapp. 1863 del

08/04/2019 prot. BS0053931 identifica un'unità al piano terzo confinante a nord con il mapp. 1861 sub.25 e ad est con il mapp.1868 sub.6;

- Foglio 6 mapp. 1861 sub.30, in corso di costruzione, piano 3 (variazione del 28/04/2010 protocollo n. BS0134826 in atti dal 28/04/2010 VERIFICA STATO

ATTUALE U.I. (n. 13596.1/2010)). Da elaborato planimetrico mapp. 1863 del 08/04/2019 prot. BS0053931 viene identificata un'unità al piano terzo

confinante a sud con il mapp. 1863 e ad ovest con il vano scala comune;

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 20, in corso di costruzione, piano 3-4 (variazione del 28/04/2010 protocollo n. BS0134538 in atti dal 28/04/2010 VERIFICA STATO

ATTUALE U.I. (n. 13568.1/2010)). Da elaborato planimetrico mapp. 1863 del

08/04/2019 prot. BS0053931 identifica un'unità al piano quarto con affaccio ad est su Vicolo del Sole e a sud su Piazza della Loggia e una porzione

sottostante al piano terzo;

CON IDENTIFICATIVI CATASTALI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO (772/17) E ALLO STATO ATTUALE



Corso Goffredo Mameli n. 5, sezione BRE foglio 6

- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 25, cat. A/2, cl. 7, cons. 2,5 vani, sup. cat. m² 55, rendita € 400,25, piano 2 (variazione del 21/06/2017 protocollo n. BS0118966 in atti dal 21/06/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 38298.1/2017)). Al momento del sopralluogo porzione di abitazione dell'esecutato al piano secondo, collegata ai confinanti mapp. 1863 sub. 29 e mapp. 1861 sub. 10;

Vicolo Legnaiuolo n. 6, sezione BRE foglio 6

- Foglio 6 mapp. 1867 sub.11, cat. C/1, cl. 10, cons. m² 22, sub. Cat. m² 44,00 rendita € 815,80, piano S1-T (variazione del 01/04/2019 protocollo n. BS0051183 in atti dal 03/04/2019 VSI. ESATTA RAPPR. GRAFICA (n. 13258.1/2019)). Al momento del sopralluogo negozio inutilizzato al piano terra e al piano interrato;

LOTTO 2 (procedura 772/2017)

CON IDENTIFICATIVI CATASTALI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO E ALLO

STATO ATTUALE

Corso Goffredo Mameli n. 5, sezione BRE foglio 6

- Foglio 6 mapp. 1861 sub.10, cat. A/2, cl. 7, cons. 5 vani, sup. cat. m² 83, rendita € 800,51, piano 2-S (VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie). Al momento del sopralluogo l'unità era collegata al confinante mapp. 1861 sub. 25 (porzione di abitazione dell'esecutato); inoltre l'unità ha anche una cantina di pertinenza al piano interrato;

LOTTO 3 (procedura 772/2017)

CON IDENTIFICATIVI CATASTALI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO (772/17) E



ALLO STATO ATTUALE

Corso Goffredo Mameli n. 5, sezione BRE foglio 6

- Foglio 6 mapp. 1861 sub.11, cat. A/2, cl. 7, cons. 4 vani, sup. cat. m² 55, rendita € 640,41, piano 2-S (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie). Al momento del sopralluogo l'appartamento era al piano secondo e cantina di pertinenza al piano interrato;

LOTTO 4 (procedura 223/2017)

CON IDENTIFICATIVI CATASTALI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO (772/17) E

ALLO STATO ATTUALE

Corso Goffredo Mameli n. 5, sezione BRE foglio 6

- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 3, cat. A/2, cl. 6, cons. 3,5 vani, sup. cat. m² 85, rendita € 479,01, piano 1 (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie). Al momento del sopralluogo appartamento al piano primo.

LOTTO 5 (procedura 223/2017)

CON IDENTIFICATIVI CATASTALI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO (772/17) E

ALLO STATO ATTUALE

Via Cerca, Catasto terreni foglio 221

- Foglio 221 mapp. 13, qualità sem. irr. arb., classe 1, sup. 02.12.00 ha, deduz. 19A, R.D. € 229,93, R.A. € 218,98 (impianto meccanografico del 15/01/1976). Al momento del sopralluogo il terreno si presentava pianeggiante ed in parte cintato.

CONFINI DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 (procedura 906/15 – 907/15 – 772/17 mapp.1861 sub.25 e mapp.1867



sub.11)

Si evidenzia che sono state eseguite dallo scrivente numerose ed approfondite indagini catastali volte ad individuare i subalterni pignorati ad oggi classificati catastalmente come "F/3: immobile in corso di costruzione".

Piano interrato:

- Foglio 6 mapp. 1868, sub. 6 (proc. 906/15, classificato catastalmente come "F/3: immobile in corso di costruzione") come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: terrapieno, mapp. 1861/32 graffato al mapp. 1863/26 proprietà terzi, terrapieno e proprietà terzi;
- Foglio 6 mapp. 1867, sub. 11 (*procedura 772/2017*) la cantina, come da scheda catastale, confina da nord in senso orario con: proprietà terzi e terrapieno.

Piano terra:

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 7, (proc. 906/15), come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: mapp.1868 sub.8, mapp.1861 sub.32 graffato con mapp.1863 sub.26, affaccio su pizza della Loggia e proprietà terzi;
- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 8 (proc. 906/15, classificato catastalmente come "F/3: immobile in corso di costruzione"), come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: mapp.1861 sub.33 graffato con mapp. 1867 sub. 14, mapp.1863 sub.28, mapp. 1861 sub.32 graffato con mapp.1863 sub.26, mapp.1868 sub.7, proprietà terzi e mapp.1867 sub.11;



- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 27 (proc. 907/15) come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: mapp. 1861 sub. 32 graffato al mapp. 1863 sub. 26, affaccio su Vicolo del sole e mapp. 1861 sub. 32 graffato al mapp 26;

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 28 (proc. 907/15) come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: cortile mapp. 1861 sub. 33 graffato con mapp. 1867 sub. 14, mapp. 1861 sub. 32 graffato al mapp. 1863 sub. 26 e mapp. 1868 su. 8;

- Foglio 6 mapp. 1867, sub. 11 (*procedura 772/2017*) Il negozio a piano terra, come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931, confina da nord in senso orario con: cortile mapp. 1861 sub. 33 graffato con mapp. 1867 sub. 14, mapp. 1868 su. 8, proprietà terzi e affaccio su Vicolo Legnaiuolo;

Piano primo:

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 5 (proc. 906/15) come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: mapp. 1868 sub. 6, affaccio su cortile interno, mapp. 1863 sub. 24, affaccio su Piazza della Loggia e proprietà terzi;

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 6 (proc. 906/15, classificato catastalmente come "F/3: immobile in corso di costruzione") come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: proprietà terzi, affaccio su cortile interno, mapp. 1868 sub. 5 e proprietà terzi;

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 24 (proc. 907/15) come da elaborato planimetrico



mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: affaccio su cortile interno, proprietà terzi, affaccio su Vicolo del Sole, affaccio su Piazza della Loggia e mapp. 1868 sub. 5;

Piano secondo:

- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 25 (proc. 772/17) come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: proprietà terzi, affaccio su Vicolo del Sole, mapp. 1863 sub. 29, mapp. 1863 sub. 30, affaccio su cortile interno, mapp. 1861 sub. 10 e vano scala comune;

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 29 (proc. 907/15), come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: mapp. 1863 sub. 30, mapp. 1861 sub. 25, affaccio su Vicolo del Sole, affaccio su Piazza della Loggia, mapp. 1868 sub. 6 e affaccio su cortile interno;

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 6 (proc. 906/15, classificato catastalmente come "F/3: immobile in corso di costruzione"), come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: proprietà terzi, affaccio su cortile interno, mapp. 1863 sub. 29 e affaccio su Piazza della Vittoria;

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 30 (proc. 907/15, classificato catastalmente come "B.C.N.C.: Bene Comune Non Censibile"), come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: affaccio su cortile interno, mapp. 1861 sub. 25 e mapp. 1863 sub. 29 e affaccio su cortile interno.



Piano terzo:

- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 30 (proc. 907/15, classificato catastalmente come "F/3: immobile in corso di costruzione"), come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: affaccio su Corso Goffredo Mameli, affaccio su Vicolo del Sole, mapp.1863 sub. 19, affaccio su cortile interni e proprietà terzi;
- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 30 (proc. 907/15, classificato catastalmente come "B.C.N.C.: Bene Comune Non Censibile"), come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: mapp. 1863 sub. 19 e mapp. 1863 sub. 20 e affaccio su cortile interno;
- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 20 (proc. 907/15, classificato catastalmente come "F/3: immobile in corso di costruzione"), come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: mapp. 1863 sub. 19 e mapp. 1863 sub. 30;
- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 19 (proc. 907/15, classificato catastalmente come "F/3: immobile in corso di costruzione"), come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: mapp. 1863 sub. 30, mapp. 1863 sub. 20, mapp. 1861 sub. 30, affaccio su Vicolo del Sole, affaccio su Piazza della Loggia, mapp. 1868 sub. 6 e affaccio su cortile interno;
- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 6 (proc. 906/15, classificato catastalmente come "F/3: immobile in corso di costruzione"), come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: proprietà terzi, affaccio su cortile interno, mapp.



1863 sub. 19, affaccio su Piazza della Loggia e proprietà terzi.

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 20 (proc. 907/15, classificato catastalmente come "F/3: immobile in corso di costruzione") come da elaborato planimetrico mapp.

1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: mapp. 1861 sub. 30, mapp. 1863 sub. 19, mapp. 1863 sub.

30;

Piano quarto:

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 20 (proc. 907/15, classificato catastalmente come "F/3: immobile in corso di costruzione") come da elaborato planimetrico mapp.

1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: affaccio su cortile interno, proprietà terzi, affaccio su vicolo del Sole, affaccio su Piazza della Loggia e mapp. 1868 sub. 4.

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 4 (proc. 906/15), come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: proprietà terzi, affaccio su cortile interno, mapp.

1863 sub. 20 e Piazza della Loggia.

LOTTO 2 (procedura 772/2017)

Sez. BRE, fg.6, mapp. 1861, sub. 10

Piano interrato:

- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 10 (proc. 772/17) come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: proprietà terzi, vano scala comune e mapp.1861

sub. 11;

Piano secondo:

- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 10 (proc. 772/17) come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: mapp.1861 sub. 11, vano scala comune, mapp.1861 sub. 25, affaccio su cortile interno, proprietà terzi e Vicolo del Legnaiuolo;

LOTTO 3 (procedura 772/2017)

Sez. BRE, fg.6, mapp. 1861, sub. 11

Piano interrato:

- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 11 (proc. 772/17) come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: proprietà terzi e mapp.1861 sub. 10;

Piano secondo:

- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 11 (proc. 772/17) come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: affaccio su Corso Mameli, vano scala comune, mapp.1861 sub. 10 e Vicolo del Legnaiuolo;

LOTTO 4 (procedura 223/2017)

Sez. BRE, fg.6, mapp. 1861, sub. 3

Piano primo:

- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 3 (proc. 223/17) come da elaborato planimetrico mapp. 1863 depositato in data 08/04/2019 prot. n. BS0053931 confina da nord in senso orario con: affaccio su Corso Goffredo Mameli, affaccio su Vicolo del Sole e proprietà terzi e vano scala comune;

LOTTO 5 (procedura 223/2017)

Via Cerca, Catasto terreni foglio 221, particella.13

Il terreno, come da estratto mappa, confina da nord in senso orario con: via



Cerca, proprietà terzi, mapp. 30, Naviglio Cerca, immobile di medesima proprietà e mapp. 14.

PROVENIENZA

LOTTO 1 (procedure 906/15 – 907/15 – 772/17 sub.25)

Dalla certificazione notarile a cura del Dott. Franco Treccani Notaio in Brescia in data 29/10/2015, sono stati reperiti i relativi dati:

Sez. BRE, fg.6, mapp. 1868, subb. 4, 5, 6, 7, 8 (procedura 906/15)

- Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 20/02/2008 Rep. n. 134.099 e Racc. n. 39.370 del Dott. Franco Treccani Notaio in Brescia, registrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Brescia 1 il 10/03/2008 al n. 2.892 Serie 1T, trascritta a Brescia il 12/03/2008 ai n.ri 11.602/7.207, le signore Fusi Carla e Fusi Gabriella, in esecuzione del preliminare sopra richiamato, hanno venduto alla società " **che ha acquistato** la piena proprietà del fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Brescia, individuato nel Catasto Fabbricati con i mappali 1868/1, 1868/2, 1868/3 e 1868/4 figlio 6 sezione CAI.

Provenienza dei beni immobili anteriormente al ventennio:

- Il giorno nato come risulta dalla denuncia di successione registrata a Brescia il 18/07/1980 al n. 38 volume 1.728, trascritta a Brescia il 13/01/1982 ai n.ri 1.038/742, lasciando a succedergli in forza di legge in eguale misura, ossia per la quota indivisa pari ad 1/3 (un terzo) ciascuno, gli unici figli signori



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



acquistare per sé o per persone da nominare, la piena proprietà del fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Brescia, individuato nel Catasto Fabbricati con i mappali 1861/1, 1868/2, 1868/3 e 1868/4 foglio 6 sezione CAI.

Dalla certificazione notarile a cura del Dott. Franco Treccani Notaio in Brescia in data 29/10/2015, sono stati reperiti i relativi dati:

Sez. BRE, fg.6, mapp. 1863, subb. 19, 20, 24 e 25 e mapp. 1861 sub. 30 (procedura 907/15)

- Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 03/10/1978 n.

16.168/6.751 di rep. del dr. A. Metelli, registrata a Brescia il 19/10/1978 al n.

