

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

—oo—

**Esecuzione Immobiliare n° : 870/2017**

Promossa da :

CONDOMINIO PALAZZO DEL PORTICO

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

con : Avv. Padellini Iaber del foro di Brescia

Contro

OMISSIS

—oo—

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

—oo—

**OGGETTO : Relazione Tecnica ed Estimativa dell' esperto.**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Raffaele Del Porto

Tribunale Ordinario di BRESCIA

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

QUESITI

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

- A -

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

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

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

- B -

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

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

- C -

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

- D -

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

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

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

- E -

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

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

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

- F -

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

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

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

- G -

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

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

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

### TERMINE ASSEGNATO

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

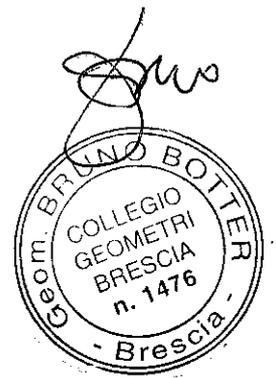
### SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

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

#### Attesa la mancanza della documentazione catastale di rito

( sostituita unicamente dalla relazione Notarile )

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



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

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

---00---

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

### **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**E.I. n° 870/2017**

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

—00—

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

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

—00—

Più precisamente :

**-> Lotto n° 01 )**

**Negozi**

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

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

in Ditta a : *OMISSIS*

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

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

-> **Lotto n° 02 )**

**Ufficio**

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

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

in Ditta a : *OMISSIS*

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

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



**QUESITI**

- A -

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

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

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

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

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

-> Lotto 1) - Negozio - al civico 10

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

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

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

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

Non pertinente con il caso di Specie

- B -

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

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

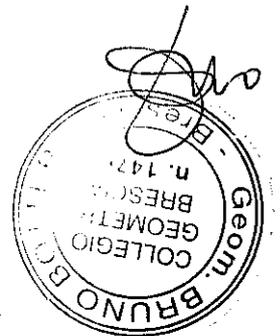
Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

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

- Catasto Fabbricati -

- Sez. Urbana - NCT

- Foglio n° 118 -



**- Lotto n° 01)**

**Negozio**

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

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

In forza della seguente variazione catastale :

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

**Lotto n° 02)**

**Ufficio**

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

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

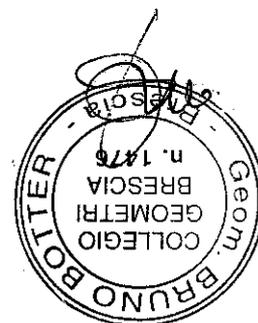
In forza delle seguenti variazioni catastali :

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

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

**Quanto sopra come risulta da :**

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



**Coerenze**

- > del fabbricato che ospita l'unità periziata :

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

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

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

- Sud ; via S. Francesco di Assisi

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

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

**Conformità catastale**

**- Lotto 1) -Negozio al p. Terra**



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

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

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

**- Lotto 2) -Ufficio al p. Primo**

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

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

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

—oo—

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

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

**- B/3 - Ubicazione dei beni ,**

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

**- Lotto n° 01 - Negozio**

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

**- Lotto n° 02 - Ufficio**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

B/4 - Descrizione dei beni ,

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

**- Lotto n° 01 - Negozio**

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

**- Lotto n° 02 - Ufficio**

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

Completano la **consistenza** del compendio immobiliare staggito i rispettivi BCNC come indicati/rappresentati nei seguenti doc. catastali allegati :

- Elaborato Planimetrico di Subalternazione
- Elenco dei Subalterni assegnati

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

**- Lotto n° 01**  
**- Negozio**

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



**- Lotto n° 02**

**- Ufficio**

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

—00—

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

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

- C -

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

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

**Lotto n° 01 -**

**Negozi**

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

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

**- Lotto n° 02 - Ufficio**

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

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

- D -

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

Allo stato risultano i seguenti vincoli/limitazioni :

