

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**Sezione Fallimentare**

**[REDACTED] Titolare Della Ditta Individuale “[REDACTED]**  
**Di [REDACTED]” N. 13/2017**

GIUDICE DELEGATO : DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CURATORE: DOTT. FRANCESCO SENINI

**Stima dei BENI IMMOBILI**

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

Sezione Fallimentare

**Titolare Della Ditta Individuale ‘**

**Di ” N. 13/2017**

GIUDICE DELEGATO : DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CURATORE: DOTT. FRANCESCO SENINI

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto ing. Ignazio Biserni, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5677 ed all’elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n. 795, nominato perito dal G. D. del fallimento in epigrafe con ordinanza del 10/04/2017 con l’incarico di accertare il valore dell’azienda nonché dei beni immobili e delle partecipazioni, espone quanto segue.

La presente perizia di stima risponde al quesito posto solo in relazione ai beni immobili

\* \* \* \* \*

### **BENI IMMOBILI**

I beni immobili oggetto della presente relazione sono vari ed eterogenei e sono costituiti principalmente da un abitazione, alcuni negozi ed alcuni garage siti in Brescia, in via Milano, un capannone artigianale in Brescia in via Cascina Pontevecchia, ed un appartamento con garage a Manerba (BS) in via della Valle. I beni sono idealmente suddivisi in due gruppi:

il primo gruppo comprende i beni la cui proprietà è direttamente riconducibile al sig. [REDACTED] e quindi fanno parte del compendio fallimentare; il secondo gruppo comprende i beni immobili che sono formalmente di proprietà di una società di leasing, mentre il possesso, in forza di contratti di locazione finanziaria, viene esercitato dalla società ILCE Immobiliare di [REDACTED]

[REDACTED] Tale società è a sua volta di proprietà, per il 50% (il restante è di proprietà della moglie sig.ra [REDACTED]) del sig. [REDACTED] e fa quindi parte del compendio fallimentare.

### **1 - Identificazione e dati catastali**

Le informazioni di seguito descritte sono sintetizzate nella tabella riassuntiva allegata (All. 1). Dalle visure catastali (All. 2) sono identificati al catasto fabbricati dei Comuni di Brescia e Manerba gli immobili indicati nella tabella a seguire.

Si evidenzia che in alcuni casi la proprietà catastale individuata è errata rispetto a quella riscontrata analizzando gli atti di acquisto con visura in conservatoria. In allegato sono anche visibili le planimetrie catastali delle varie unità (All. 3) ed alcune immagini fotografiche (All. 4).

Comune	foglio	part	sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie Catastale	Rendita	indirizzo	Descrizione/note	Proprietà catastale
Brescia	80	108	15	A/2	4	10,5 vani	265 mq	1382,81	via Milano 108 piano T-1	appartamento	ERRATA 3/4 nuda proprietà e 1/4 piena proprietà a [REDACTED]
Brescia	FIU 21	7284	2	C/6	4	12 mq	12 mq	39,66	via Milano 110 piano T	garage	1/2 [REDACTED]
Brescia	FIU 21	7284	3	C/6	4	12 mq	12 mq	39,66	via Milano 110 piano T	garage	ERRATA 1/4 [REDACTED]
Brescia	80	111	11	C/1	8	62 mq		1652,25	via Milano 106 (C?) piano S-1T	negozio bar - manca planimetria	1/1 [REDACTED]
Brescia	80	111	16	C/1	10	39 mq	63 mq	1407,91	via Milano 106 (D?) PT	negozio - telefonia	1/1 [REDACTED]
Brescia	80	111	20	C/6	5	12 mq		46,48	via Milano 108 piano T	garage ex FIU 21 part 2342	1/1 [REDACTED]
Brescia	258	252	2	C/3	6	463 mq	489 mq	1362,98	via della cascina pontevica	capannone	1/1 AD [REDACTED]
Manerba	7	11156	34	C/7	3	16 mq	21 mq	35,53	via Della Valle snc	garage	1/2 [REDACTED]
Manerba	7	11144	26	A/2	5	4 vani	81 mq	392,51	via Della Valle snc	appartamento	1/2 [REDACTED]

## 2 – Descrizione

A - appartamento in Brescia foglio 80 part. 108, sub. 15

L'immobile in oggetto è un appartamento sito a Brescia, in una traversa di via Milano, importante direttrice che porta dal centro della città in direzione Ovest.

