

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

—oo—

**Esecuzioni Immobiliari n°: 870/2017 e 264/2019 Riunite**

Promosse da: **Condominio Palazzo del Portico + 1**

**Contro**

[REDACTED]

più precisamente:

-> E.I. 870/17 - Avanzata 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

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

-> E.I. 264/19 - Avanzata da BANCA VALSABBINA SCPA

corrente in Vestone (Bs), via Molino civico 4

con: Avv. Mario Vanzo del foro di Brescia

Come da Atto di Pignoramento (\*\*) del 23/03/2019 Cron. 3147, Trascritto a Brescia il 16/04/2019, formalità ai nn. 17264/10780

(\*\*) - N.B.

**Si precisa che il suddetto Atto di pignoramento grava anche tutti gli immobili staggiti con il precedente atto del 03/08/17 form. ai nn. 35936 /21811**

—oo—

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

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Liana Zaccara GOT DELEGATO

Tribunale Ordinario di BRESCIA

Con provvedimento notificato il 25/06/2019 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 05/07/2019 ad ore 9,00 per la prestazione del giuramento e l'affidamento dell'incarico per rispondere ai seguenti:

#### QUESITI

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

- A -

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

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

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

- B -

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

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

- C -

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

- D -

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

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

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

- E -

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

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

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

- F -

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

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

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

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



- G/2) - Operare le opportune detrazioni ( in ragione percentuale ) sul prezzo di stima , indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto , uso e abitazione , diritti reali di Terzi , stato di occupazione , locazione ( prescindendo dalla ev. opponibilità ) , stato di conservazione dell ' immobile , 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 , nonchè 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 08/11/2019 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

- > 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 dei provvedimenti Autorizzativi , degli estratti più significativi delle tavole di progetto allegate , nonchè della Agibilità dell ' intero complesso 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 al Locale Commerciale posto al p. Terreno ed all ' Ufficio 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. staggate , 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 .

Da ultimo , con riferimento ai posti auto siti al p. interrato eseguiva ulteriore accesso c/o U.T. Comune di Brescia con estrazione relative tavole di progetto

- >Alla presenza del Sig. *OMISSIS* , in rappresentanza della Società in liquidazione , intestataria degli Immobili staggiti ed in esecuzione delle operazioni peritali commesse , nonchè del CTP nominato dal nuovo creditore Procedente ( Banca Valsabbina Scpa ) , 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 - t.longo@anpebrescia.it 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 e 264/2019 - Riunite**

**Immobili siti in Brescia alla via S. Francesco d' Assisi civ. n° 10 e 10/A Sopralluoghi e rilievi fotografici del 26/03/2018 ,10/04/2018 e 19/07/2019**

—00—

Relativa alle procedure esecutive n° 870/2017 e 264/2019 - Riunite

e come risulta dai seguenti atti di Pignoramento :

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

- > Atto del (\*\*) del 23/03/2019 Cron. 3147 , Trascritto a Brescia il 16/04/2019 , formalità ai nn. 17264/10780

( \*\* ) - N.B.

**Si precisa che il suddetto Atto di pignoramento grava anche tutti gli immobili staggiti con il precedente atto del 03/08/17 form. ai nn. 35936 /21811**

—00—

Atteso il " Vincolo Pertinenziale " risultante dagli atti di Provenienza relativamente ai posti auto ubicati al p. interrato , si identificano in appresso i tre Lotti di Vendita degli immobili staggiti.

più precisamente :

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**-> Lotto n° 01 ) Locale Commerciale + Posto Auto**

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

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

in Ditta a : *OMISSIS*



**- 1/1) - Locale commerciale con retronegozio e locale WC al p. Terra , oltre cantina al p. interrato e con diritto alle parti comuni condominiali per 96,61/1000**

**- 1/2) - Posto auto coperto sito al piano interrato e con diritto alle parti comuni condominiali per 2,05/1000**

Le suddette Entità Immobiliari , sono pervenute all ' esecutato in forza dei seguenti Atti di Compravendita a Rogito Notaio , Adriano Metelli :

- Repertorio n° 83687/34878 del 28/02/2003 , Trascritto a Brescia in data 07/03/2003 formalità ai nn. 11548/7455 .