13.616, trascritta a Brescia il 26/10/1978 ai n.ri 19.310/14.878, la signora

, ha venduto al signor

, che ha acquistato la piena proprietà del bene immobile facente

parte del fabbricato sito in Comune di Brescia, individuato nel catasto

Fabbricati con il mappale 1863/5 foglio 6 sezione CAI.

- Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 11/12/1980 n.

20.645/9.133 di rep. del dr. A. Metelli, registrata a Brescia il 30/12/1980 al n.

11.668, trascritta a Brescia il giorno 08/01/1981 ai n.ri 513/415, i signori

, nata a

, ognuno per le proprie ragioni e

competenze ed insieme per l'intero, hanno venduto al signor

che ha acquistato la piena proprietà del bene immobile facente parte del fabbricato sito in Comune di Brescia, individuato nel Catasto Fabbricati con il

mappale 1863/6 foglio 6 sezione CAI.

- Con atto di compravendita stipulato in data 19/03/1996 n. 66.064/26.288 di



rep. del dr. A. Metelli, trascritto a Brescia il 28/03/1996 ai n.ri 9.808/6.226, la

signora , ognuno per le proprie

ragioni e competenze ed insieme per l'intero, hanno venduto al signor

, che ha acquistato la piena proprietà dei beni immobili facenti

parte del fabbricato sito in Comune di Brescia, censiti nel Catasto Fabbricati

con i mappali 1861/12 e 1863/7 foglio 6 sezione BRE.

Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 03/02/2000 n.

75.550 di rep. del dr. A. Metelli, trascritta a Brescia il 22/02/2000 ai n.ri

6.570/3.486, la signora

che ha acquistato l'intera quota di comproprietà indivisa di spettanza

della dante causa, pari a 4/36 (quattro trentaseiesimi), del bene immobile

facente parte del fabbricato sito in Comune di Brescia, censito nel Catasto

Fabbricati con il mappale 1863/8 foglio 6 sezione CAI.

- Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 10/07/2000 n.

76.741/31.732 di rep. del dr. A. Metelli, trascritta a Brescia il 19/07/2000 ai n.ri

29.498/17.170, il signor

che ha acquistato l'intera quota di comproprietà indivisa di spettanza del

dante causa, pari a 32/36 (trentadue trentaseiesimi), del bene immobile

facente parte del fabbricato sito in Comune di Brescia, censito nel Catasto

Fabbricati con il mappale 1863/8 foglio 6 sezione BRE.

Provenienza dei beni immobili anteriormente al ventennio:

- Per i titoli anteriori al 1984 le signore

(e , erano

comproprietarie, in eguale misura, del bene immobile facente parte del

fabbricato sito in Comune di Brescia, censito nel Catasto Fabbricati con il



mappale 1863/8 foglio 6 sezione CAI.

- In data 28/09/1984 è deceduta a Brescia la signora Fola Rachele, come risulta dalla denuncia di successione registrata a Brescia al n. 45 volume 1.901, trascritta a Brescia il 16/12/1985 ai n.ri 24.141/17.094, lasciando a succederle in forza di legge in eguale misura, ossia per la quota indivisa pari a 1/3 (un terzo) ciascuno, gli unici figli signor

(, e

. Nel compendio

dell'eredità si riviene l'intera quota di comproprietà indivisa di spettanza della "De cuius", pari a 1/2 (un mezzo), del bene immobile facente parte del fabbricato sito in Comune di Brescia, censito Catasto Fabbricati con il mappale 1863/8 foglio 6 sezione CAI.

- In data 10/01/1993 è deceduto il signor , come risulta dalla denuncia di successione registrata a Roma il 31/01/2000 n. 26 Volume 1, trascritta a Brescia il 15/04/2000 ai n.ri 16.010/8.813, lasciando a succedergli in forza di legge il coniuge signora , nata in il indivisa pari a 2/3 (due terzi) e gli unici fratelli signori in eguale misura per la restante quota

indivisa pari a 1/3 (un terzo). Nel compendio dell'eredità si rinviene l'intera quota di comproprietà indivisa di spettanza del "de cuius", pari a 6/36 (sei trentaseiesimi), del bene immobile facente parte del fabbricato sito in Comune di Brescia, censito nel Catasto Fabbricati con il mappale 1863/8 foglio6 sezione CAI.

- In data 16/03/2000 è deceduta la signora , come risulta dalla



denuncia di successione registrata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio di
Brescia il 30/05/2000 al n. 45 volume 2.565, trascritta a Brescia il 10/09/2003
ai n.ri 43.858/26.919, lasciando a succederle in forza di legge il fratello signor
Nel compendio ereditario si rinviene, tra l'altro, l'intera quota
di comproprietà indivisa pari a 25/36 (venticinque trentaseiesimi), del bene
immobile facente parte del fabbricato sito in Comune di Brescia, censito nel
Catasto Fabbricati con il mappale 1863/8 foglio 6 sezione CAI. Si precisa che
nella nota di trascrizione della successione è stata erroneamente indicata
come di spettanza della "de cuius" la piena proprietà del predetto bene
immobile, anziché l'esatta quota di 25/36 (venticinque trentaseiesimi).

- In data 15/12/1994 è deceduta la signora Vismara Celestina, che era nata a
Oggiono (LC) il 18/04/1914, come risulta dalla denuncia di successione
registrata a Brescia il 17/06/1996 al n. 4 volume 2.326, trascritta a Brescia il
18/11/2003 ai n.ri 57.094/34.718, lasciando a succederle in forza di legge in
eguale misura, ossia per la quota indivisa paria d 1/3 (un terzo) ciascuno, gli
unici figli signori ,
, nato a

Nel compendio dell'eredità si rinviene, tra
l'altro, la piena proprietà dei beni immobili facenti parte del fabbricato sito in
Comune di Brescia, censiti nel catasto Fabbricati con i mappali 1861/12 e
1863/7 foglio 6 sezione BRE.

- Con scrittura privata autenticata in data 23/06 - 07/07/1995 n.ri 151.289 -
151.599/4.489 di rep. del dr. A. Rotondo, trascritta a Brescia il giorno
11/07/1995 ai n.ri 18.746/13.287, il signor ha ceduto in
permuta al signor , che allo stesso titolo ha acquistato, l'intera



quota di comproprietà indivisa di spettanza del dante causa pari a 1/3 (un terzo) dei beni immobili facenti parte del fabbricato sito in Comune di Brescia, censiti nel Catasto Fabbricati con i mappali 1861/12 e 1863/7 foglio 6 sezione BRE.

Si segnala che l'ex mappale 1863 sub. 10 (in corso di costruzione ed oggi diventato in parte mapp. 1863 sub.28) è stato soppresso prima degli atti esecutivi oggetto di perizia ma di fatto è stato incluso nei subalterni poi pignorati a seguito delle variazioni catastali operate dai soggetti esecutati; detto subalterno non è inserito nella storia ventennale della relazione notarile in atti, proprio perché non esistente in banca dati al momento del pignoramento, ma poiché la sua consistenza è di fatto stata inserita in altri subalterni si ritiene che debba essere integrata la storia ventennale nella relazione notarile in atti anche con riferimento al mappale 1863 sub. 10.

Dalla certificazione notarile a cura del Dott. Luigi Grasso Biondi Notaio in Brescia in data 04/09/2017, sono stati reperiti i relativi dati:
Sez. BRE, fg.6, mapp. 1861, sub. 25 (procedura 772/17)

- Con atto di compravendita in data 18/07/2008 nn.ri 135.109/40.000 di repertorio Notaio Franco Treccani, trascritto a Brescia il 30/07/2008 ai nn.ri 35.935/21.870 con il mappale 1861 sub. 25 passava a **Italtour s.r.l.**, con sede in Brescia.

Provenienza dei beni immobili anteriormente al ventennio:

- Anteriormente al ventennio i mappali 1861 subb. 9 e 20 si trovavano in ditta a: Gaeti Odoardo, nato a Brescia il 02/11/1900. Con atto di compravendita in data 02/10/1962 n.ro 3.400 di repertorio Notaio Angelo Cicognini, registrato ad Orzinuovi il giorno 08/10/1962 al n.ro 64, trascritto a Brescia il 10/10/1962

ai nn.ri 14.414/10.445 detti mappali passavano a:

, nato a

ciascuno per la quota indivisa di ½ (un mezzo).

- Con atto di compravendita in data 09/10/1989 nn.ri 43.988/18.484 di repertorio Notaio Adriano Metelli, trascritto a Brescia il 19/10/1989 ai nn.ri 29.164/20.013, la quota indivisa ½ dell'immobile sito in Comune di Brescia Sezione Città, facente parte del Condominio in Corso Mameli n. 5 costituito da piccolo appartamento al piano secondo (già censito alla Partita 23.890 del NCEU foglio 6 mappale 1861 sub. 20) attualmente da individuare in base alla planimetria allegata alla denuncia registrata il 16/11/1988 al n.ro 27.476, variazione di precedente denuncia registrata il 15/09/1988 al n.ro 22.581 passava a:

- Con denuncia di variazione per rettifica di errore commesso nella registrazione della variazione n.ro 27.476.1/1988 registrata all'UTE di Brescia in data 6/12/1988 n.ro 2655.1/1997 le particelle mappaliche 1861 sub. 9 e 1861 sub. 20 del foglio 6 sono state soppresse ed hanno originato la nuova particella: Fg. 6 mapp. 1861 sub. 24 – cat. A/2.
- Con denuncia di variazione per divisione registrata all'UTE di Brescia in data 29/03/2002 n.ro 5754.1/2002 (protocollo n. 123582) il mappale 1861 sub. 24 è stato soppresso ed ha originato, tra l'altro, l'attuale unità: Fg. 6 mapp. 1861 sub. 25 – cat. A/2.

Dalla certificazione notarile a cura del Dott. Luigi Grasso Biondi Notaio in Brescia in data 04/09/2017, dalla quale sono stati reperiti i relativi dati:

Sez. BRE, fg.6, mapp. 1867, sub. 11



- Con atto di compravendita in data 28/02/2003 Rep. n. 75.954 e Racc. n. 20.226 del Dott. Bruno Barzellotti Notaio in Brescia, trascritto a Brescia il 07/03/2003 ai n.ri 11.531/7.442 il mappale 1867 sub. 11 passava a

[REDACTED]

Provenienza dei beni immobili anteriormente al ventennio:

- Con atto di compravendita in data 21/01/1994 nn.ri 88.527/18.282 di repertorio Notaio Sergio Senini, registrato a Brescia il 23/02/1994 al n.ro 752, ivi trascritto il 09/03/1994 ai nn.ri

6.243/4.484 il mappale 1867 sub. 11 passava a: , nata

a per la nuda proprietà,

..

per il diritto di usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento a favore del coniuge più longevo.

Si precisa che il signor con il conseguente accrescimento del diritto di usufrutto ad egli spettante alla quota in ditta alla signora .

LOTTO 2 (procedura 772/2017)

Dalla certificazione notarile a cura del Dott. Luigi Grasso Biondi Notaio in Brescia in data 04/09/2017, sono stati reperiti i relativi dati:

Sez. BRE, fg.6, mapp. 1861, sub. 10

- Con atto di compravendita in data 14/07/2004 Rep. n. 87.546 e Racc. n. 36.642 del Dott. Adriano Metelli Notaio in Brescia, trascritto a Brescia il

21/07/2004 ai n.ri 37.763/22.725 il mappale 1861/10 passava a [REDACTED]

[REDACTED] S.R.L., con sede in Brescia.



Provenienza dei beni immobili anteriormente al ventennio:

- Gaeti Odoardo, nato a Brescia il 02/11/1900. Con atto di compravendita in data 22/04/1963 nn.ri 13.956/1.702 di repertorio Notaio Renzo Menoni, registrato a Brescia il 09/05/1963 al n.ro 5.480, ivi trascritto il 27/04/1963 ai nn.ri 6.767/4.934 detto mappale passava a: , nato a

; giorno 11/12/1926, ciascuno per la quota indivisa di ½ (un mezzo).

- In forza della successione alla signora apertasi il

, in cui alla denuncia registrata a Parma il 19/09/2002 al n.ro 1.860

vol. 1.447, trascritta a Brescia il 16/03/2005 ai nn.ri 13.819/8.288 devolutasi in

forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 15/04/2002 nn.ri

86.268/19.006 di repertorio Notaio A. Dalla Tana, registrato a Parma il

18/04/2002 al n.ro 3.444 la quota indivisa di ½ (un mezzo) del mappale

1861/10 passava a: , che ha

accettato l'eredità espressamente con atto in data 15/04/2002 nn.ri

86.268/19.006 di repertorio Notaio A. Dalla Tana, registrato a Parma il

18/04/2002 al n.ro 3.444, trascritto a Brescia in data 02/05/2002 ai nn.ri

18.954/11.766.

LOTTO 3 (procedura 772/2017)

Dalla certificazione notarile a cura del Dott. Luigi Grasso Biondi Notaio in Brescia in

data 04/09/2017, sono stati reperiti i relativi dati:

Sez. BRE, fg.6, mapp. 1861, sub. 11

- Con atto di compravendita in data 18/07/2008 Rep. n. 135.109 e Racc. n.

39.999 del Dott. Franco Treccani Notaio in Brescia, trascritto a Brescia il

30/07/2008 ai nn.ri 35.934/21.869 il mappale 1861/11 passava a Italtour s.r.l.,



con sede in

Provenienza dei beni immobili anteriormente al ventennio:

- . Con atto di compravendita in data

28/03/1988 nn.ri 39.190/16.766 di repertorio Notaio Adriano Metelli, trascritto

a Brescia il giorno 08/04/1988 ai nn.ri 9.587/6.382 detto mappale passava a:

In forza della successione ex lege alla signora apertasi il

01/07/2007, di cui alla denuncia registrata a Brescia il 02/05/2008 al n.ro 6

vol. 188, trascritta a Brescia il 20/08/2008 ai nn.ri 40.408/25.010 il mappale

1861/11 passava a: Gosio Enrico, nato a Brescia il 27/01/1946.