La zona, che ha visto per alcuni decenni una situazione di degrado è stata solo

parzialmente riqualificata negli ultimi anni.

L'appartamento, si sviluppa su due livelli: al piano inferiore, a cui si accede dalla corte comune, si trovano ingresso, taverna con angolo cottura, servizi, locali tecnici ed uno studio che catastalmente è classificato come cantina.

Al piano superiore si trovano cucina, soggiorno due camere da letto, due bagni, terrazzi e un locale lavanderia. Le finiture sono di buon livello, gli infissi in legno con vetrocamera e scuri in legno (inferriate a piano terra), i pavimenti in piastrelle ceramiche, il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa e caldaia a metano, che produce anche l'acqua calda sanitaria. La superficie commerciale complessiva viene computata in 300,05 mq.

Si consideri che catastalmente parte del terrazzo a cui si accede dal primo piano risulta in realtà in capo ad altra unità immobiliare, ma fisicamente non vi è soluzione di continuità tra il terrazzo afferente al sub in questione e quello dell'altra unità. Qui è stata conteggiata solo la superficie catastalmente attribuita all'unità in oggetto.

#### B - Garage in Brescia, foglio FIU 21 part. 7284 sub. 2 e 3

Gli immobili in oggetto sono due garage, in realtà fusi in un unico immobile, situati nella stessa traversa di via Milano dell'immobile precedentemente descritto, anche se non contigui allo stesso. Sono inseriti in un contesto condominiale di non particolare pregio, e dotati di un'unica porta in lamiera basculante. La superficie commerciale di ognuno è di circa 13 mq.

C - Negozio in Brescia, foglio 80 part. 111 sub. 11

L'immobile in oggetto è un locale commerciale affacciato su via Milano, e facente parte dello stesso complesso di cui al punto A. E' composto da due ambienti a piano terra, oltre a sevizi e ripostiglio, ed una cantina al piano interrato. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, il riscaldamento con radiatori in acciaio, il soffitto con travi a vista, le pareti in mattoni o pietre a vista, oppure intonacate e tinteggiate.

La superficie commerciale del negozio viene computata in 88 mq. Al momento del sopralluogo l'unità era locata ad un'attività commerciale di bar in forza di contratto di locazione (versione non firmata) allegato (All. 5).

Si evidenzia che in catasto non risulta depositata per il subalterno 11 nessuna planimetria catastale. Lo scrivente dopo alcune ricerche ha appurato che ciò dipende dal fatto che gli estremi catastali dell'immobile sono cambiati, ed attraverso indagine catastale effettuata ha recuperato la planimetria del subalterno soppresso (mapp. 2343 sub 2) che si allega (All. 3). Tuttavia, al fine di avere planimetria ufficiale il sottoscritto ha richiesto rasterizzazione della vecchia planimetria (con i nuovi estremi catastali), ed il catasto ha risposto, inspiegabilmente, che non dispone della planimetria (All. 6).

D - Negozio in Brescia, foglio 80 part. 111 sub. 16

L'immobile in oggetto è un locale commerciale affacciato su via Milano, e facente parte dello stesso complesso di cui al punto A. E' composto da due ambienti a piano terra, oltre a sevizi. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche,

il riscaldamento con radiatori in acciaio, le pareti intonacate e tinteggiate.

La superficie commerciale del negozio viene computata in 61.5 mq. Al momento del sopralluogo l'unità era locata ad un'attività commerciale di vendita e riparazione telefoni e servizi correlati, denominata [REDACTED], con sede legale in Leno (Bs) Via Badia n. 3/5, (codice fiscale ed iscrizione presso il Registro delle Imprese di Brescia numero di partita Iva: [REDACTED] in forza di contratto di affitto allegato (All. 7).