- Repertorio n° 86015/35980 del 30/12/2003 , Trascritto a Brescia in data 14/01/2014 formalità ai nn. 1643/1100

**-> Lotto n° 02 ) Ufficio + Posto Auto**

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

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

in Ditta a : *OMISSIS*

**- 2/1) - Ufficio al piano Primo con cantina al piano Interrato e con diritto alle parti comuni condominiali per 64,12/1000**

**- 2/2) - Posto auto coperto sito al piano interrato e con diritto alle parti comuni condominiali per 2,05/1000**

Le suddette Entità Immobiliari , sono pervenute all ' esecutato in forza dei seguenti Atti di Compravendita a Rogito Notaio , Adriano Metelli :

- Repertorio n° 83687/34878 del 28/02/2003 , Trascritto a Brescia in data 07/03/2003 formalità ai nn. 11548/7455 .

- Repertorio n° 86015/35980 del 30/12/2003 , Trascritto a Brescia in data 14/01/2014 formalità ai nn. 1643/1100

**-> Lotto n° 03 ) Negozio**

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

- Quota intera del Diritto di Piena Proprietà

in Ditta a : *OMISSIS*

**-3) - Negozio posto al p. Terra , con sottonegozio e servizio ubicati al p. interrato e con diritto alle parti comuni condominiali per 39,88/1000.**

La suddetta Entità Immobiliare , è pervenuta all ' esecutato in forza dell ' Atto di Compravendita a Rogito Dott. Adriano Metelli , Notaio in Brescia , Repertorio n° 83687/34878 del 28/02/2003 , Trascritto a Brescia in data 07/03/2003 formalità ai nn. 11548/7455 .



## RISPOSTE AI QUESITI

- A -

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

La doc. reperita agli atti delle procedure esecutive 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 )
- Visure Storiche delle U.I.U. staggite
- Visure per soggetto delle U.I.U. staggite

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

Le Entità Immobiliari staggite , 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 :

- > Atto di Compravendita a Rogito Dott, Adriano Metelli , Notaio in Brescia , Repertorio n° 83687/34878 del 28/02/2003 , Trascritto a Brescia in data 07/03/2003 formalità ai nn. 11548/7455 .
- > 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 ) Locale Commerciale + Posto Auto**

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

**Locale commerciale con retronegoziario e locale wc.** 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 condominiali

In forza della seguente variazione catastale , ultima in atti :

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

**- Mapp. n° 208/ 56** , via S. Francesco di Assisi n° 10 , p. S1 , z.c. 1^ , Cat. C/6, Cl. 4  
mq. 12 , R,C,€. 75,61

**Posto auto** sito al p. 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 subalterni 21 /28/ 34/49 e 53.

In forza della seguente variazione catastale , ultima in atti :

- Var. del 23/09/2013 , Prot. BS0206211 , per G.A.F. Codifica Piano incoerente

**-> Lotto n° 02 ) Ufficio + Posto Auto**

**- Mapp. n° 208/ 35** via S. Francesco di Assisi n° 10/A , p. 1°- S1-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

**- Mapp. n° 208/ 57** , via S. Francesco di Assisi n° 10 , p. S1 , z.c. 1^ , Cat. C/6, Cl. 4  
mq. 12 , R,C,€. 75,61

**Posto auto** sito al p. 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 subalterni 21 /28/ 34/49 e 53 .

In forza della seguente variazione catastale , ultima in atti :

- Var. del 23/09/2013 , Prot. BS0206213 , per G.A.F. Codifica Piano incoerente

**-> Lotto n° 03 ) Negozio**

**Mapp. n° 208/ 22** , via S. Francesco di Assisi n° 10 , p.T- S1- z.c. 1 ,Cat. C1 , cl. 13  
mq. 48/62 - R.C. €.2.801,26

**Negozio** al p. Terra con sottonegozio , servizio e locale anti wc al piano 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 **subalterni 23 /25 e 59**

In forza della seguente variazione catastale , ultima in atti :