LOTTO 4 (procedura 223/2017)

Dalla certificazione notarile a cura del Dott. Enrico Lera Notaio in Brescia in data

22/03/2017, sono stati reperiti i relativi dati:

Sez. BRE, fg.6, mapp. 1861, sub. 3

- Con atto in data 14/01/2000 Rep. n. 75.433 del Dott. Adriano Metelli Notaio in

Brescia, trascritto a Brescia il 26/01/2000 ai n.ri 2.627/1.478, la signora

vendeva l'immobile in oggetto alla società " [REDACTED]

, codice fiscale [REDACTED]

Provenienza dei beni immobili anteriormente al ventennio:

- Signori , codice fiscale

, codice

fiscale coniugi in regime di comunione legale dei beni,

in forza di atto in data 26/10/1981 n. 16.828 di repertorio Notaio Stefano

Caliendo, trascritto a Brescia l'11/11/1981 ai n.ri 24.842/18.390;

- Con atto in data 16/01/1990 n. 83.837 di repertorio Notaio Maurizio Poli, trascritto a Brescia 05/02/1990 a n.ri 4.142/3.191 il predetto signor vendeva la quota di sua spettanza, pari a ½ (un mezzo), dell'immobile in oggetto alla signora

LOTTO 5 (procedura 223/2017)

Dalla certificazione notarile a cura del Dott. Enrico Lera Notaio in Brescia in data 22/03/2017, sono stati reperiti i relativi dati:
Fg.221, mapp. 13

- atto in data 18/03/2003 Rep. n. 83.764 e Racc. n. 34.941 del Dott. Adriano Metelli Notaio in Brescia, trascritto a Brescia il 25/03/2003 ai n.ri 14.813/9.473, i signori , ciascuno per le rispettive quote di spettanza e complessivamente per l'intero, vendevano l'immobile in oggetto alla società " [REDACTED]

Provenienza dei beni immobili anteriormente al ventennio:

- In forza di titoli ultra quarantennali, l'immobile in oggetto era di proprietà delle signore

il

;

- In dipendenza della successione ex lege in morte della signora (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del registro di Brescia in data 12/02/1985 al n. 8 vol. 1.897, trascritta a Brescia in data 23/01/1986 ai n.ri 2.654/2.082) la quota di detto immobile, di spettanza della de cuius, pari a ½ (un mezzo), veniva devoluto alla figlia signora codice fiscale



- In dipendenza della successione ex lege in morte della signora ,
apertasi in data 27/11/1998 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio
del registro di Brescia in data 21/05/1999 al n. 42 vol 2.514, trascritta a
Brescia in data 23/09/2004 ai n.ri 48.364/29.407) la quota di detto immobile di
spettanza della de cuius, pari a ½ (un mezzo), veniva devoluta alle figlie
signore , codice fiscale
, codice
fiscale , dandosi atto, nella nota di trascrizione della
denuncia di successione sopra citata, della rinuncia all'eredità del figlio signor
, codice fiscale
, in forza di atto in data 10/05/1999 rep. 5.469/641

Notaio Paolo Cherubini;

- con atto di accettazione espressa di eredità in data 01/03/2000 n. 7.459 di
repertorio Notaio Paolo Cherubini, trascritto a Brescia l'11/03/2000 ai n.ri
9.857/5.065, il signor , dichiarava di revocare la rinuncia
all'eredità formalizzata con atto in data 10/05/1999 n. 4.569/641 di repertorio
Notaio Paolo Cherubini e di accettare puramente e semplicemente l'eredità
della madre signora
- con atto in data 14/06/2000 n. 8.101 di repertorio Notaio Paolo Cherubini,
trascritto a Brescia il 23/06/2000 ai n.ri 25.705/14.732, il predetto signor
vendeva la quota di spettanza, dell'immobile in oggetto, pari a
2/12 (due dodicesimi), alle predette signore



22/03/2017, si precisa che:

Fg.221, mapp. 13

- vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli ipotecari di cui alle superiori provenienze;

- Non risulta trascritto alcun atto di accettazione di eredità a favore della signora , in relazione alla successione in morte della signora

- Non risulta trascritto alcun atto di accettazione di eredità a favore delle signore , in relazione alla successione in morte

della signora , apertasi in data 27/11/1998;

- Risulta trascritto in data 26/03/2013 ai n.ri 10.612/7.296 verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali – servitù di passaggio acque – gravante il predetto mappale 13 del foglio 221 di catasto terreni.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

CONSISTENZA

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima si trovano nel Comune di Brescia (Bs), e si possono dividere più lotti:

LOTTO 1 (procedura 906/15 – 907/15 – 772/17 sub.25 e mapp. 1867 sub. 11)

Per la consistenza riguardante i subalterni delle procedure 906/15 e 907/15 si rimanda all'elaborato già depositato dallo scrivente.

Si sottolinea che è stata operazione molto complessa per lo scrivente stabilire con certezza la conformazione dei subalterni pignorati con le procedure esecutive 906/15 e 907/15 al momento dell'acquisto degli stessi in quanto la proprietà, nel corso del tempo, ha modificato e/o fuso le unità, la maggior parte delle quali ad oggi si presentano al rustico e, da visura storica, "in corso di costruzione" (di cui la scheda



catastale è assente). Pertanto, al fine di ricostruire in maniera più affine possibile lo stato dei luoghi sia al momento dell'acquisto, che al momento del pignoramento (in modo da definire anche i subalterni pignorati, ad oggi classificati catastalmente come "F/3: immobile in corso di costruzione"), sono state svolte numerose ed approfondite ricerche catastali ed urbanistiche.

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che:

Piano Interato:

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 6 (categoria catastale in corso di costruzione): è composto da una cantina al piano interrato, dal vano scala al piano primo, un'unità al piano secondo ed una al piano terzo. La cantina al piano interrato (da scheda catastale del mapp. 1868 sub. 3) è composta da un corridoio, un ambiente con destinazione "carbonile" ed un ambiente con destinazione "legnaia", si presenta in cattivo stato manutentivo e ad oggi utilizzata dalla pizzeria come deposito, all'interno dei locali vi è l'illuminazione artificiale.

Piano Terra:

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 7: unità al piano terra, oggi adibita a porzione di pizzeria, con affaccio su Piazza della Loggia ed unita al mapp. 1861/32 graffato al mapp. 1863/26 (di proprietà terzi e non oggetto di pignoramento). Il subalterno è composto da una sala adibita a ristorante, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno ed uno spogliatoio con bagno; dallo spogliatoio è possibile accedere grazie ad una porta al retrostante cortile mapp. 1868 sub. 8. L'unità è di recente ristrutturazione, si presuppone che in tale occasione siano stati installati gli impianti, i pavimenti ed i serramenti; complessivamente si presenta in buono stato manutentivo;



- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 8 (categoria catastale in corso di costruzione): porzione di cortile interno e due cantine al rustico, al momento del sopralluogo risulta essere in parte unito alla porzione di cortile mapp. 1861 sub.33 graffato con mapp. 1867 sub. 14 (di proprietà terzi e non oggetto di pignoramento);

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 27 (categoria catastale C/1): porzione di ristorante/pizzeria che ad oggi ospita una parte della cucina della stessa. Tale subalterno è unito al mapp. 1863 sub.25 graffato con il mapp. 1861 sub. 32. Essa pare essere di recente ristrutturazione, si presuppone che in tale occasione siano stati installati gli impianti, i pavimenti ed i serramenti; complessivamente si presenta in buono stato manutentivo;

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 28 (categoria catastale C/1): porzione di ristorante/pizzeria che ad oggi ospita la scala ed ascensore che collega il piano terra con il piano primo del locale. Tale subalterno è unito al mapp. 1863 sub.25 graffato con il mapp. 1861 sub. 32. Essa pare essere di recente ristrutturazione, si presuppone che in tale occasione siano stati installati gli impianti, i pavimenti ed i serramenti; complessivamente si presenta in buono stato manutentivo;

Piano Primo:

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 5 (categoria catastale C/1): unità al piano primo, oggi adibita a porzione di pizzeria ed unita al mapp. 1863 sub. 24. Il subalterno è composto da una sala-ristorante con affaccio su Piazza della Loggia, un antibagno e due bagni. L'unità è di recente ristrutturazione, si presuppone che in tale occasione siano stati installati gli impianti, i pavimenti ed i serramenti; complessivamente si presenta in buono stato manutentivo;

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 24 (categoria catastale C/1): unità al piano primo,



oggi adibita a porzione di pizzeria, con affaccio su Vicolo del Sole, Piazza della Loggia e cortile interno, unita al mapp. 1868 sub. 5 ed il mapp. 1863 sub. 28.

Il subalterno è composto da un'ampia zona ristorante, un atrio, un vano tecnico; L'unità è di recente ristrutturazione, i pavimenti e gli impianti pare siano stati sostituiti e le finiture sono le medesime del subalterno adiacente (mapp. 1868 sub. 5); complessivamente lo stato di manutenzione è buono;

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 6 (categoria catastale in corso di costruzione): la porzione del subalterno al piano primo è formata da un vano scala con ballatoio (aperto) che collega tutti i piani che compongono il mapp. 1868. Si presenta in cattivo stato manutentivo e necessita pertanto di un intervento di ristrutturazione straordinaria.

Piano Secondo:

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 6 (categoria catastale in corso di costruzione): la porzione del subalterno al piano secondo è composta da due ambienti con affaccio su Piazza della Loggia, una latrina con affaccio sul cortile comune ed un ripostiglio; al momento del sopralluogo le unità al piano secondo si presentava al rustico e per lo più puntellata.

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 29 (categoria catastale A/2): unità al piano secondo, oggi adibita a porzione di casa dell'esecutato, con affaccio su Vicolo del Sole, Piazza della Loggia e cortile interno, unita al mapp. 1861 sub. 25, al mapp. 1863 sub. 30 (cavedio tecnico accatastato come B.C.N.C che ospita le canne fumarie del locale sottostante).

L'unità è composta da un corridoio di accesso, un ampio disimpegno, un



ripostiglio, un locale lavanderia, un'ampia camera da letto con bagno esclusivo dotato di vasca, un disimpegno, un bagno con doccia, un'ampia cucina con affaccio su Piazza della Loggia e Vicolo del Sole ed una camera con affaccio su Piazza della Loggia e bagno esclusivo con vasca.

L'abitazione ha la pavimentazione in parquet, ad eccezione dei bagni che hanno la pavimentazione ed i rivestimenti in piastrelle; le finiture dell'unità sono di pregio ed il soffitto è composto da travi in legno a vista: alcune porzioni pare siano di recente sostituzione ed altre di antica posa.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e protetti da ante in legno, mentre le porte interne sono in legno bianco; una portafinestra in cucina permette di accedere ad un piccolo balcone con affaccio su Vicolo del Sole.

Complessivamente tale unità è in ottimo stato di manutenzione.

- Sez. BRE, fg. 6, mapp. 1861, sub. 25, (via Goffredo Mameli n. 5 categoria catastale A/2). Trattasi di appartamento con doppio affaccio: ad est su Vicolo del Sole e ad ovest sul cortile interno. Al momento del sopralluogo risultava unito ai subalterni adiacenti (mapp. 1861 sub. 10 oggetto di esecuzione immobiliare 772/17 e mapp. 1863 sub. 29 oggetto di esecuzione immobiliare 907/15), in quanto la proprietà ha creato delle aperture nelle tramezze divisorie. L'unità, da scheda catastale depositata in data 29/03/2002, è composta da un corridoio, una cucina, una camera da letto ed un bagno con doccia; durante il sopralluogo, però, si è potuto notare che la proprietà ha apportato modifiche interne e, demolendo la tramezza divisoria tra la camera da letto e la cucina, ha ottenuto un unico ambiente con destinazione studio ed inoltre una delle due finestre con affaccio ad est su Vicolo del Sole è stata chiusa. L'ingresso principale al subalterno è protetto da portoncino blindato.



La pavimentazione, i rivestimenti ed i serramenti sono datati ma in buono stato manutenzione. Si ritiene di anettere tale subalterno al "Lotto 1" costituito dai subalterni oggetto delle procedure esecutive 906/15 e 907/15 già depositate, poiché l'unico modo per raggiungere l'abitazione dell'esecutato (compresa nelle precedenti esecuzioni) è il passaggio dal mapp. 1861 sub. 25, raggiungibile mediante il vano scala comune con accesso da Corso Mameli e/o ascensore comune.

Piano Terzo:

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 6 (categoria catastale in corso di costruzione): la porzione del subalterno l'unità al piano terzo è composta da un ambiente con affaccio su Piazza della Loggia, un'anticamera con affaccio sul cortile comune, un disimpegno ed una latrina con affaccio sul cortile comune. Al momento del sopralluogo le unità al piano secondo si presentava al rustico e per lo più puntellata con un importante foro nella soletta del pavimento; inoltre il piano terzo risultava unito al mapp. 1863 sub. 19;
- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 19 (categoria catastale in corso di costruzione): subalterno al piano terzo, con affaccio su vicolo del Sole, Piazza della Loggia e sul cortile interno; al momento del sopralluogo si presentava al rustico ed unita ai mapp. 1861 sub. 30, mapp. 1863 subb. 20-30 e mapp. 1868 sub. 6; Nello stesso subalterno vi sono anche porzione del mapp. 1863 sub. 20 e 30 che originariamente si presuppone fosse la scala di accesso agli altri piani, ma ad oggi spazio al rustico.
- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 30 (via Goffredo Mameli n. 5 categoria catastale in corso di costruzione): unità al piano terzo, con affaccio su Corso Mameli,



vicolo del Sole e sul cortile interno; al momento del sopralluogo si presentava al rustico ed era unita al mapp. 1863 sub. 19 e mapp. 1863 subb. 20-30; il sub. 30 ha due portoncini di accesso che si affacciano al vano scala comune del condominio Mameli (complesso retrostante).