Si evidenzia che la planimetria catastale depositata differisce dallo stato di fatto per le pareti divisorie interne (che nella planimetria sono del tutto assenti).

E - Garage in Brescia, foglio 80 part. 111 sub. 20

L'immobile in oggetto è un garage situato nella stessa traversa di via Milano dell'immobile descritto al punto A, e contiguo allo stesso. E' dotato di porta basculante in lamiera. Superiormente all'unità è ubicato un terrazzo, che viene utilizzato dall'unità descritta al punto A, pur non avendone catastalmente titolo. La superficie commerciale di ognuno è di circa 13 mq.

F - Capannone in Brescia, foglio 258 part. 252 sub. 2

L'unità in oggetto è un laboratorio artigianale con uffici annessi ubicato in via Cascina Pontevica a Brescia, in periferia sud. La struttura è in pilastri in calcestruzzo armato, la copertura è in tegole in calcestruzzo precompresso intervallati da lucernari trasparenti in materiale plastico, le pareti di tamponamento esterne sono prefabbricate; all'interno sono ricavate le vie di

corsa del carroponete, che poggiano su mensole dei pilastri. La superficie degli ambienti adibiti ad uffici/abitazione sono di circa 270 mq distribuiti su due livelli, mentre la superficie dell'officina, la cui altezza utile è di mt 5,5, è di circa 245 mq con netto sbilanciamento verso gli uffici.

Le finiture delle zone adibite ad ufficio/abitazione sono di buon livello, anche se lo stato di conservazione in alcuni casi non è buono (lavandino divelto in un bagno). Il riscaldamento è realizzato nella parte civile con radiatori in acciaio e caldaia a metano, ed il raffrescamento con condizionatori con split interni, mentre in officina è realizzato con aerotermi a parete.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava detenuti in forza di contratto di locazione (All. 12) da parte del sig. XXXXXXXXXX

G - Appartamento in Manerba e relativo garage, foglio 7 part. 11144 sub. 26 e 34

L'immobile in oggetto è un appartamento facente parte di un residence con parco e piscina ubicato in Manerba, in via della Valle, e relativo garage raggiungibile a piedi (con passaggio all'aperto) all'interno dello stesso complesso. Il complesso sorge in una località amena e gli spazi comuni che ospitano il parco con piscina sono curati.

L'appartamento si sviluppa al primo piano ed è distribuito su tre camere, un soggiorno con angolo cottura, disimpegno e servizi. Gode inoltre di un balcone sul retro verso la pubblica strada e di un terrazzo con vista sul parco. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, gli infissi in legno con vetrocamera, il



riscaldamento mediante radiatori in ghisa.

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento viene computata in 81 mq, quella del garage in 20 mq. L'appartamento risultava detenuto in forza di scrittura privata (All. 8) dal sig. [REDACTED], nato a Brescia (Bs) il 08/02/1957.

### **3 - Stato di possesso**

E' stata effettuata una visura presso l'Agenzia del Territorio su tutti gli uffici di pubblicità immobiliare italiani a nome di [REDACTED]. Appurato le sole conservatorie che riportavano trascrizioni riferibili al nominativo richiesto erano quelli di Brescia e Salò, sono state effettuate due visure specifiche sulle conservatorie di Brescia e Salò (All. 9).

In base all'analisi delle trascrizioni e trascrizioni rilevare il visurista ha redatto le relazioni allegate (All. 10).

Per quanto riguarda, invece, i beni intestati al [REDACTED] – [REDACTED] sono state effettuate indagini specifiche sui singoli immobili, poiché impossibile eseguire ricerche su tutti gli immobili intestati al leasing. Questo significa che se esistessero eventuali altri immobili, non dichiarati e detenuti in forza di contratti di locazione finanziaria stipulati con la stessa banca o altre, non sarebbero individuabili attraverso ricerche ipocatastali.

Come già evidenziato gli immobili sono di proprietà della società di leasing, mentre il possesso, in forza di contratti di locazione finanziaria, viene esercitato dalla società [REDACTED]

[REDACTED] Tale società è a sua volta di proprietà, per il 50% (il restante è di proprietà della moglie sig.ra [REDACTED] del sig. [REDACTED] e fa quindi parte del compendio fallimentare. Il possesso viene esercitato concedendo la detenzione degli immobili a conduttori terzi (negozi di bar e telefonia) o interni (la ditta individuale fallita per il capannone).