- Var. del 23/09/2013 , Prot. BS0206215 , per G.A.F. Codifica Piano incoerente

**Quanto sopra come risulta da :**

- Relazione Notarile del 04/06/2019

- Visura per soggetto aggiornata al 06/07/2019

- Visure catastali storiche per immobile aggiornate al 04/07/2019

- 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 !**

### CONFORMITA' CATASTALI

#### - Lotto 1)

#### -Locale Commerciale al p. Terra al mapp. 208/26

#### -Posto auto al p. interrato al mapp. 208/56

Le planimetrie catastali , ultime in Atti , rilasciate in copia telematica dall'Agazia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia-Territorio con protocollo T271487 e T108976 costituiscono esatti compendio e consistenza delle U.I.U - ( Negozio e posto auto ) - del Lotto 1

Lo stato di fatto riscontrato in sopralluogo il 19/07/2019 **corrisponde** alla rappresentazione grafica catastale .

Pertanto , **per il Lotto 1)** , **sussiste** la " Conformità Catastale " ai sensi del D.L. n° 78 del 31/05/2010 .

#### - Lotto 2)

#### - Ufficio al p. Primo al mapp. n° 208/35

La planimetria catastale , ultima in Atti , rilasciata in copia telematica dall'Agazia 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 al p. 1° ) - pignorata e qui periziata.**

Lo stato di fatto attuale ( vedi sopralluogo del 19/07/2019 ) 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.**

#### -Posto auto al p. interrato al mapp. 208/56

La planimetria catastale , ultima in Atti , rilasciata in copia telematica dall'Agazia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia-Territorio con protocollo n° T 108977 **corrisponde** allo stato di fatto riscontrato in sopralluogo costituendo esatti compendio/consistenza della U.I.U - ( posto auto ) - del Lotto 2

Pertanto , per ' insieme del il Lotto 2 ) , **NON sussiste** la " Conformità Catastale " , ai sensi del D.L. n° 78 del 31/05/2010 .

### **Lotto n° 03**

#### **- Negozio e sottonegozio al mapp. 208/22**

La planimetria catastale , ultima in Atti , rilasciata in copia telematica dall' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia-Territorio con protocollo n° T254531 **rispecchia** lo stato di fatto riscontrato in sopralluogo Pertanto , per il Lotto 3 ) , **sussiste** la " Conformità Catastale " ai sensi del D.L. n° 78 del 31/05/2010 .

#### **- 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. Luigi Zampaglione Notaio in Vestone del 04/06/2019 che statuisce fino al 31/05/2019 ) .

#### **- 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**

#### **- Locale Commerciale al p. Terra**

#### **- Posto auto al p. Interrato**

Entrambe le U.I.U. staggite sono ubicate come in appresso :

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

### **- Lotto n° 02**

#### **- Ufficio al p. 1°**

#### **- Posto auto al p. Interrato**

Entrambe le U.I.U. staggite sono ubicate come in appresso :

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

### **- Lotto n° 03**

**Negozio al p. Terra con sottonegozio** e servizio al piano interrato .

La U.I.U. staggita è ubicata in **Via S. Francesco di Assisi civico n° 10 e 10/A** , con accesso pedonale e carraio dalla antistante strada pubblica attraverso i BCNC , ingresso pedonale , androne carraio , vano scale , ascensore , comuni condominiali

B/4 - Descrizione dei beni ,

Premesse le risultanze dell ' ultimo sopralluogo - interno ed esterno - , effettuato in data 19/07/2019 alla presenza di :

- Sig. ██████████ in rappresentanza della Soc. ██████████ attuale intestataria degli immobili staggiti
- Ing. Fabrizio Cò , CTP del Creditore procedente ( Banca Valsabbina Scpa ) 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**

**1/1- Locale Commerciale di pregio**

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 destinato a spogliatoio e con locale wc , ; al piano interrato trovasi un piccolo locale di sgombero/cantinola pertinenziale.

**2/1- Posto auto**

Trattasi di U.I.U. situata al piano interrato ; la movimentazione degli autoveicoli ( dal cortile carraio del piano terra allo spazio di manovra dell ' interrato ,tutti comuni condominiali , avviene a mezzo di piattaforma elevatrice/montacarichi,

**- Lotto n° 02**

**1/2Ufficio**

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 .