Piano Quarto:

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 4 (categoria catastale A/2): unità al piano quarto con affaccio a sud su Piazza della Loggia; al momento del sopralluogo si presentava al rustico e risultava essere unita al mapp. 1863 sub. 20; da scheda catastale l'appartamento è composto da una piccola zona ingresso, una cucina con affaccio su Piazza della Loggia, una stanza con affaccio su Piazza della Loggia, una stanza collegata con la cucina e con accesso anche dal ballatoio ed una latrina con accesso dal ballatoio ed affaccio sul cortile comune;

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 20 (categoria catastale in corso di costruzione): unità al piano terzo e quarto, con affaccio su vicolo del Sole, Piazza della Loggia e sul cortile interno; al momento del sopralluogo si presentava al rustico ed unita al mapp. 1868 sub. 4. In una porzione di tale piano è presente un'altana (dalla documentazione reperita nella P.A pare essere non autorizzata) accessibile mediante una scala amovibile; la copertura si presenta in parte di recente costruzione ed in parte posticcia e compromessa;

Negozi adiacente al piano terre ed interrato:

- Sez. BRE, fg. 6, mapp. 1867, sub. 11, (Vicolo Legnaiuolo n. 6 categoria catastale C/1): Trattasi di piccolo negozio composto da un unico ambiente a piano terra, da una cantina e da un bagno a piano interrato; il prospetto su Vicolo Legnaiuolo è costituito da una vetrina e una scala in metallo a vista



collega i due piani. Al suo interno il negozio, che al momento del sopralluogo pareva utilizzato solamente come deposito, presenta un soffitto con volte a crociera composte da mattoni a vista, così come le pareti; il piano interrato, costituito da un ambiente con annesso bagno finestrato, ha un soffitto a volta con un'altezza massima di circa metri 2,94. Il bagno ha l'affaccio su una bocca di lupo e necessita di rifacimento, così come l'impianto elettrico e quello idraulico. In sede di sopralluogo si è notata l'assenza della caldaia e di elementi radianti e quindi si presume che gli ambienti non siano riscaldati. Complessivamente l'unità si presenta trascurata ed inutilizzata.

LOTTO 2 (procedura 772/2017)

Sez. BRE, fg. 6, mapp. 1861, sub. 10 (via Goffredo Mameli n. 5 categoria catastale A/2): Trattasi di appartamento con doppio affaccio (ad ovest su vicolo del Legnaiuolo ed a sud sul cortile interno) situato al piano secondo con piccola cantina di pertinenza al piano interrato.

Al momento del sopralluogo risultava comunicante con il subalterno adiacente (mapp. 1861 sub. 25), in quanto la proprietà ha creato un'apertura nella tramezza divisoria, ma la situazione originaria pare sia facilmente ripristinabile in quanto ad un'analisi sommaria pare avere l'impiantistica facilmente divisibile. Tale unità è composta da una zona ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un disimpegno ed un bagno con vasca, anche se al momento del sopralluogo le stanze erano adibite a camere da letto. I pavimenti, i rivestimenti e i serramenti sono datati ma in discreto stato di manutenzione ed il portoncino d'ingresso è blindato. L'accesso al piano avviene mediante vano scala comune e/o ascensore comune. La cantina è situata al piano interrato ed è raggiungibile tramite vano scala comune interno.



LOTTO 3 (procedura 772/2017)

Sez. BRE, fg. 6, mapp. 1861, sub. 11 (via Goffredo Mameli n. 5 categoria catastale

A/2): Trattasi di appartamento al piano secondo con doppio affaccio (a nord su Corso

Goffredo Mameli e ad est su Vicolo del Legnaiuolo) e con piccola cantina di pertinenza

al piano interrato; l'unità è composta da una zona ingresso, una cucina, un soggiorno,

un disimpegno, un bagno con doccia ed una camera da letto; dalla portafinestra del

soggiorno e da quella della camera da letto si accede a due piccoli balconi distinti con

affaccio su Corso Goffredo Mameli. I pavimenti, i rivestimenti ed i serramenti (interni

ed esterni) sono datati, il portoncino d'ingresso è blindato e l'unità al momento del

sopralluogo pareva inutilizzata. L'accesso al piano avviene mediante vano scala

comune e/o ascensore comune. La cantina è situata al piano interrato ed è

raggiungibile tramite vano scala comune interno.

LOTTO 4 (procedura 223/2017)

Sez. BRE, fg. 6, mapp. 1861, sub. 3 (via Goffredo Mameli n. 5. categoria catastale

A/2): Trattasi di appartamento con doppio affaccio (a nord su Corso Goffredo Mameli

e ad ovest su Vicolo del Sole) situato al piano primo, composto da ampio soggiorno

con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno con vasca (adattata a doccia); in

soggiorno due portefinestre permettono di accedere ad un balcone con affaccio su

Corso Mameli. La pavimentazione è in parquet, in buono stato di manutentivo, ed è

uniforme in tutto l'appartamento, ad eccezione del bagno che presenta rivestimenti in

piastrelle bianche. Il portoncino d'ingresso è blindato ed i serramenti sono in legno con

doppi vetri e protetti da ante. L'accesso al piano avviene mediante vano scala comune

e/o ascensore comune. Al momento del sopralluogo l'unità risultava concessa in

locazione.

LOTTO 5 (procedura 223/2017)



Via Cerca, Catasto terreni foglio 221, mapp. 13, seminativo irriguo arboreo: Il terreno al momento del sopralluogo pareva inutilizzato; la proprietà, lungo il lato confinante con via Cerca, è delimitata con un muretto di altezza pari a circa cm 50 e recinzione ed inoltre all'ingresso del terreno sono stati costruiti due pilastri rivestiti in pietra che, probabilmente, sostenevano un cancello assente al momento del sopralluogo; la porzione d'ingresso è pavimentata e vi è la predisposizione per l'automazione del cancello. Il terreno risulta pianeggiante e lungo un lato è confinante con un fosso; al momento del sopralluogo pareva incolto, ad eccezione di alcuni filari di viti presenti.

Nelle immediate vicinanze del confine est, all'interno della proprietà, è presente un traliccio, mentre ad ovest è presente un cascinale, di proprietà dell'esecutato, il cui retro affaccia direttamente sul fondo con, finestre e portefinestre.

Da Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Brescia in data 27/02/2018 prot. n. 40.573, il terreno ricade nel "PLIS delle cave di Buffalora e S. Polo" con classe di sensibilità paesaggistica 5. Si fa presente che la vendita di tale terreno comporterà un'automatica costituzione di servitù di passaggio a favore dell'adiacente mapp. 30.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il CTU in data 17/04/2018 richiedeva all'Agenzia delle Entrate, tramite pec, l'esistenza di contratti di locazione aventi come dante causa i soggetti eseguiti e riguardanti il terreno e gli immobili oggetto delle esecuzioni di interesse.

In data 21/05/2018 lo scrivente sollecitava risposta allo stesso ufficio.

In data 22/05/2018 il Capo Team Gestione e Controllo Atti 2 Giuseppe Inuso dell'agenzia delle entrate ufficio provinciale di Brescia dichiarava:



terzi, non oggetto di esecuzione);

- o fg. 6, mapp. 1868, subb. 1, 2, 3 piano interrato, terra e primo (al momento del pignoramento costituiti dal mapp. 1868 sub. 6 al piano interrato, mapp. 1868 sub. 7 al piano terra e mapp. 1868 sub. 5 al piano primo);

- Contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da abitazione n. 9.805 stipulato il 29/11/2011 e registrato il 15/12/2011, durata della locazione fissata in anni 9+6 a partire dal 01/12/2011 e fino al 30/11/2020 per un corrispettivo annuo pari ad € 24.000,00; il subalterno oggetto della locazione è il fg. 6, mapp. 1863, sub. 18 piano terra e primo (il mapp. 1863 sub. 18 ha successivamente dato origine al piano primo al mapp. 1863 sub.24; la porzione al piano terra oggi risulta accatastata al mapp. 1863 sub.27).

Si segnala che con rappresentazione grafica allegata al contratto di locazione nel medesimo contratto è stato incluso anche l'odierno mapp. 1863 sub. 28 (derivante dall'ex mapp. 1863 sub. 10 – in corso di costruzione).

- È stato inoltre reperita la "modifica di locazione di immobile adibito ad uso diverso da abitazione", datata 20/07/2015 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio di Bergamo in data 21/07/2015 al n. 2.562, in riferimento al contratto di affitto commerciale, sottoscritto in data 29/11/2011 registrato all'Agenzia delle Entrate di Bergamo 1 il 15/12/2011 al n. 9.809, in cui si evince che **per uso attività di pubblico** esercizio e più precisamente per attività di ristorazione, pizzeria, pub, attività che comporta contatto diretto con il pubblico, il locale commerciale sito in Brescia alla Piazza della Loggia, 12 piano terra, piano primo e piano interrato,



censito al mappale 1868 sub. 1, sub. 2 e sub. 3. Il Locatore dichiara che l'immobile di cui sopra è conforme alle normative urbanistiche ed edilizie ed ha la categoria commerciale.", poiché la società risulta più essere l'utilizzatrice di due dei tre locali in oggetto, risulta avere la disponibilità solo del locale commerciale sito in Brescia Piazza della Loggia 12, distinto al catasto al foglio 6, mappale 1868 subb. 1, 2 e 3 cat. C/1 piano terra, piano interrato e piano primo (al momento del pignoramento costituiti dal mapp. 1868 sub. 6 al piano interrato, mapp. 1868 sub. 7 al piano terra e mapp. 1868 sub. 5 al piano primo).

Pertanto il corrispettivo annuo della locazione viene stabilito in € 12.000,00 e la nuova durata della locazione fissata in anni 6+6 a partire dal 01/07/2015 e fino al 30/06/2021.

I restanti subalterni costituenti il "Lotto 1", e più precisamente: mapp. 1868 sub. 4, mapp. 1868 sub. 6 piano secondo e terzo, mapp. 1868 sub. 8, mapp. 1863 sub. 19, mapp. 1863 sub. 20, mapp. 1861 subb. 30, mapp. 1861 sub. 25, non risultano oggetto di alcun tipo di contratto di locazione, pertanto si presume siano liberi.

Si precisa che:

- o Foglio 6 mapp. 1868 sub. 4, unità al piano quarto, al momento del sopralluogo si presentava al rustico, pertanto inutilizzabile;
- o mapp. 1868 sub. 6, unità al piano secondo e terzo, al momento del sopralluogo si presentava al rustico, pertanto inutilizzabile;
- o Foglio 6 mapp. 1868 sub. 8, cortile al piano terra, al momento del sopralluogo era utilizzato dai conduttori della pizzeria (ad una prima analisi senza vincoli contrattuali);

o Foglio 6 mapp. 1863 sub. 19, unità al piano terzo, al momento del



sopralluogo si presentava al rustico, pertanto inutilizzabile;

o Foglio 6 mapp. 1863 sub. 20, unità al piano quarto, al momento del sopralluogo si presentava al rustico, pertanto inutilizzabile;

o Foglio 6 mapp. 1863 sub. 29, costituito da porzione appartamento al piano secondo, è adibito ad appartamento in uso dall'esecutato;

o Foglio 6 mapp. 1861 sub. 25, costituito da porzione di appartamento al piano secondo, è adibito ad appartamento in uso dall'esecutato.

- Foglio 6 mapp. 1867 sub. 11: Non è stato reperito alcun tipo di contratto di locazione riferito all'unità in oggetto, pertanto si presume sia libero ed in uso dall'esecutato.

LOTTO 2 (procedura 772/2017)

Fg. 6 Mapp. 1861 sub. 10, appartamento al piano secondo, al momento del sopralluogo unito al mapp. 1861 sub. 25. Non è stato reperito alcun tipo di contratto di locazione riferito all'unità in oggetto, pertanto si presume sia libero ed in uso dall'esecutato.

LOTTO 3 (procedura 772/2017)

Fg. 6 Mapp. 1861 sub. 11: Contratto di locazione ad uso abitativo n. 9.812 ad esclusione della cantina, stipulato in data 29/11/2011 e registrato in data 15/12/2011 (comprensivo anche del mapp. 1861 sub. 3 del successivo lotto 4), durata della locazione pattuita in anni 9+6 a partire dal 01/12/2011 e fino al 30/11/2020 per un canone annuo pari a € 12.000,00. Tale importo è attribuito complessivamente ai due subalterni e dunque andrà ripartito tra gli aggiudicatari del lotto 3 e del lotto 4, secondo un criterio che lo scrivente propone di proporzione ai rispettivi valori di questa perizia.

LOTTO 4 (procedura 223/2017)



Fg. 6 Mapp. 1861 sub. 3: Contratto di locazione ad uso abitativo n. 9.812 ad esclusione della cantina, stipulato in data 29/11/2011 e registrato in data 15/12/2011 (comprensivo anche del mapp. 1861 sub. 11 del successivo lotto 3), durata della locazione pattuita in anni 9+6 a partire dal 01/12/2011 e fino al 30/11/2020 per un canone annuo pari a € 12.000,00. Tale importo è attribuito complessivamente ai due subalterni e dunque andrà ripartito tra gli aggiudicatari del lotto 3 e del lotto 4, secondo un criterio che lo scrivente propone di proporzione ai rispettivi valori di questa perizia.

LOTTO 5 (procedura 223/2017)

Fg. 221 Mapp. 13: Non è stato reperito alcun tipo di contratto di locazione riferito all'unità in oggetto, pertanto si presume sia libero ed in uso dall'esecutato.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE

In data 18/05/2018 lo scrivente richiedeva informazioni all'Amministratore Condominiale, Sig. Paolo Foschetti, riguardo "l'esistenza di formalità, vincoli e 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 e i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e se all'Amministrazione risulta locato l'immobile in epigrafe".

In data 23/05/2018 l'Amministratore Condominiale riferiva l'ammontare totale dei debiti delle proprietà [REDACTED]

In data 25/05/2018 lo scrivente richiedeva all'Amministratore l'ammontare del debito delle proprietà [REDACTED]



In data 23/05/2018 e in data 04/10/2018 l'Amministratore condominiale riferiva allo scrivente l'ammontare del debito riferito all'anno corrente.