In base alla ricerca effettuata sugli immobili, segnalati allo scrivente, del leasing [REDACTED] sulla Conservatoria dei RR. II. di Brescia ed aggiornata al 31.07.2017 è emerso che i beni di seguito elencati sono pervenuti in proprietà come descritto di seguito:

- C.F. Fg. 80 sezione urbana NCT, Via Milano 108, mappali: 111/16 P.T. Cat. C/1 Cl.10 mq 39 Rc. € 1.407,91 111/20 P.T. Cat. C/6 Cl. 5 mq 12 Rc. € 46,48 (ai fini catastali si rileva che si tratta di unità immobiliari precedentemente censite nel NCEU al foglio 21/FIU sezione urbana Fiumicello con il mappale 2343 sub. 16 e 20. Attualmente di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per quota 1/1 della proprietà, ad essa pervenuti in forza del seguente titolo: trascrizione 53313/32226 del 18.10.2004 Atto Notaio Corrado Defendi Rep. 31194/9342 del 12.10.2004,

compravendita, acquistava le unità immobiliari censite nel N.C.E.U. al foglio 21/FIU con il mappale 2343 sub. 16 e 20. Beni immobili dichiarati liberi da gravami. Situazione urbanistica: il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte risulta edificato anteriormente al 01.09.1967

- C.F. Fg. 80 sezione urbana NCT, Via Milano 108, mappali: 111/11 P.S1.T Cat. C/1 Cl. 8 mq 62 Rc. € 1.652,25. Ai fini catastali si rileva che si tratta di unità immobiliare precedentemente censita nel NCEU al foglio 21/FIU sezione urbana Fiumicello con il mappale 2343 sub. 11.

Attualmente di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 della proprietà, ad essa pervenuto in forza del seguente titolo: trascrizione 46532/27848 del 08.08.2007 Atto Notaio Corrado Defendi Rep. 46214/13747 del 01.08.2007, compravendita, acquistava l'unità immobiliare censita nel C.F. al foglio 80/NCT con il mappale 111 sub. 11. Bene immobile dichiarato libero da gravami fatta eccezione per la seguente formalità: Ipoteca volontaria iscritta in data 02.11.2004 ai numeri 56419/13285, annotata di cancellazione totale in data 18.10.2007 n.ri 56952/10309. Situazione urbanistica: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta risulta edificato anteriormente al 01.09.1967.

- C.F. Fg. 258 sezione urbana NCT, Via Della Cascina Pontevica, mappale: 252/ 2 P.T.1. Cat. C/3 Cl. 6 mq 463 Rc. € 1.362,98. Attualmente di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà, ad essa pervenuto in forza del seguente titolo: trascrizione 67125/39121 del 20.12.2004 Atto Notaio Corrado Defendi Rep. 32650/9605 del 07.12.2004, Compravendita, acquistava le unità immobiliari censite nel N.C.E.U. al foglio 258/NCT con il mappale 252 sub. 2. Bene immobile dichiarato libero da gravami fatta eccezione per le seguenti formalità: Ipoteca volontaria iscritta in data 25.07.1997 ai numeri 23782/4312 annotata di cancellazione totale in data 26.04.2005 n.ri 21311/3768. Ipoteca volontaria iscritta in data 01.08.2001 ai numeri 29635/6964 annotata di cancellazione totale in data 26.04.2005 n.ri 21312/3769. Ipoteca volontaria iscritta in data 19.11.2003 ai numeri 57424/13810 annotata di cancellazione totale in data 26.04.2005 n.ri 21313/3770. L'immobile risulta interessato da: Trascrizione 28867/19752 del 11.11.1993 Atto Notaio Michele Forino Rep. 9293/472 del 29.10.1993, convenzione urbanistica stipulata con il comune di Brescia. Trasc. 17441/12510 del 29.06.1994 Atto Notaio Girolamo Cogoli Rep. 57781/13901 del 02.06.1994, convenzione urbanistica stipulata con il comune di Brescia. Situazione urbanistica: il

fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta risulta edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