**2/2- Posto auto**

Trattasi di U.I.U. situata al piano interrato ; la movimentazione degli autoveicoli ( dal cortile carraio del piano terra allo spazio di manovra dell ' interrato ,tutti comuni condominiali , avviene a mezzo di piattaforma elevatrice/montacarichi,

**- Lotto n° 03**

**3 - Negozio**

Trattasi di U.I.U. di pregio posta al piano terra ,ed in fregio alla via S. Francesco di Assisi , con annesso sottonegozio dotato di Servizio e locale anti wc. Il collegamento interno tra i due livelli è assicurato da una scala a chocciaola a pianta quadrata

Completo 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

- B/5 . Stato d ' uso , finiture e dotazione di impianti

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**

**- Locale commerciale di Pregio** posto al p. Terra

- 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

**- Posto Auto** al p. interrato

Superficie aperta , ricavata a margine dello spazio carraio comune di accesso ai box ed ai posti auto ; il tutto finito al civile con pav. in gres rosso 7.5X15 , pareti intonacate e tinteggiate , soffitto a volta con mattoni lasciati a vista ; impianto elettrico e di illuminazione .

**- 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

### - Posto Auto

Superficie aperta , ricavata a margine dello spazio carraio comune di accesso ai box ed ai posti auto ; il tutto finito al civile con pav. in gres rosso 7.5X15 , pareti intonacate e tinteggiate , soffitto a volta con mattoni lasciati a vista ; impianto elettrico e di illuminazione .

### - Lotto n° 03

Negozi di pregio al p. Terra con sotto-negozi al p. interrato

- Pareti e soffitti al p.terra intonacati al civile ,
- Soffitto a volta con mattoni lasciati a vista
- Pavimento in cotto toscano 18x36 trattato con cera e rossetto al p. terra
- Pavimento con tavolame di legno antico al p. interrato
- Pavimento e rivestimento in ceramica per il servizio igienico in ceramica 20x20
- Scala a chiocciola a pianta quadrata per il collegamento interno terra/ interrato
- 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 e centralizzato - del tipo teleriscaldamento con ventilconvettori al p. terra e radiatori in ghisa verniciati al p. interrato
- Impianto idrosanitario per servizio con antibagno ( wc. , bidet e lavamani )
- Impianto Elettrico completo di Corpi Illuminanti

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
- **Piattaforma elevatrice , montacarichi per movimentazione autoveicoli dal cortile carraio ( a cielo aperto ) del p. Terra allo spazio di manovra ed accesso per Box e posti auto al p. interrato.**

- 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 dell ' ultimo Sopralluogo ( 19/07/2019 ) sono risultati come in appresso :

**Lotto n° 01 -**

**Locale Commerciale** al p. Terra

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

**Posto auto** al p. Interrato

Attualmente **sfitto ed inutilizzato** , ma fruibile

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

**- Lotto n° 02 -**

**Ufficio** al p. Primo

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

**Posto auto** al p. Interrato

Attualmente **sfitto ed inutilizzato** , ma fruibile

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

**- Lotto n° 03 -**

**Negozi** piccolo al p. Terra

Attualmente **sfitto ed inutilizzato** ma agibile e fruibile

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

- 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 :

- > **A ) vincolo Urbanistico/di PGT** - Centro Storico -

- > **B ) " 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.



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

- > **D ) Vincolo pertinenziale** che grava sui posti auto a favore del fabbricato al mapp. 2989 del foglio 5 - ora mapp. 208 del f. 118 - ai sensi della L.122/89 e come risulta dall ' Atto unilaterale di Impegno a Rogito Notaio Gianluigi Cisotto , Rep. n° 31341 del 11/06/1990 , Trascritto a Brescia il 07/08/1990 formalità ai nn. 23899/16649.

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

Dalla Relazione Notarile allegata a firma Dott. Luigi Zampaglione , Notaio in Vestone ( Bs ) del 04/06/2019 che statuisce fino al 31/05/2019 **risultano** le seguenti formalità pregiudizievoli :

**per tutti gli Immobili staggiti ,**

- **Ipoteca Volontaria** , iscritta a Brescia il 28/07/2004 ( Bs ) formalità ai nn. 39151/9496 per finanziamento sotto forma di apertura di credito - durata 19 mesi - 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 minr. 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

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare** , trascritto a Brescia il 16/04/2019 formalità ai nn. 17264/10780 , a favore del BANCA VALSABBINA S.c.p.a.