LOTTO 1:

Foglio 6 mapp. 1861 sub. 30 (cond. Mameli)

- ammontare totale del debito: € 9.149,98;
- ammontare del debito riferito all'anno corrente: € 2.427,54;

Foglio 6 mapp. 1861 sub. 25 (cond. Mameli)

- ammontare totale del debito: € 4.157,39;
- ammontare del debito riferito all'anno corrente: € 1.402,18;

Per quanto riguarda il mapp. 1868 subb. 4, 5, 6, 7, 8, come riferito dall'esecutato in sede di sopralluogo, non vi è regime di condominio in quanto costituiscono una porzione cielo-terra di un immobile appartenente alla medesima proprietà.

Per quanto riguarda il mapp. 1863 subb. 19, 20, 24, 27, 28, 29, 30, come riferito dall'esecutato in sede di sopralluogo, non vi è regime di condominio.

Foglio 6 mapp. 1867 sub. 11 (cond. Legnaiuolo)

- ammontare totale del debito: € 1.390,38;
- ammontare del debito riferito all'anno corrente: € 309,90;

LOTTO 2:

Foglio 6 mapp. 1861 sub. 10 (cond. Mameli)

- ammontare totale del debito: € 6.118,84;
- ammontare del debito riferito all'anno corrente: € 1.218,96;

LOTTO 3:

Foglio 6 mapp. 1861 sub. 11 (cond. Mameli)

- ammontare totale del debito: € 2.125,83;



Dalla certificazione notarile a cura del Dott. Treccani Franco Notaio in Brescia in data

29/10/2015, sono stati reperiti i seguenti dati:

Sez. BRE, fg.6, mapp. 1868, subb. 4, 5, 6, 7, 8 (procedura 906/15)

Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il giorno 06/10/2015

ai n.ri 33.614/21.443, a favore della banca creditrice procedente, contro la

debitrice escussa, gravante il bene immobile contraddistinto nel Catasto

Fabbricati dal mappale 1868/4 foglio 6 sezione BRE e le originarie particelle

mappaliche 1868/1, 1868/2 e 1868/3 foglio 6 Sezione BRE (ora mappali

1868/5, 1868/6, 1868/7 e 1868/8 foglio 6 sezione BRE);

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il giorno 12/03/2008 ai n.ri 11.603/2.523, a

favore della banca creditrice procedente, che ha eletto domicilio in Montichiari

(BS) via Trieste n.62, contro la debitrice escussa, a garanzia del mutuo

fondario stipulato in data 20/02/2008 n. 134.100/39.371 di mio rep., gravante

il bene immobile contraddistinto nel Catasto Fabbricati dal mappale 1868/4

foglio 6 Sezione BRE e le originarie particelle mappaliche 1868/1, 1868/2,

1868/3 foglio 6 Sezione BRE (ora mappali 1868/5, 1868/6, 1868/7 e 1868/8

foglio 6 Sezione BRE). Somma erogata: Euro 1.200.000,00

(unmillioneduecentomila virgola zero zero). Somma per la quale è stata presa

l'iscrizione: Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero).

Durata: anni 20 (venti);

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il giorno 17/10/2012 ai N.ri 36.042/6.186,

in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno

25/09/2012 al n. 7.535/2012 di rep., a favore dell "BANCA VALSABBINA



S.C.P.A." con sede in Vestone (BS), codice fiscale: 00283510170, che ha eletto domicilio in Brescia (BS) via XXV Aprile, contro la debitrice escussa, gravante i beni immobili contraddistinti nel Catasto fabbricati dai mappali 1868/4, 1868/5 e 1868/6 foglio 6 Sezione BRE e le originarie particelle mappaliche 1868/1 e 1868/2 foglio 6 Sezione BRE (ora mappali 1868/7 e 1868/8 foglio 6 Sezione BRE). Capitale: Euro 29.841,73 (ventinovemilaottocentoquarantuno virgola settantatre). Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero).

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il giorno 27/03/2014 ai n.ri 9.740/1.544, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 07/03/2013 al n. 2.014/2.013 di rep., a favore della "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone (BS), codice fiscale: 00283510170, che ha eletto domicilio in Brescia (BS) via XXV Aprile, contro la debitrice escussa, gravante, tra l'altro, i beni immobili contraddistinti nel catasto Fabbricati dai mappali 1868/4, 1868/5 e 1868/6 foglio 6 Sezione BRE e le originarie particelle mappaliche 1868/1 e 1868/2 foglio 6 Sezione BRE (ora mappali 1868/7 e 1868/8 foglio 6 sezione BRE). Capitale: Euro 604.961,80 (seicentoquattromilanovecentosessantuno virgola ottanta). Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero).

Dalla certificazione notarile a cura del Dott. Treccani Franco Notaio in Brescia in data 29/10/2015, sono stati reperiti i seguenti dati:

Sez. BRE, fg.6, mapp. 1863, subb. 19, 20, 24, ex 25 (oggi sub. 29) e mapp. 1831 sub. 30 (procedura 907/15)



Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il giorno 06/10/2015 ai n.ri 33.613/21.442, a favore della banca creditrice procedente, contro il debitore escusso, gravante i beni immobili contraddistinti nel Catasto fabbricati dai mappali 1863/19, 1863/20 e 1861/30 foglio 6 sezione BRE e l'originaria particella mappalica 1863/18 foglio 6 Sezione BRE (ora mappali 1863/24, 1863/29 ed 1863/27, foglio 6 Sezione BRE).

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il giorno 20/05/2003 ai n.ri 24.175/5.517, a favore della banca creditrice procedente (già "B.C.C. DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA"), con sede in Montichiari (BS), che ha eletto domicilio in Montichiari (BS) via Trieste n. 62, contro il debitore escusso, a garanzia dell'apertura di credito di cui all'atto in data 13/05/2003 n. 84.377 di rep. del dr. A. Metelli, gravante gli originari mappali ex 1861/12, ex 1863/13, ex 1863/14, ex 1863/15 e ex 1863/16 foglio 6 sezione BRE. Somma erogata: euro 1.000.000,00 (un milione virgola zero zero). Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero). Durata: anni 8 (otto).

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il giorno 02/01/2009 ai n.ri 19/7, a favore della banca creditrice procedente, che ha eletto domicilio in Montichiari (BS) via Trieste n. 62, contro, tra l'altro, il debitore escusso, a garanzia del mutuo stipulato in data 18/12/2008 n. 136.146/40.601 di mio rep., gravante, tra l'altro, i beni immobili contraddistinti nel Catasto Fabbricati dai mappali 1863/19, 1863/20 e 1861/30 foglio 6 Sezione BRE e l'originaria particella



presa l'iscrizione: euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero).

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il giorno 03/10/2012 ai n.ri 34.148/5.877, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 25/09/2012 al n. 7.535/2012 di rep., a favore della "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone (BS), codice fiscale: 00283510170, che ha eletto domicilio in Brescia (BS) via XXV Aprile, contro il debitore escusso, gravante i beni immobili contraddistinti nel catasto fabbricati dai mappali 1863/19, 1863/20 e 1861/30 foglio 6 sezione BRE e l'originaria particella mappalica 1863/18 foglio 6 Sezione BRE (ora mappali 1863/24, 1863/29 ed 1863/27, foglio 6 Sezione BRE). Capitale: euro 29.841,73 (ventinovemilaottocentoquarantuno virgola settantatre). Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero). Si precisa che nella nota di iscrizione è stata erroneamente indicata la particella mappalica 1863/30 foglio 6 sezione BRE, anziché l'esatto mappale 1861/30 foglio 6 sezione BRE.

Si precisa che dalle medesime formalità dovranno essere stralciati anche gli attuali mappali 1863 subb. 27, 28 e 30, i quali dopo l'ultima variazione catastale operata dallo scrivente su delega del GE devono considerarsi interessati dalle medesime formalità pregiudizievoli.

Dalla certificazione notarile a cura del Dott. Luigi Grasso Biondi, Notaio in Brescia in data 04/09/2017, sono stati reperiti i seguenti dati:

Sez. BRE, fg.6, mapp. 1861, sub. 25 e Sez. BRE, fg.6, mapp. 1867, sub. 11 (procedura 772/17)

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

LOTTO 4 (procedura 223/17)

Dalla certificazione notarile a cura del Dott. Enrico Lera, Notaio in Brescia in data 22/03/2017, sono stati reperiti i seguenti dati:

Sez. BRE, fg.6, mapp. 1861, sub. 3

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 14/03/2011 ai n.ri 10.519/2.308 per la somma complessiva di euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila e zero centesimi) di cui euro 125.000,00 (centoventicinquemila e zero centesimi) in

linea capitale, contro la predetta società " [REDACTED]

"BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA – POMPIANO (BS), SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Pompiano (BS), codice fiscale 00436650170, con domicilio ipotecario eletto in Pompiano (BS) Piazza S. Andrea n. 12, gravante il predetto mappale 1861 del foglio 6 di catasto fabbricati, a garanzia di mutuo in data 04/03/2011 n. 140.906/43.519 di repertorio Notaio Franco Treccani;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 27/03/2014 ai n.ri 9.740/1.544 per la somma complessiva di euro 300.000,00 (trecentomila e zero centesimi) ed euro 604.961,80 (seicentoquattromilanovecentosessantuno e ottanta

centesimi) in linea capitale, contro la predetta società " [REDACTED] a favore della "BANCA VALSABBINA S.C.P.A.", con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170, con domicilio ipotecario eletto in Brescia, via XXV Aprile, gravante fra altri gli immobili in oggetto;

- Pignoramento trascritto a Brescia in data 21 febbraio 2017 ai n.ri 6.846/4.123 contro la predetta società " [REDACTED]

garanzia di mutuo in data 27/06/2008 n. 134.947/39.887 di repertorio Notaio

Franco Treccani;

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 31/03/2010 ai n.ri 12.997/3.132 per la somma complessiva di euro 900.000,00 (novecentomila e zero centesimi)

di cui euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi) in linea capitale, contro la predetta società [redacted]

quest'ultima quale terza datrice di ipoteca ed a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA -

POMPIANO (BS), SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Pompiano (BS), codice fiscale 00436650170, con domicilio ipotecario eletto in Pompiano (BS)

Piazza S. Andrea n. 12, gravante fra altri il predetto mappale 13 del foglio 221 di catasto terreni, a garanzia di mutuo in data 12/03/2010 n. 138.890/42.234

di repertorio Notaio Franco Treccani concesso alla predetta società "".

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 04/07/2011 ai n.ri 28.304/6.190 per la somma complessiva di euro 600.000,00 (seicentomila e zero centesimi) di

cui euro 300.000,00 (trecentomila e zero centesimi) in linea capitale, contro la predetta società -

, quest'ultima [redacted] quale terza datrice di ipoteca ed a favore della "BANCA DI CREDITO

COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO (BS), SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Pompiano (BS), codice fiscale

00436650170, con domicilio ipotecario eletto in Pompiano (BS) Piazza S.



Andrea n. 12, gravante fra altri il predetto mappale 13 del foglio 221 di catasto terreni, a garanzia di mutuo in data 29/06/2011 n. 141.664/43.998 di repertorio Notaio Franco Treccani concesso alla predetta società "

".

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 27/03/2014 ai n.ri 9.740/1.544 per la somma complessiva di euro 300.000,00 (trecentomila e zero centesimi) ed euro 604.961,80 (seicentoquattromilanovecentosessantuno e ottanta centesimi) in linea capitale, contro la predetta società "

a favore della "BANCA VALSABBINA S.C.P.A.", con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170, con domicilio ipotecario eletto in Brescia, via XXV Aprile, gravante fra altri gli immobili in oggetto;

- Pignoramento trascritto a Brescia in data 21 febbraio 2017 ai n.ri 6.846/4.123 contro la predetta società "BANCA DEL

TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.", con sede in Brescia, codice fiscale 00436650170, gravante gli immobili in oggetto

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI ALL'INTERNO DEL PGT VIGENTE

LOTTO 1 (procedura 906/15 – 907/15 – 772/17 sub.25 e mapp. 1867 sub. 11)

- Bene vincolato n. 263/253 decreto di vincolo D.M. 15/03/1956, bene soggetto al vincolo ex art. 21 D.M. 15/03/1956 riguardante il vicinato con palazzi sottoposti a vincolo paesaggistico;
- Nucleo antico principale - città storica - nuclei storici (NTA art. 73);
- Immobili soggetti a vincolo diretto (9), art. 10 D. Lgs 42/2004;
- Classe di sensibilità paesaggistica 5 molto alta, soggetto pertanto ad un parere della Soprintendenza;



LOTTO 2-3-4:

- Bene vincolato n. 263/253 decreto di vincolo D.M. 15/03/1956, bene soggetto al vincolo ex art. 21 D.M. 15/03/1956 riguardante il vicinato con palazzi sottoposti a vincolo paesaggistico;
- Nucleo antico principale - città storica - nuclei storici (NTA art. 73);
- Immobili soggetti a vincolo indiretto (8), art. 10 D. Lgs 42/2004;
- Classe di sensibilità paesaggistica 5 molto alta, soggetto pertanto ad un parere della Sovrintendenza;

LOTTO 5:

Come da certificato di destinazione urbanistica del Comune di Brescia protocollo n. 074210 rilasciato in data 10/04/2019 a firma dell'arch. Ornella Fogliata, si evince che:

- Piano delle regole: aree rurali periurbane (NTA art. 85 a) e PLIS delle cave di Buffalora e S. Polo (NTA art. 87);
- Sensibilità paesaggistica classe 5;
- Vincoli: piano stralcio PAI – rischio idrogeologico molto elevato – aree esterne al centro abitato, fascia di rispetto del reticolo idrico, passaggio linea elettrodotto;
- Componente geologica: fattibilità geologica classe 4f – Z4a cat.B, variante idrogeologica (in salvaguardia) Classe 4h – Z4a cat. B, Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA) DGR 6738/17 Aree allagabili con livello pericolosità P 3

PRATICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE REPERITE

LOTTO 1 (procedura 906/15 – 907/15 – 772/17 sub.25 e mapp. 1867 sub. 11):



Come da perizia depositata dallo scrivente riferita alle procedure immobiliari 906/15 e 907/15, le pratiche edilizie reperite relative agli immobili oggetto di esecuzioni immobiliari sono le seguenti:

Facciata:

- Segnalazione certificata di inizio attività n. 82.476 del 27/01/2011 per interventi di manutenzione alla facciata (in attesa di integrazioni);

Piano terra e seminterrato:

- Comunicazione per lavori di opere interne n. 3.799 del 24/09/2001 per modifiche interne al piano terra (diniegata);
- Denuncia inizio attività n. 3.781 del 09/08/2002 manutenzione straordinaria;
- Denuncia inizio attività n. 4.658 del 16/10/2002 manutenzione straordinaria per restauro conservativo piano interrato e formazione locali tecnici e uffici promotori della banca;
- Denuncia inizio attività n. 27.458 del 04/07/2005 manutenzione straordinaria modifiche interne con parziale cambio di destinazione;
- Segnalazione certificata di inizio attività n. 54.072 del 06/07/2011 per cambio di destinazione d'uso e conseguente realizzazione di un ristorante al piano interrato, terra e primo;
- Permesso di costruire n. 82.481 del 27/10/2011 per realizzazione delle canne fumarie per ristorante;
- Segnalazione certificata di inizio attività n. 1.786 del 11/01/2012 (variante alla Scia 54.072/11) per ampliamento del ristorante;
- Comunicazione di eseguita attività n. 28.986 del 12/04/2012 (variante alla Scia 54.072/11) per modifiche interne per il piano interrato, terra e primo;
- Comunicazione di eseguita attività n. 106.553 del 28/11/2012 (variante alla



Scia 1.786/12) per variante di fine lavori;

- Permesso di costruire n. 53.434 del 17/05/2013 (variante alla pdc 82.481/2011) per adeguamento alle canne fumarie (diniego);

- Permesso di costruire n. 14.687 del 11/02/2014 (variante alla Scia 54.072/11 ed alla Scia 1.786/12) per modifiche interne e installazione pergolato nel cortile interno (in attesa di integrazioni);

- Permesso di costruire n. 17.240 del 10/02/2015 (variante alla pdc 82.481/2011) per adeguamento alle canne fumarie (diniego);

- Permesso di costruire n. 181.249 del 18/12/2015 (variante alla Scia 54.072/11 ed alla Scia 1.786/12) per installazione pergolato nel cortile interno e ristrutturazione parziale (in attesa di integrazioni);

Piano secondo:

- Segnalazione certificata di inizio attività n. 69.647 del 15/09/2011 per modifiche interne al secondo piano (in attesa di integrazioni);

Piano terzo e quarto:

- Comunicazione di eseguita attività n. 2.229 del 31/05/2001 per modifiche interne al secondo piano (non essendo suo il sub. oggetto di pratica si presuppone che, a seguito di un refuso, gli interventi richiesti siano da attribuire al piano 3°);

- Comunicazione di inizio attività n. 3.682 del 13/09/2001 variante a concessione edilizia già rilasciata n. 2.229/2001 e 2.228 del 31/05/2001);

- Difformità rilevate dall'ufficio tecnico in data 08/03/2002 e in data 22/01/2003 per opere abusive boll. 3.800/01 e verbale n. 201/03 del 19/01/2003 per abusi al piano 3° e 4°;



- Permesso di costruire in sanatoria n.12.169 del 16/03/2004 per sanatoria modifiche ai piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e sottotetto (diniego);
- Permesso di costruire in sanatoria n. 53.064 del 20/12/2004 per sanatoria per opere realizzate al rustico ai piani terzo, sottotetto e copertura (rilasciato in data 09/02/2007);
- Permesso di costruire n. 6.184 del 25/01/2012 per ristrutturazione edilizia e costruzione di unità residenziale (attesa integrazioni);

Copertura:

- Comunicazione di inizio attività n. 3.800 del 24/09/2001 per demolizione e ricostruzione completa della copertura (diniego);
- Denuncia inizio attività 1.237 del 18/03/2002 riguardante opere di manutenzione straordinaria e restauro-risanamento conservativo (attesa integrazioni);

mapp. 1867 sub. 11

- Condono edilizio (legge 28/02/1985 art. 47) prot. 2.633 del 27/01/1986 con cui il Sig. Apostoli Silvio comunicava di aver costruito una scala interna di collegamento tra la lavanderia e la sottostante cantina, anteriormente al 17/03/1985.

LOTTO 2-3-4:

- Certificato di abitabilità in data 10/08/1962 n. 18.673/60 P.G. n. 973/60 prot. div. V;
- Rinnovo licenza di costruzione prot. 18.673-973 del 12/07/1960 della licenza n. 23.367/58 – 4.781/57 del 03/05/1958;
- Autorizzazione varianti per la sistemazione del fabbricato prot. 23.367/4.781 del 02/09/1957 (reperiti anche gli elaborati grafici).



ALTRE PRATICHE REPERITE:

- Dagli accessi agli atti effettuati dallo scrivente presso il comune di Brescia, è stata inoltre reperita una "comunicazione per opere interne ex art.26 Legge n. 47 del 28/02/1985" in data 25/08/1992 prot. 2.440 indicante delle lavorazioni da eseguirsi in due unità adiacenti, al piano terzo (con affaccio su Corso Mameli e vicolo del Legnaiuolo) di proprietà del soggetto esecutato; allo stato attuale, però, tale unità non risulta appartenente all'esecutato.

VERIFICHE CATASTALI

LOTTO 1 (procedura 906/15 – 907/15 – 772/17 sub.25 e mapp. 1867 sub. 11)

Subalterni comprendenti più piani:

- Foglio 6 mapp. 1867 sub. 11: catastalmente regolare. scheda catastale depositata il 03/04/2019; al momento del sopralluogo la scheda catastale si presentava conforme allo stato di fatto.
- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 6: subalterno in corso di costruzione (F/3), pertanto privo di scheda catastale, di conseguenza non è possibile effettuare la verifica della regolarità catastale.
- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 20 (solai ex mapp. 1863 subb. 5-6-7-8): subalterno in corso di costruzione (F/3), pertanto privo di scheda catastale, di conseguenza non è possibile effettuare la verifica della regolarità catastale. Inoltre nella visura storica tale subalterno viene erroneamente indicato al piano "4", anziché al piano terzo e quarto (come invece indicato negli elaborati planimetrici).

Si fa presente che lo scrivente, tramite ricerche catastali approfondite, ha



1863 erano costituite da quattro piani fuori terra, più il sottotetto.

Si deduce, quindi, che la proprietà durante i numerosi interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione effettuati nel tempo, abbia provveduto alla traslazione e/o demolizione di alcune porzioni di solai portando, allo stato di fatto al momento del sopralluogo, all'eliminazione del mapp. 1863 sub. 8.

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 30: Bene comune non censibile, pertanto privo di scheda catastale, di conseguenza non è possibile effettuare la verifica della regolarità catastale.

Piano terra:

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 7: la scheda catastale depositata il 03/04/2019 si presenta conforme allo stato di fatto.
- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 8: subalterno in corso di costruzione (F/3), pertanto privo di scheda catastale, di conseguenza non è possibile effettuare la verifica della regolarità catastale.
- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 27: la scheda catastale depositata il 03/04/2019 si presenta conforme allo stato di fatto.
- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 28: la scheda catastale depositata il 03/04/2019 si presenta conforme allo stato di fatto.

Piano primo:

- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 5: la scheda catastale depositata il 03/04/2019 si presenta conforme allo stato di fatto.
- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 24 (ex mapp. 1863 sub. 18 e 21): la scheda catastale depositata il 03/04/2019 si presenta conforme allo stato di fatto.



Piano secondo:

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 29 (ex mapp. 1863 sub. 22 e 25): la scheda catastale depositata il 03/04/2019 si presenta conforme allo stato di fatto.

Piano secondo:

- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 25: scheda catastale depositata il 29/03/2002; al momento del sopralluogo la scheda catastale si presentava non conforme allo stato di fatto:
 - o nella realtà la tramezza divisoria tra la "cucina" ed il locale adiacente è stata demolita creando un unico ambiente al momento del sopralluogo adibito a "studio";
 - o una delle due finestre con affaccio su Vicolo del Sole è stata chiusa;
 - o è stato creato un passaggio nella parete divisoria con il mapp. 1863 sub. 29;
 - o nella visura storica tale subalterno viene erroneamente indicato al piano "S1", anziché al piano secondo (come invece correttamente indicato nella scheda catastale).

I costi stimati per la sistemazione catastale ammontano a circa € 300,00.

Piano terzo:

- Foglio 6 mapp. 1863 sub. 19 (ex mapp. 1863 sub. 7): subalterno in corso di costruzione (F/3), pertanto privo di scheda catastale, di conseguenza non è possibile effettuare la verifica della regolarità catastale
- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 30 (porzione ex mapp. 1861 sub. 12): subalterno in corso di costruzione (F/3), pertanto privo di scheda catastale, di conseguenza non è possibile effettuare la verifica della regolarità catastale

Piano quarto:



- Foglio 6 mapp. 1868 sub. 4: scheda catastale depositata il 22/11/1939; al momento del sopralluogo la scheda catastale si presentava non conforme allo stato di fatto;

- L'unità si presentava al rustico;
- La disposizione interna si presenta difforme con quanto raffigurato in scheda;
- Parte della parete divisoria con il mapp. 1863 sub. 20 è stata demolita creando così un collegamento tra i due subalterni.

I costi stimati per la sistemazione catastale ammontano a circa € 300,00.

LOTTO 2 (procedura 772/17)

- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 10: scheda catastale depositata il 01/01/1964; al momento del sopralluogo la disposizione interna dell'unità si presentava non conforme a quanto rappresentato nell'elaborato grafico catastale;

- sulla parete divisoria con il mapp. 1861 sub. 25 è stata creata un'apertura di collegamento;
- nella parte superiore della parete divisoria tra il soggiorno e la camera da letto è stata creata una veduta;
- nella stanza a destra del bagno non vi è raffigurata la portafinestra che si affaccia sul cortile interno.

I costi stimati per la sistemazione catastale ammontano a circa € 300,00.

LOTTO 3 (procedura 772/17)

- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 11: scheda catastale depositata il 01/01/1964; al momento del sopralluogo la scheda catastale si presentava non conforme allo stato di fatto;



- o non sono rappresentati i due balconi con affaccio su Corso Goffredo Mameli.

I costi stimati per la sistemazione catastale ammontano a circa € 300,00.

LOTTO 4 (procedura 223/17)

- Foglio 6 mapp. 1861 sub. 3: scheda catastale depositata il 01/01/1964; al momento del sopralluogo la scheda catastale si presentava non conforme allo stato di fatto;

- o al momento del sopralluogo l'appartamento era costituito da un ampio locale soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno; inoltre vi è un balcone con affaccio su Corso Goffredo Mameli, non rappresentato sulla scheda catastale.

I costi stimati per la sistemazione catastale ammontano a circa € 300,00.

LOTTO 5 (procedura 223/17)

- Foglio 221 mapp. 13: Confrontato con l'estratto mappa, il terreno nella sua conformazione pare essere regolare.

VERIFICHE EDILIZIE

Come elencate nell'apposito capitolo, sono state reperite numerose pratiche relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e lo stato di avanzamento delle stesse risulta essere non chiaro e confuso; tant'è che alcune opere contenute nelle pratiche, seppur risultino bocciate e/o in attesa di integrazioni, pare siano state comunque in parte effettuate.

Considerato quanto detto, lo scrivente ed il geom. Gnali (tecnico incaricato di redigere la valutazione immobiliare per la procedura 907/15), concordavano nel richiedere chiarimenti in merito allo sportello dell'edilizia del Comune di Brescia; in data



01/09/2016 il responsabile del settore dell'edilizia del Comune di Brescia, Arch.

Francesco Claretti, comunicava che qualsiasi valutazione di sanatoria potrà essere effettuata a seguito di presentazione di un progetto edilizio che, partendo dall'ultima situazione attuale, rappresenti le opere edilizie proposte e che tale documentazione dovrà essere presentata in allegato ad un'istanza da presentare con le modalità e la modulistica del Permesso di Costruire corredata dal versamento dei relativi diritti di segreteria.

Pertanto, vista l'impossibilità di identificare con certezza lo stato di avanzamento delle pratiche presentate, la sotto indicata verifica di conformità con le pratiche edilizie ed i costi ove ivi indicati per la regolarizzazione urbanistica sono da ritenersi puramente indicativi.

L'aggiudicatario potrà dunque eventualmente avvantaggiarsi, per le opere sanabili, delle disposizioni più favorevoli per un'eventuale sanatoria postuma all'eventuale aggiudicazione come stabilito dagli articoli 46, comma.5 del D.P.R. 380/2001 e articolo 40, comma 6, della Legge 47/1985.

LOTTO 1:

Durante il sopralluogo si è potuto notare che il fabbricato in questione è stato totalmente modificato e/o svuotato di ogni suo arredo.

I subalterni al piano terzo sono stati fusi mediante la creazione di aperture nelle pareti divisorie, ed è stata inoltre demolita la tramezzatura interna di alcune unità, ottenendo in tal modo un "open space"; al momento del sopralluogo tale piano si presentava al rustico ed in alcune zone era presente la puntellatura del solaio.

La suddivisione dei subalterni al piano quarto è stata demolita, tale piano si presenta come un unico ambiente, anch'esso al rustico.



interrato e non è rappresentata correttamente la bocca di lupo.