Concessione edilizia in data 02.02.1994 n. 35 Stat. e n. 4559/92 P.G. (relativa ad opere di urbanizzazione)

Concessione edilizia in data 23.04.1996 n. 372 Stat. e n. 37166/95 P.G. -

Concessione edilizia in data 28.05.1998 Boll. n. 1288/97 e n. 12488/97 P.G. e successiva Comunicazione di Inizio Attività ex art. 4, comma 7, della legge 04.12.1993 protocollata in data 21.07.1998 al n. 2605, P.G. n. 22799/98.

Autorizzazione all'agibilità del 09.03.2001 Bolletta n. 699/99 e P.G. n. 6584/99.

Gli immobili in oggetto risultano intestati alla società ██████████ ██████████, liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli. Si precisa che al fine di ridurre il considerevole numero delle formalità da consultare sono state effettuate le seguenti limitazioni: la ricerca nel periodo meccanizzato sulla società "████████████████████" è stata sostituita da ricerca tramite "ispezione per immobile" effettuata sul mappale 2343 subalterni 11-16-20 del foglio 21 del catasto fabbricati, sul mappale 111 subalterni 11-16-20 del foglio 80 del catasto fabbricati e sul mappale 252 subalterno 2 del foglio 258 del catasto fabbricati del comune di Brescia.

In base alla ricerca effettuata sulla Conservatoria dei RR. II. di Salò a nome di [REDACTED] ed aggiornata al 30.06.2017 è emerso che i beni di seguito elencati sono pervenuti in proprietà del sig. [REDACTED] nato a Brescia (BS) il 28.08.1960

Codice Fiscale [REDACTED] come descritto di seguito:

- Comune di Manerba Del Garda: Quota 1/2 piena proprietà in separazione (altra quota 1/2 proprietà [REDACTED] nata a Malonno il 08.03.1961.) C.F. Fg. 7, via Della Valle snc, mappali: 11144/26 P.1. Cat. A/2 Cl. 5 Vani 4 RC. € 392,51 11156/34 P.S1. Cat. C/6 Cl. 3 mq 16 RC. € 35,53 È ricompresa la quota di 15,598/1000 della cabina elettrica censita al C.F. Fg. 7, mappale: 11153 Cat. D/1 RC. € 120,00 e che verrà gravata da servitù di elettrodotto. Pervenuti per il seguente titolo: Atto del Notaio Guido Cirilli Rep. 16839/3878 del 09.11.2005 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 11/11/2005 ai numeri 8539/5324. Situazione urbanistica: fabbricato originariamente edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi:  
Permesso di costruire n. 74/2003 del 14.01.2004  
Permesso di costruire per i lavori di variante in corso d'opera (Blocco A) numero 219/2000 del 27.10.2004  
Permesso di costruire per i lavori di variante in corso d'opera (Blocco C) numero 327/2004 del 27.10.2004

Permesso di costruire n. 357/2004 rilasciato il 15.11.2004 per la realizzazione di cabina elettrica e variante del permesso 74/2003

Permesso di costruire per i lavori di variante in corso d'opera (Blocchi D e E e interrato) numero 100/2005 del 10.05.2005

In base alla ricerca effettuata sulla Conservatoria dei RR. II. di Brescia a nome di [REDACTED] ed aggiornata al 30.06.2017 è emerso che i beni di seguito elencati sono pervenuti in proprietà del sig. [REDACTED] nato a Brescia (BS) il 28.08.1960

- Comune di Brescia: Quota 2/8 piena proprietà e 3/8 di nuda proprietà (in regime di comunione dei beni) (altra quota 3/8 nuda proprietà [REDACTED] nata a Malonno il 08.03.1961, quota 6/8 usufrutto a [REDACTED] nata a Brescia il 08.05.1937) C.F. Fg. 21/FIU, sezione urbana Fiumicello, Via Milano 110, mappale: 7284/3 P.T. Cat. C/6 Cl. 4 mq 12 RC. € 39,66

Pervenuto per i seguenti titoli: Certificato di denunciata successione di [REDACTED] che era nato a Brescia (BS) il 30.03.1929 deceduto in data 29.06.1979, denuncia Registrata presso l'Ufficio del Registro di Brescia in data 27.12.1979 al n.8 vol.1708 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 18/02/1981 ai numeri 3976/3084. Atto del Notaio Gerolamo Calini in data 24.02.1987 Rep. 41937/24371 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 10/03/1987 ai numeri 6418/4656.