**per le sole U.I.U. staggite con la E.I. n° 870/17**

- mapp. 208/26 ( Locale Commerciale del Lotto 1)

- mapp. 208/35 ( Ufficio del Lotto 2 )

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

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

Dalla nota dell ' Amministratore - protempore - , ricevuta a mezzo @ pec il 26/07/2019 risulta - letteralmente - quanto in appresso :

- alla data odierna " *il debito della proprietà OMISSIS* (ossia per tutti gli immobili staggiati oggetto della presente procedura esecutiva ) *ammonta a complessivi €.* 29.997,00
- stante la morosità della Soc. Italtour srl " *non vengono approvate Opere Straordinarie* "
- " *non esiste documentazione attestante la presenza di un CPI* " ( certificato di prevenzione incendi ) .

- 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 , 27/04/2018 e 12/08/2019 e 13/08/2019 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 - vedi fascicolo degli allegati - compresa la **Autorizzazione all'uso finale** rilasciata in data 08/11/1996 con P.G. 31994/96 , completa delle Certificazioni di rito .

**-> B - Lotto n° 01**

**- Locale Commerciale - al p. Terra**

Lo stato dei luoghi riscontrato in loco dal Perito sottoscritto , per quanto attiene al Locale Commerciale 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

**- Posto auto al p. interrato**

L' U.I.U. staggiata , seppure catastalmente conforme , **risulta priva di formale autorizzazione per la sua realizzazione** nello attuale stato di fatto ( **qualitativo e quantitativo**) riscontrato in sopralluogo il 19/07/2019. L' opera attuale **non rispecchia** quanto autorizzato con la C.E. n° 36301/88 P.G. del 19/12/88 e successiva Variante a C.E. n° 7580/90 Pg. del 02/03/90 .

Si precisa inoltre quanto segue ;

- Con C.E. in Variante n° 034633/92 P.G. , avente ad Oggetto " Nuovo provvedimento per la parte NON ULTIMATA " , si attesta che parte di quanto già autorizzato con la C.E. n° 7580/90 P.G. ( realizzazione di n° 07 autorimesse ) sono " *Opere non ancora autorizzate* " .

- L' attuale stato di fatto ( autorimessa plurima con il solo tracciato di n° 05 posti auto ) compare unicamente come tavola - stato esistente - allegata alla C.E.



in Variante n° 17425/95 , avente ad Oggetto modifiche interne per locale macchine ascensore e cambio d' uso di U.I.U. estranee alla procedura .

Pertanto per l' insieme del Lotto n° 01 **NON sussiste la Regolarità Edilizia**.

**N.B.**

Il costo della Sanatoria viene stimato in Complessivi = €. 2.000/00 per cadaun posto auto comprensivi di Spese Tecniche Oneri Concessori ed Esame Progetto e/o SCIA c/o VVFF.

#### **-> C - Lotto n° 02**

##### **- Ufficio - al p. Primo**

Lo stato dei luoghi riscontrato in loco dal Perito sottoscritto in data 10/04/2018 , e confermato con il sopralluogo del 19/07/2019 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 23/02/2004

**Sono state eseguite ulteriori " opere interne " ( pareti per delimitazione ripostiglio/lavanderia e zona cottura - vedi Abbozzo di Rilievo qui allegato) . 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 Concessori .

##### **- Posto auto al p. interrato**

L' U.I.U. staggita , seppure catastalmente conforme , **risulta priva di formale autorizzazione per la sua realizzazione** nello attuale stato di fatto ( qualitativo e quantitativo) riscontrato in sopralluogo il 19/07/2019. L' opera attuale **non rispetta** quanto autorizzato con la C.E. n° 36301/88 P.G. del 19/12/88 e successiva Variante a C.E. n° 7580/90 Pg. del 02/03/90 .

Si precisa inoltre quanto segue ;

- Con C.E. in Variante n° 034633/92 P.G. , avente ad Oggetto " Nuovo provvedimento per la parte NON ULTIMATA " , si attesta che parte di quanto già autorizzato con la C.E. n° 7580/90 P.G. ( realizzazione di n° 07 autorimesse ) sono " Opere non ancora autorizzate " .