Come detto relativamente al lotto 1 qualsiasi valutazione di sanatoria potrà essere effettuata a seguito di presentazione di un progetto edilizio complessivo a richiesta di un Permesso di Costruire, partendo dall'attuale situazione di fatto; gli oneri di sanatoria e le sanzioni relative saranno pertanto quantificati dal Comune e non sono ad oggi stimabili.

LOTTO 2:

Foglio 6 mapp. 1861 sub. 10: dall'atto di compravendita in data 14/07/2004 rep. 87.546 racc. 36.632 del Notaio A. Metelli si evince che le opere relative al fabbricato in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1/09/1967 e abitabilità dal 25/07/1962 con provvedimento in data 10/08/1962 n. 18.673/60 PG. – 973/60 Prot. Div. V.

Inoltre, presso gli uffici comunali, è stata reperita la SCIA n° 11/69.647 del 02/12/11 (ad oggi ancora in attesa di integrazioni). *Sulla base di tali valutazioni, il lotto è da considerarsi non conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio; per di più non viene raffigurata la cantina né nella pratica sopra citata, né nelle tavole relative al rilascio dell'abitabilità.*

Dopo quanto esposto si prevede un costo per la pratica di sanatoria pari a circa € 2.000,00

LOTTO 3:

Foglio 6 mapp. 1861 sub. 11: dall'atto di compravendita in data 18/07/2008 rep. 135.108 racc. 39.999 del Notaio Franco Treccani si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare alienata è stato costruito anteriormente al giorno 01/09/1967 e che successivamente nel tempo e sino al giorno 18/07/2008 non sono state



VERIFICA SULLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1:

In data 20/02/2008 N°7.908, è stato redatto un attestato di certificazione energetica riguardante il mapp. 1868 subb. 1-2-3-4 dove veniva indicato l'intero stabile in classe G con EPH pari a 240,70; a seguito delle numerose modifiche apportate alle unità ed avendo scadenza in data 20/02/2018, tale attestato ad oggi non è più valido.

Per i restanti subalterni non risulta depositato alcun certificato energetico al CENED della Regione Lombardia, come verificato da apposita interrogazione al relativo sito internet con ricerca effettuata per estremi catastali.

Mapp. 1867 sub. 11: Non risulta depositato alcun certificato energetico al CENED della Regione Lombardia, come verificato da apposita interrogazione al relativo sito internet con ricerca effettuata per estremi catastali.

LOTTO 2-3-4:

Non risulta depositato alcun certificato energetico al CENED della Regione Lombardia, come verificato da apposita interrogazione al relativo sito internet con ricerca effettuata per estremi catastali.

GIUDIZIO DI STIMA

Il valore commerciale di vendita è il valore che concettualmente "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato". Ciò premesso, occorre considerare che la formulazione del parere di stima può fondarsi su diversi procedimenti che rappresentano ciascuno una differente modalità di applicazione del metodo



comparativo per giungere alla determinazione finale del valore del bene.

LOTTO 1 (procedure 906/15 – 907/15 – 772/17 sub.25 e mapp. 1867 sub. 11)

Per quanto riguarda i subalterni interessati dalle procedure esecutive 906/15 e 906/17 resta quanto già calcolato nella relazione depositata dallo scrivente; si ritiene di annettere a tale lotto già precedentemente valutato il valore del mapp. 1861 sub. 25 (facente parte della procedura esecutiva 772/17), in quanto lo stesso subalterno permette l'accesso al mapp. 1863 Sub. 29 facente parte della citata valutazione depositata (porzione di abitazione dell'esecutato). Oltre a quanto detto si inserisce in tale lotto anche il mapp. 1867 sub.11 (il negozio al piano terra) in quanto confina con il cortile interno e la scala che collega tutti i piani al mapp. 1868 sub.6, in questo modo si permette una possibilità di migliore accesso all'intero lotto 1.

Stima per destinazione d'uso ristorante (piano terra e primo e cantine interrato)

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale (negozio) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

L'indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti (valutazione già effettuata nella relazione depositata in data 25/11/2016):

- Agenzia Del Territorio Anno 2015 - Semestre 2°: Brescia, Centrale, zona B3,



negozi: min. €/mq 5.100,00 - max. €/mq 6.700,00;

- Indagine presso Agenzie immobiliari: Brescia, Negozio, stato conservativo

buono: min. €/mq 4.000,00 - max. €/mq 5.000,00;

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente

adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte

riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non

eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo

matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà.

Tabella calcolo medie

	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Brescia	Negozio	buono	5.100,00	6.700,00	5.900,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari in zona	Brescia	Negozio	buono	4.000,00	5.000,00	4.500,00
Media €/mq						5.200,00

Tabella calcolo valore immobile esecutato

	superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in condizioni di vendita forzosa
Immobile esecutato	325,30	5.200,00	€ 1.691.560,00	€ 1.353.248,00

Stima delle unità ad oggi al rustico che necessitano di ristrutturazioni (piani secondo, terzo e quarto di entrambe le procedure)

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene

oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

L'indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti (valutazione già effettuata nella relazione depositata in data 25/11/2016):

- Agenzia Del Territorio Anno 2015 - Semestre 2°: Brescia, Centrale, zona B3, residenziale: min. €/mq 2.800,00 - max. €/mq 3.700,00;
- Listino Probrixia N 2° dell'anno 2015: Zona Centro Brescia Antica, residenziale, da ristrutturare: min. €/mq 1.380,00 - max. €/mq 1.500,00;
- Indagine presso Agenzie immobiliari: Zona Centro Brescia Antica, residenziale, da ristrutturare: min. €/mq 1.800,00 - max. €/mq 2.200,00;

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà.

Tabella di calcolo del valore medio

	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq	Prezzo da decurtare €/mq per la ristrutturazione	Prezzo medio €/mq di un immobile da ristrutturare
OMI	Brescia	Residenziale	buono	2.800,00	3.700,00	3.250,00	1.300,00	1.950,00
Probrixia	Brescia	Residenziale	Da ristrutturare	1.380,00	1.500,00	1.440,00	0,00	1.440,00



Sondaggio presso le agenzie immobiliari in zona

Brescia	Residenziale	Da ristrutturare	1.800,00	2.200,00	2.000,00	0,00	2.000,00
Media €/mq							1.796,67

A questa poi va detratto il costo di ristrutturazione delle unità (ad oggi al rustico e prive di ogni tipo di finitura) che viene forfettizzato per circa €/mq 1300,00.

Tabella calcolo valore immobile esecutato

	superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Probabile valore sul mercato	Provabile valore in condizioni di vendita forzosa
Immobile esecutato	691,50	1.796,67	€ 1.242.397,30	€ 993.917,84

Stima dell'abitazione del soggetto esecutato, immobile già ristrutturato (piano secondo della sola procedura 907/15).

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

L'indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti (valutazione già effettuata nella relazione depositata in data 25/11/2016):

- Agenzia Del Territorio Anno 2015 - Semestre 2°: Brescia, Centrale, zona B3,



residenziale: min. €/mq 2.800,00 - max. €/mq 3.700,00;

- Listino Probrixia N 2° dell'anno 2015: Zona Centro Brescia Antica,
residenziale, stato buono: min. €/mq 3.500,00 - max. €/mq 4.300,00;

- Indagine presso Agenzie immobiliari: Zona Centro Brescia Antica,
residenziale, stato buono: min. €/mq 3.500,00 - max. €/mq 4.300,00;

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà.

Tabella calcolo medie

	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Brescia	Residenziale	buono	2.800,00	3.700,00	3.250,00
Probrixia	Brescia	Residenziale	recente	3.000,00	3.600,00	3.300,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari in zona	Brescia	Residenziale	buono	3.500,00	4.300,00	3.900,00
Media €/mq						<u>3.483,33</u>

Tabella calcolo valore immobile eseguito

	superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Probabile valore sul mercato	Provabile valore in condizioni di vendita forzata
Immobile eseguito	140,00	3.483,33	€ 487.666,20	€ 390.132,96

Sono state compiute le necessarie indagini per l'individuazione delle caratteristiche abitative e commerciali, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in



esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle

caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

Valore di mercato degli immobili pignorati con le procedure 906/15 e 907/15 pari a circa € 3.421.623,50.

Valore in condizioni di vendita forzata degli immobili pignorati con le procedure 906/15 e 907/15 pari a circa € 2.737.289,80.

Stima del subalterno porzione di abitazione del soggetto esecutato, e che permette l'accesso agli altri subalterni facenti parte dell'appartamento stesso (oggetto di esecuzione immobiliare 906/15 e 907/15); subalterno già ristrutturato (mapp. 1861 sub. 25, piano secondo procedura 772/17).

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

L'indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

- Agenzia Del Territorio Anno 2017 - Semestre 2°: Brescia, Centrale, zona B3,



residenziale: min. €/mq 3.000,00 - max. €/mq 3.900,00;

- Listino Probrixia N 1 dell'anno 2017: Zona Centro Brescia Antica, residenziale,

recente: min. €/mq 3.000,00 - max. €/mq 3.600,00;

- Indagine presso Agenzie immobiliari: Zona Centro Brescia Antica,

residenziale: min. €/mq 3.100,00 - max. €/mq 4.000,00;

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà.

Tabella calcolo medie

	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Brescia	RESIDENZIALE	Normale	3.000,00	3.900,00	3.450,00
Probrixia	Brescia	RESIDENZIALE	Recente	3.000,00	3.600,00	3.300,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Brescia	RESIDENZIALE	Normale	3.100,00	4.000,00	3.550,00
Media €/mq						3.433,33

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Mapp. 1861 Sub. 25			
Appartamento P. 2	52,00	1,00	52,00
TOTALE in mq			52,00

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito

	Coefficienti di unità	Coefficienti di riferimento	Coefficiente applicato
Ubicazione			
Periferica	1,15	1,00	1,15



Tipologia circostante			
Residenziale	1,10	1,00	1,10
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	1,00	1,00	1,00
Esposizione al sole	0,90	1,00	0,90
Presenza di aria condizionata	0,90	1,00	0,90
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	0,95	1,00	0,95
Stato dell'impianto elettrico	0,95	1,00	0,95
Stato dell'impianto idraulico	0,95	1,00	0,95
Presenza di posto auto	0,90	1,00	0,90
Presenza di cortile esclusivo	0,90	1,00	0,90
Piano di appartenenza	1,10	1,00	1,10
Destinazione d'uso unità			
Residenziale	1,00	1,00	1,00
		Coefficiente	0,783

Tabella calcolo valore immobile esecutato

	superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	52,00	3.433,33	0,783	€ 139.747,28	€ 111.797,83

Al valore si sottraggono i costi stimati per la sistemazione catastale quantificati pari ad € 300,00.

Pertanto, sottraendo tale somma al valore dell'immobile sul mercato:

VALORE TOTALE ATTRIBUITO AL MAPP. 1861 SUB. 25: € 139.447,28 (euro centotrentanovemilaquattrocentoquarnasette,28);

VALORE DEL MAPP. 1861 SUB. 25 IN CASO DI VENDITA FORZOSA: € 111.497,83 (euro centoundicimilaquattrocentonovantasette,83).

Stima del negozio a piano terra, con affaccio su Vicolo Legnaiuolo e con cantina di pertinenza a piano interrato.

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

L'indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

- Agenzia Del Territorio Anno 2017 - Semestre 2°: Brescia, Centrale, zona B3, commerciale: min. €/mq 4.900,00 - max. €/mq 6.400,00;
- Listino Probrixia N 1 dell'anno 2017: Centro Zona di Pregio: min. €/mq 5.000,00 - max. €/mq 7.000,00;
- Indagine presso Agenzie immobiliari: Zona Centro Brescia Antica, commerciale: min. €/mq 3.000,00 - max. €/mq 4.000,00;

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà.

Tabella calcolo medie

	Comun e	Descrizione	Stato di manutenzion e	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Brescia	COMMERCIAL E	Normale	4.900,0 0	6.400,00	5.650,0 0



Probrixia	Brescia	COMMERCIAL E	Centro zona di pregio	5.000,0 0	7.000,00	6.000,0 0
Sondaggi o presso le agenzie immobiliar i	Brescia	COMMERCIAL E	Normale	3.000,0 0	4.000,00	3.500,0 0
					Media €/mq	<u>5.050,0</u> 0

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Mapp. 1867 Sub. 11			
Negozi p.t.	28,00	1,00	28,00
Magazzino interrato	28,00	0,50	14,00
TOTALE in mq			42,00

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito

	<i>Coefficienti unità</i>	<i>Coefficienti di riferimento</i>	<i>Coefficiente applicato</i>
Ubicazione			
Periferica	1,10	1,00	1,10
Tipologia circostante			
Residenziale/commerciale	1,00	1,00	1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	0,85	1,00	0,85
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	0,90	1,00	0,90
Stato dell'impianto elettrico	0,90	1,00	0,90
Stato dell'impianto idraulico	0,85	1,00	0,85
Affaccio principale	0,85	1,00	0,85
Dimensioni	0,85	1,00	0,85
Presenza di riscaldamento	0,80	1,00	0,80
Destinazione d'uso unità			
Commerciale	1,00	1,00	1,00
			Coefficiente
			0,372

Tabella calcolo valore immobile esecutato



	superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	42,00	5.050,00	0,372	€ 78.919,45	€ 63.135,56

Pertanto, sottraendo tale somma al valore dell'immobile sul mercato:

VALORE TOTALE ATTRIBUITO AL MAPP. 1867 SUB. 11: € 78.919,45 (euro settantottomilanovecentodiciannove,45);

VALORE DEL MAPP. 1867 SUB. 11 IN CASO DI VENDITA FORZOSA: € 63.135,56 (euro sessantatremilacentotrentacinque,56).

VALORE TOTALE ATTRIBUITO AL LOTTO 1: €3.639.990,23 (euro tremilioneicentotrentanovemilanovecentonovanta,23);

VALORE DEL LOTTO 1 IN CASO DI VENDITA FORZOSA: € 2.911.923,19 (euro duemilioneinovecentoundicimilanovecentoventitre,19).