- vincolo Urbanistico/ di PGT - Centro Storico -

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

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

—oo—

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

Per entrambi gli Immobili staggiti

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

**per entrambi gli Immobili staggiti ,**

le seguenti formalità pregiudizievoli :

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

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

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

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

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

—oo—

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

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

**- Lotto 1) - Negozio**

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

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

**Lotto 2) - Ufficio**

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

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

**N.B.**

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

- E -

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

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

**-> A - Palazzo storico**

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

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

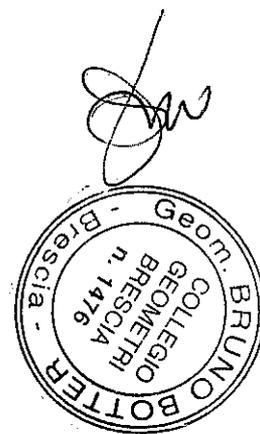
Si richiamano i numerosi provvedimenti autorizzativi - fascicolati come allegato n° 12 - compresa la **Autorizzazione all ' uso finale** rilasciata in data 08/11/1996 con P.G. 31994/96

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

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

Si richiamano i seguenti documenti :

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



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

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

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

**NON risulta conforme**

a quanto autorizzato dal Comune di Brescia .

In fatto , successivamente a :

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

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

**N.B.**

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

—oo—

Riepilogando , si dichiara quanto segue :

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

—oo—

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

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

Non richiesto per il caso di specie

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

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

- F -

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**- Lotto n° 1)- Negozio al p. Terra**

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

**- Lotto n° 02 - Ufficio al p. Primo**

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

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

Non pertinente per il caso di specie

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

Non pertinente per il caso di specie

- G -

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

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

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

così calcolata

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

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

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

così calcolata



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

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

**Considerato :**

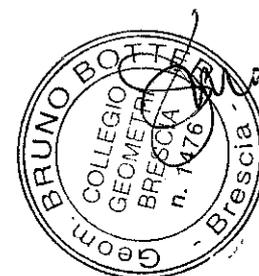
- le caratteristiche intrinseche/estrinseche dell'immobile descritto
  - la posizione **centrale - Centro storico della Città ) in zona prevalentemente Residenziale / Direzionale**
  - il **buono stato di conservazione** delle porzioni immobiliari esclusive pignorate
  - il **buono stato di manutenzione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

**- Lotto 1) - Negozi**

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

**- Lotto 2 - Uffici**

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



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

**- Lotto 1) Negozio**

€ 550.000/00 ( Diconsi Cinquecentocinquantamila Euro )

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

**- Lotto 2) Ufficio**

€ 375.000/00 ( Diconsi Trecentosettantacinquemila Euro )

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

—oo—

Pertanto si assumono i seguenti

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

**- Lotto 1) Negozio**

€ 550.000/00 ( Diconsi Cinquecentocinquantamila Euro )

**- Lotto 2) Ufficio**

€ 375.000/00 ( Diconsi Trecentosettantacinquemila Euro )

(\*\*) N. B.

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

—oo—

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

Nel caso di specie si devono considerare :

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

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

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

così calcolato :

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

---

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

**( Diconsi Quattrocentoquarantamila Euro )**

—oo—

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

così calcolato :

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

---

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

**( Diconsi Trecentomila Euro )**

—oo—

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

—oo—

Con Osservanza

Ciliverghe di Mazzano , 30/04/2018

In Fede

Il Perito - Valutatore Indipendente

firmato

(Geom. Bruno Botter )



## ELENCO/FASCICOLO DOCUMENTI ALLEGATI

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

Ciliverghe di Mazzano , 30/04/2018

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



<p>Geom. Bruno Botter Albo provinciale dei Geometri di Brescia n° 1476 Albo Consulenti Tecnici c/o Tribunale di Brescia n° 82 Cat.7^ Albo Regionale Collaudatori della Regione Lombardia n°1667</p>	The logo for Botter Geometri, featuring a stylized 'E' symbol above the name 'Botter' in a bold, sans-serif font.
---	---