- L' attuale stato di fatto - autorimessa plurima con il tracciato di n° 05 posti auto - compare unicamente come tavola - stato esistente - allegata alla C.E. in Variante n° 17425/95 , avente ad Oggetto modifiche interne per locale macchine ascensore e cambio d' uso di U.I.U. estranee alla procedura . Pertanto per lo insieme del Lotto n° 02 **NON sussiste la Regolarità Edilizia** .

**N.B.**

Il costo della Sanatoria viene stimato in Complessivi = €. 2.000/00 per cadaun posto auto comprensivi di Spese Tecniche , Oneri Concessori ed Esame Progetto e/o SCIA c/o VVFF.

##### **D) - LOTTO n° 03 - Negozio al p.Terra**

Lo stato dei luoghi riscontrato in loco dal Perito sottoscritto in data 10/04/2018 , e confermato con il sopralluogo del 19/07/2019 per quanto attiene al Negozio

posto al p. Terra con annesso sottonegozio posto al p. Interrato **risulta conforme** a quanto autorizzato dal Comune di Brescia .

Si richiamano i seguenti documenti/procedimenti .

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

- DIA n° 2871 del 26/01/2014

- Approvazione Soprintendenza, prot. n°891/rrk/ in risposta al Foglio del 29/1/2004

—oo—

Riepilogando , si dichiara quanto segue :

- **Condominio - Parti Comuni** - Conformità e Regolarità Edilizia ed Urbanistica **accertate**

- **Lotto 1) Locale Commerciale al p. T.** - Conformità e Regolarità Urbanistica ed Edilizia **accertate**

**Posto auto al p. Interrato - NON sussiste la Regolarità Edilizia.**

- **Lotto 2) - Ufficio al p. 1° - Opera Diforme**

**Posto auto al p. Interrato - NON sussiste la Regolarità Edilizia.**

- **Lotto 3) - Negozio al p. Terra** - Conformità e Regolarità Edilizia ed Urbanistica **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 tutti 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 .

Nel caso di specie , ravvisato il vincolo pertinenziale che grava i posti auto siti al piano interrato , si conferma la possibilità di vendita in più lotti e pertanto gli immobili staggiti vengono suddivisi , **per la sola vendita** , come in appresso :

**- Lotto n° 01**

**1/1- Locale Commerciale di Pregio posto 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**

17

*danza* - con annesso retronegozio destinato a spogliatoio con annesso servizio igienico/wc; al piano interrato trovasi un piccolo locale di sgombero/cantinola pertinenziale.

### **2/1- Posto auto**

rattasi di U.I.U. situata al piano interrato ; la movimentazione degli autoveicoli ( dal cortile carraio - a cielo aperto - del piano terra allo spazio di manovra dello interrato ,tutti comuni condominiali , avviene a mezzo di piattaforma elevatrice/montacarichi,

### **- Lotto n° 02**

### **1/2- 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 .

### **2/2- Posto auto**

Trattasi di U.I.U. situata al piano interrato ; la movimentazione degli autoveicoli ( dal cortile carraio - a cielo aperto - del piano terra allo spazio di manovra dello interrato ,tutti comuni condominiali , avviene a mezzo di piattaforma elevatrice/montacarichi,

### **- Lotto n° 03**

### **3 - Negozio**

Trattasi di U.I.U. di pregio posta al piano terra ,ed in fregio alla via S. Francesco di Assisi , con annesso sottonegozio dotato di Servizio e locale anti wc. Il collegamento interno tra i due livelli è assicurato da una scala a choccia a pianta quadrata

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

*- 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 e verificate dal Perito sottoscritto anche con il sopralluogo del 19/07/2019) risultano come in appresso :