LOTTO 2 (mapp. 1863 sub. 10 - procedura 772/17)

Stima del subalterno porzione di abitazione del soggetto esecutato, che si ritiene possa essere facilmente divisibile e reso indipendente dall'abitazione stessa.

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure



pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

L'indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

- Agenzia Del Territorio Anno 2017 - Semestre 2°: Brescia, Centrale, zona B3, residenziale: min. €/mq 3.000,00 - max. €/mq 3.900,00;
- Listino Probrixia N 1 dell'anno 2017: Zona Centro Brescia Antica, residenziale, recente/agibile 1: min. €/mq 2.400,00 - max. €/mq 3.000,00;
- Indagine presso Agenzie immobiliari: Zona Centro Brescia Antica, residenziale: min. €/mq 2.800,00 - max. €/mq 3.600,00;

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà.

Tabella calcolo medie

	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Brescia	RESIDENZIALE	Normale	3.000,00	3.900,00	3.450,00
Probrixia	Brescia	RESIDENZIALE	Recente/Agibile 1	2.400,00	3.000,00	2.700,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Brescia	RESIDENZIALE	Normale	2.800,00	3.600,00	3.200,00
					Media €/mq	3.116,67

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Mapp. 1861 Sub. 10			
Appartamento P. 2	83,00	1,00	83,00



Cantina	2,00	0,50	1,00
TOTALE in mq			84,00

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito

	<i>Coefficienti unità</i>	<i>Coefficienti di riferimento</i>	<i>Coefficiente applicato</i>
Ubicazione			
Periferica	1,15	1,00	1,15
Tipologia circostante			
Residenziale	1,10	1,00	1,10
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	1,00	1,00	1,00
Esposizione al sole / affaccio	0,85	1,00	0,85
Presenza di aria condizionata	0,90	1,00	0,90
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	0,90	1,00	0,90
Stato dell'impianto elettrico	0,90	1,00	0,90
Stato dell'impianto idraulico	0,90	1,00	0,90
Presenza di posto auto	0,90	1,00	0,90
Presenza di cortile esclusivo	0,90	1,00	0,90
Piano di appartenenza	1,10	1,00	1,10
Destinazione d'uso unità			
Residenziale	1,00	1,00	1,00
Coefficiente			0,629

Tabella calcolo valore immobile esecutato

	superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	84,00	3.116,67	0,629	€ 164.560,97	€ 131.648,77

Al valore si sottraggono i costi stimati per la sistemazione catastale quantificati pari ad € 300,00, ed i costi stimati per sanare le irregolarità urbanistiche quantificati pari ad € 2.000,00, per un totale che ammonta ad € 2.300,00.

Pertanto, sottraendo tale somma al valore dell'immobile sul mercato:

VALORE TOTALE ATTRIBUITO AL LOTTO 2: € 162.260,97 (euro centosessantaduemiladuecentosessanta,97);

VALORE DEL LOTTO 2 IN CASO DI VENDITA FORZOSA: € 129.348,77 (euro centoventinovemilatrecentoquarantotto,77).

LOTTO 3 (mapp. 1863 sub. 11 - procedura 772/17)

Stima dell'appartamento a piano secondo, con affaccio su Corso Goffredo Mameli e con cantina di pertinenza a piano interrato.

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

L'indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

- Agenzia Del Territorio Anno 2017 - Semestre 2°: Brescia, Centrale, zona B3, residenziale: min. €/mq 3.000,00 - max. €/mq 3.900,00;
- Listino Probrixia N 1 dell'anno 2017: Zona Centro Brescia Antica, residenziale, recente/agibile 1: min. €/mq 2.400,00 - max. €/mq 3.000,00;

- Indagine presso Agenzie immobiliari: Zona Centro Brescia Antica, residenziale: min. €/mq 2.800,00 - max. €/mq 3.600,00;

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà.

Tabella calcolo medie

	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Brescia	RESIDENZIALE	Normale	3.000,00	3.900,00	3.450,00
Probrixia	Brescia	RESIDENZIALE	Recente/Agibile 1	2.400,00	3.000,00	2.700,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Brescia	RESIDENZIALE	Normale	2.800,00	3.600,00	3.200,00
					Media €/mq	<u>3.116,67</u>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Mapp. 1861 Sub. 11			
Appartamento P. 2	53,50	1,00	53,50
Balconi	2,00	0,30	0,60
Cantina	2,50	0,50	1,25
TOTALE in mq			55,35

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito

	Coefficienti unità	Coefficienti di riferimento	Coefficiente applicato
Ubicazione			

Periferica	1,15	1,00	1,15
Tipologia circostante			
Residenziale	1,10	1,00	1,10
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	0,95	1,00	0,95
Esposizione al sole / affaccio	1,05	1,00	1,05
Presenza di aria condizionata	0,90	1,00	0,90
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	0,90	1,00	0,90
Stato dell'impianto elettrico	0,90	1,00	0,90
Stato dell'impianto idraulico	0,90	1,00	0,90
Presenza di posto auto	0,90	1,00	0,90
Presenza di cortile esclusivo	0,90	1,00	0,90
Piano di appartenenza	1,10	1,00	1,10
Destinazione d'uso unita			
Residenziale	1,00	1,00	1,00
		Coefficiente	0,738

Tabella calcolo valore immobile esecutato

	superficie commercial e in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	55,35	3.116,67	0,738	€ 127.250,40	€ 101.800,32

Al valore si sottraggono i costi stimati per la sistemazione catastale quantificati pari ad € 300,00.

Pertanto, sottraendo tale somma al valore dell'immobile sul mercato:

VALORE TOTALE ATTRIBUITO AL LOTTO 3: € 126.950,40 (euro centoventiseimilanovecentocinquanta,40);

VALORE DEL LOTTO 3 IN CASO DI VENDITA FORZOSA: € 101.500,32 (euro centounomilacinquecento,32).

LOTTO 4 (procedura 223/17)

Stima dell'appartamento a piano primo, con affaccio su Corso Goffredo Mameli.

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

L'indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

- Agenzia Del Territorio Anno 2017 - Semestre 2°: Brescia, Centrale, zona B3, residenziale: min. €/mq 3.000,00 - max. €/mq 3.900,00;
- Listino Probrixia N 1 dell'anno 2017: Zona Centro Brescia Antica, residenziale, recente/agibile 1: min. €/mq 2.400,00 - max. €/mq 3.000,00;
- Indagine presso Agenzie immobiliari: Zona Centro Brescia Antica, residenziale: min. €/mq 2.800,00 - max. €/mq 3.600,00;

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà.

Tabella calcolo medie



	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Brescia	RESIDENZIALE	Normale	3.000,00	3.900,00	3.450,00
Probrixia	Brescia	RESIDENZIALE	Recente/Agibile 1	2.400,00	3.000,00	2.700,00
Sondaggi o presso le agenzie immobiliari	Brescia	RESIDENZIALE	Normale	2.800,00	3.600,00	3.200,00
					Media €/mq	3.116,67

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Mapp. 1861 Sub. 3			
Appartamento P. 1	84,00	1,00	84,00
Balcone	6,50	0,30	1,95
TOTALE in mq			85,95

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento
Ubicazione			
Periferica	1,15	1,00	1,15
Tipologia circostante			
Residenziale	1,10	1,00	1,10
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	0,95	1,00	0,95
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Presenza di aria condizionata	0,90	1,00	0,90
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	0,95	1,00	0,95

Stato dell'impianto elettrico	0,90	1,00	0,90
Stato dell'impianto idraulico	0,90	1,00	0,90
Presenza di posto auto	0,90	1,00	0,90
Presenza di cortile esclusivo	0,90	1,00	0,90
Piano di appartenenza	1,10	1,00	1,10
Destinazione d'uso unità			
Residenziale	1,00	1,00	1,00
		Coefficiente	0,742

Tabella calcolo valore immobile esecutato

	superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	85,95	3.116,67	0,742	€ 198.645,72	€ 158.916,57

Al valore si sottraggono i costi stimati per la sistemazione catastale quantificati pari ad € 300,00, ed i costi stimati per sanare le irregolarità urbanistiche quantificati pari ad € 2.000,00, per un totale che ammonta ad € 2.300,00.

Pertanto, sottraendo tale somma al valore dell'immobile sul mercato:

VALORE TOTALE ATTRIBUITO AL LOTTO 4: € 196.345,72 (euro centonovantaseimilatrecentoquarantacinque,72);

VALORE DEL LOTTO 4 IN CASO DI VENDITA FORZOSA: € 156.616,57 (euro centocinquantasemilaseicentosedici,57).

LOTTO 5 (fg. 221 mapp. 13 - procedura 223/17)

Stima del terreno sito a Brescia in via Cerca.

Si evidenzia che la vendita del presente terreno implicherà l'interclusione del confinante terreno, identificato al Fg. 221 mapp. 30; pertanto in caso di vendita del terreno in esame ad una proprietà differente da quella del terreno confinante (non oggetto della presente esecuzione immobiliare) si dovrà stipulare una servitù di



passaggio sul terreno stesso ed a favore del confinante mapp. 30.

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un terreno è la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

L'indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

- Agenzia Del Territorio Anno 2013 – Regione Agraria n.10: Seminativo irriguo arborato, valore agricolo 77.000,00 € /Ha (€ /mq 7,70).

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà.

Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Brescia	SEMIN IRR ARB	Normale	7,70	7,70	7,70
Media €/mq						7,70
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
		Mq	% di valutazione	Mq commerciali		
		Mapp. 1861 Sub. 3				



Terreno semin. Irrig. Arborato	21.200,00	1,00	21.200,00
TOTALE in mq			21.200,00

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito

	Coefficienti unità	Coefficienti di riferimento	Coefficiente applicato
Ubicazione			
Periferica	1,15	1,00	1,15
Tipologia circostante			
Agricolo parco delle cave	1,05	1,00	1,05
		Coefficiente	1,208

Tabella calcolo valore immobile esecutato

	superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	21.200,00	7,70	1,21	€ 197.112,30	€ 157.689,84

VALORE TOTALE ATTRIBUITO AL LOTTO 5: € 197.112,30 (euro centonovantasettemilacentododici,30);

VALORE DEL LOTTO 5 IN CASO DI VENDITA FORZOSA: € 157.689,84 (euro centocinquantasettemilaseicentoottantanove,84).

CONCLUSIONI

LOTTO 1:

VALORE TOTALE ATTRIBUITO AL LOTTO 1: € 3.639.990,23 (euro tremilioniseicentotrentanovemilanovecentonovanta,23);

VALORE DEL LOTTO 1 IN CASO DI VENDITA FORZOSA: € 2.911.923,19 (euro duemilininovecentoundicimilanovecentoventitre,19).

LOTTO 2:

VALORE TOTALE ATTRIBUITO AL LOTTO 2: € 162.260,97 (euro centosessantaduemiladuecentosessanta,97);

VALORE DEL LOTTO 2 IN CASO DI VENDITA FORZOSA: € 129.348,77 (euro centoventinovemilatrecentoquarantotto,77).

LOTTO 3:

VALORE TOTALE ATTRIBUITO AL LOTTO 3: € 126.950,40 (euro centoventiseimilanovecentocinquanta,40);

VALORE DEL LOTTO 3 IN CASO DI VENDITA FORZOSA: € 101.500,32 (euro centounomilacinquecento,32).

LOTTO 4:

VALORE TOTALE ATTRIBUITO AL LOTTO 4: € 196.345,72 (euro centonovantaseimilatrecentoquarantacinque,72);

VALORE DEL LOTTO 4 IN CASO DI VENDITA FORZOSA: € 156.616,57 (euro centocinquantasemilaseicentosedici,57).

LOTTO 5:

VALORE TOTALE ATTRIBUITO AL LOTTO 5: € 197.112,30 (euro centonovantasettemilacentododici,30);

VALORE DEL LOTTO 5 IN CASO DI VENDITA FORZOSA: € 157.689,84 (euro centocinquantasettemilaseicentoottantanove,84).

Brescia, 29/04/2019.

Il Tecnico Architetto Bruno Gorlani



Allegati n° 808 tavole:

- Allegati comuni (n° 569 tavole):

- Pratiche edilizie reperite;
- Relazione notarile procedura 223/17;
- Relazione notarile procedura 772/17;
- Relazione notarile procedura 907/15;
- Relazione notarile procedura 906/15;
- Certificato di matrimonio dell'esecutato;
- Comunicazioni con l'amm. Condominiale Sig. Paolo Foschetti;
- Comunicazione del responsabile del settore dell'edilizia del Comune di Brescia Arch. Francesco Claretti;
- Contratti di locazione;
- Elaborati planimetrici;
- Estratti dal PGT vigente lotti 1-2-3-4;
- Estratti dal PGT vigente lotto 5;
- Ricostruzione grafica dei subalterni;

- Allegati riferiti al "Lotto 1" (n° 145 tavole):

- Atti di provenienza;
- Schede catastali;
- Visure storiche;
- Certificazione energetica;
- Fotografie;

- Allegati riferiti al "Lotto 2" (n° 24 tavole):

- Atto di provenienza;
- Scheda catastale;



- Visura storica;
- Risultato della consultazione del sito CENED;
- Fotografie;
- Allegati riferiti al "Lotto 3" (n° 27 tavole):
 - Atto di provenienza;
 - Scheda catastale;
 - Visura storica;
 - Risultato della consultazione del sito CENED;
 - Fotografie;

- Allegati riferiti al "Lotto 4" (n° 19 tavole):
 - Atto di provenienza;
 - Scheda catastale;
 - Visura storica;
 - Risultato della consultazione del sito CENED;
 - Fotografie;

- Allegati riferiti al "Lotto 5" (n° 24 tavole):
 - Atto di provenienza;
 - CDU fg. 221 mapp. 13 in data 21/02/2018 e 04/04/2019;
 - Visura storica;
 - Estratto mappa;
 - Fotografie.