**- Lotto n° 1) -**

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

così calcolata

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

---

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

**2/1) - Posto auto al p. Interrato = mqe. 9,00**

così calcolata

- Posto auto = mq.  $12 \times 0,75 =$  mqe. 9,00

**- Lotto n° 2) -**

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

così calcolata

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

---

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

**2/2 - Posto auto al p. Interrato = mqe. 9,00**

così calcolata

- Posto auto = mq.  $12 \times 0,75 =$  mqe. 9,00

**- Lotto n° 3)**

**1/3) Negozio al p. Terra con pertinenza al p. Interrato = mqe. = 70,00**

così calcolata

- Negozio = mq.  $50,00 \times 1,00 =$  mqe. 50,00
- Sottonegozio con wc. = mqe.  $50,00 \times 0,40 =$  mq. 20,00

---

Tornano complessivi = mqe. 70,00

**Considerato e riconfermato :**

- 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 escluse pignorate
- il **buono stato di manutenzione e conservazione** delle parti comuni dello edificio che ospia le U.I.U. staggite
- **la relativa vetustà - 30 anni -** ( edificio " ante 67 " ristrutturato nel 1988 / 90 )

- 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 similic/comparabili
- le ulteriori indicazioni di mercato reperite in loco dal C.T.U. ed ogni altro elemento utile per determinare l'odierno **valore unitario/mq.** di mercato
- anche il principio dell' **'HBU'** per la ricerca della migliore destinazione possibile e/o della trasformazione più redditizia e del relativo **"Best Value"** che ne può derivare all'immobile in caso di diverso e/o alternativo utilizzo potenziale e legittimamente ottenibile anche senza Opere

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 presenti in rete che vengono illustrati ed offerti in Vendita dalle principali Agenzie Immobiliari nei vari siti, presentano maggiori affinità per consistenza, caratteristiche tipologiche, qualità e stato di manutenzione con le U.I.U. staggite.-

più precisamente :

**- Locali commerciali di cui al Lotto 1) -**

**- 1° bene comparabile - sito in via Tosio**

- Consistenza = sup. ragguagliata = mq. 155
- Offerto a = €. 520.000 - 5% di sconto sul prezzo rilevato

**- 2° bene comparabile - sito in via Gramsci**

- Consistenza = sup. ragguagliata = mq. 130
- Offerto a = €. 412.500/00 - sconto 2% sul prezzo rilevato

**- 3° bene comparabile - sito in Via Ugoni**

- Consistenza = sup. ragguagliata = mq. 130
- Offerto a = 450.000/00 - 3% sconto sul prezzo rilevato

**- Uffici di cui al Lotto 2) -**

**1° bene comparabile - sito in via Elia Capriolo**

- Consistenza = sup. ragguagliata = mq. 180
- Offerto a = €. 570.000 - 3% di sconto sul prezzo rilevato

**- 2° bene comparabile - sito in via Gramsci**

- Consistenza = sup. ragguagliata = mq. 130
- Offerto a = €. 400.000/00 - sconto 2% sul prezzo rilevato

**- 3° bene comparabile - sito in Via Ugoni**

- Consistenza = sup. ragguagliata = mq. 140
- Offerto a = 450.000/00 - 5% sconto sul prezzo rilevato

**- Posti auto anche automatizzati di cui ai Lotti 1) e 2)**

**1° bene comparabile - sito in Contrada Cavalletto**

- Consistenza = sup. ragguagliata = mq. 13
- Offerto a = €. 45.000 - 10% di sconto sul prezzo rilevato

- 2° bene comparabile - sito in Contrada delle Cossere
  - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 15
  - Offerto a = €. 44.000/00 - sconto 3 % sul prezzo rilevato
- 3° bene comparabile - sito in vicinanze Piazza Loggia
  - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 14
  - Offerto a = 40.000/00 - 2% sconto sul prezzo rilevato



**- Negozi piccoli di cui al Lotto 3) -**

- 1° bene comparabile - sito in via Gabriele Rosa
  - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 50
  - Offerto a = €. 149.000 - 3% di sconto sul prezzo rilevato
- 2° bene comparabile - sito in via XX Settembre
  - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 75
  - Offerto a = €. 200.000/00 - sconto 3% sul prezzo rilevato
- 3° bene comparabile - sito in Corso Cavour
  - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 40
  - Offerto a = 130.000/00 - 3% sconto sul prezzo rilevato

—oo—

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

**- Lotto 1) = Totali €. 584.000/00**

**( Diconsi Cinquecentoottantaquattromila Euro )**

Corrispondente al prezzo **corretto medio arrotondato** come illustrato nelle Tabella di Calcolo - A - Locali commerciali di Pregio al p.Terra - D - Posti auto interrati dotati di montacarichi così calcolato :

Locale commerciale di pregio al p. Terra = €. 550.000/00  
 Posto auto = €. 34.000

---

**Tornano Complessivi = €. 584.000/00**

**- Lotto 2) = Totali €.409.000/00**

**( Diconsi Quattrocentonovemila Euro )**

Corrispondente al prezzo **corretto medio arrotondato** come illustrato nelle Tabella di Calcolo - B - Uffici e - D - Posti auto interrati dotati di montacarichi così calcolato :

Ufficio = €. 375.000/00  
 Posto auto = €. 34.000/00

---

**Tornano Complessivi = €. 409.000/00**

**Lotto 3) = Totali €. 197.000/00**

**( Diconsi Centonovantasettemila Euro )**



Crorispondente al prezzo **corretto medio arrotondato** come illustrato nelle  
Tabella di Calcolo - C - Negozi al p. Terra  
così calcolato :  
Negozio al p. Terra = €.197.000/00  
- Posto auto = \_\_\_\_\_



**Tornano Complessivi = €.197.000/00**

—oo—

Pertanto si confermano e si assumono i seguenti :

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

**- Lotto 1) Locale Commerciale + posto auto**  
€. 584.000/00 ( Diconsi Cinquecentottantaquattromila Euro )

**- Lotto 2) Ufficio + posto auto**  
€. 409.000/00 ( Diconsi Quattrocentonovemila Euro )

**- Lotto 3) Negozio al p. Terra-**  
€. 197.000/00 ( Diconsi Centonovantasettemila Euro )

(\*\*) N. B.

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



- 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**  
( considerati deprezzamento ed Oneri e Costi della procedura esecutiva )  
**assunta pari al 20 % - venti per cento - circa dei suddetti valori lordi di**  
**Mercato , oltre costi di Sanatoria e var. catastale** si ottengono , si assumono e  
si confermano i più probabili valori di realizzo calcolati come in appresso :



22



## VALORI DI REALIZZO DELLE U.I.U. STAGGITE

**€.465.000/00 - per il Lotto 1)**  
**- Locale Commerciale + posto auto**  
**( Diconsi Quattrocentosessantacinquemila Euro )**

così calcolato :

- **Deprezzamento** = € . 584.000 x 15% = € . 87.600
- **Oneri e Costi della procedura** = € . 584.000 x 5% = € . 29.200
- **Costi e Oneri per Sanatoria posto auto**  
vedi note a pag.16 = a Corpo = € . 2.000

---

€ . ( 584.000 - 87.600 - 29.200 - 2.000 ) = € . 465.200/00 , arrotondato a = € . 465.000  
- **Valore finale di Realizzo** = € . 465.000/00

**€ . 321.000/00 - per il Lotto 2) - Ufficio + posto auto**  
**( Diconsi Trecentoventunomila Euro )**

così calcolato :

- **Deprezzamento** = € . 409.000 x 15% = € . 61.350
- **Oneri e Costi della procedura** = € . 409.000 x 5% = € . 20.450
- **Costi e Oneri per Sanatoria Ufficio e variazione catastale** - vedi note a pagg. 8 e 16 = a Corpo = € . 4.000,00
- **Costi e Oneri per Sanatoria posto auto**  
vedi note a pag.16 = a Corpo = € . 2.000

---

€ . ( 409.000 - 61.350 - 20.450 - 2.000 - 4.000 ) = € . 321.200 arrotondato a € . 321.000  
- **Valore finale di Realizzo** = € . 321.000/00

**€ . 158.000/00 - per il Lotto 3) - Negozio al p. Terra**  
**( Diconsi Trecentoventisettemila Euro )**

così calcolato :

- **Deprezzamento** = € . 197.000 x 15% = € . 29.550
- **Oneri e Costi della procedura** = € . 197.000 x 5% = € . 9.850

---

€ . ( 197.000 - 29.550 - 9.850 ) = € . 157.600 arrotondato a € . 158.000  
- **Valore finale di Realizzo** = € . 158.000/00

*- 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 .