Situazione urbanistica: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta risulta edificato anteriormente al 01.09.1967 e successivamente in forza del seguente atto autorizzativo:

Autorizzazione n. 20291/82 P.G. e 4893/82 U.T. del 09.12.1982 per esecuzione di opere interne.

- Comune di Brescia: Quota 2/8 piena proprietà e 3/8 di nuda proprietà (in regime di comunione dei beni) (altra quota 3/8 nuda proprietà [REDACTED] nata a Malonno il 08.03.1961, quota 6/8 usufrutto a [REDACTED] nata a Brescia il 08.05.1937) C.F. Fg. 80/NCT sezione urbana NCT, Via Milano 108, mappale: 108/15 P.T.1. Cat. A/2 Cl. 4 vani 10,5 RC. € 1.382,81. Trattasi di unità immobiliare derivante dalla fusione dei subalterni 12 e 14 del mappale 108 del foglio 80/NCT. Il fabbricato originariamente risultava censito nel NCEU al foglio 21/Fiu con i mappali 2343/2-2344/3-4-5, successivamente variato e denunciato con schede 1525 e 1527 del 24.03.1979, in seguito ad altre variazioni gli immobili in oggetto divennero i subalterni 12 e 14 del mappale 108 del foglio 80/NCT. Pervenuto per i seguenti titoli: Certificato di denunciata successione di [REDACTED] che era nato a Brescia (BS) il 30.03.1929 deceduto in data 29.06.1979, denuncia Registrata presso l'Ufficio del Registro di Brescia in data 27.12.1979 al n.8 vol.1708 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 18/02/1981 ai numeri 3976/3084. Atto del Notaio Gerolamo Calini in



data 24.02.1987 Rep. 41937/24371 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 10/03/1987 ai numeri 6418/4656.

Situazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta risulta edificato anteriormente al 01.09.1967 e successivamente in forza del seguente atto autorizzativo:

Autorizzazione n. 20291/82 P.G. e 4893/82 U.T. del 09.12.1982 per esecuzione di opere interne.

- Comune di Brescia: Quota 1/2 piena proprietà (in regime di comunione dei beni) (altra quota 1/2 piena proprietà ██████████ nata a Malonno il 08.03.1961) C.F. Fg. 21/FIU, sezione urbana Fiumicello, Via Milano 110, mappale: 7284/2 P.T. Cat. C/6 Cl. 4 mq 12 RC. € 39,66. Pervenuto per il seguente titolo: Atto del Notaio Gerolamo Calini in data 21.04.1992 Rep. 52144/27906 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 24/04/1992 ai numeri 13221/8950. Situazione urbanistica: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta risulta edificato anteriormente al 01.09.1967 e si segnala il seguente atto autorizzativo: Dichiarazione di abitabilità a decorrere dal 16.12.1958 con provvedimento n. 40664-31709 P.G. e n. 7782-5494 Prot. Div. V del 10.01.1959.

#### **4 – Formalità, vincoli, oneri non cancellabili**

Dalle visure presso l'Agenzia del Territorio di Brescia e Salò (All. 10), risulta

che per l'immobile C.F. Fg. 258 sezione urbana NCT, Via Della Cascina Pontevica, mappale: 252/ 2 P.T.1. Cat. C/3 Cl. 6 mq 463 Rc. € 1.362,98 risultano le seguenti formalità:

- Trascrizione 28867/19752 del 11.11.1993 Atto Notaio Michele Forino Rep. 9293/472 del 29.10.1993, convenzione urbanistica stipulata con il comune di Brescia.
- Trasc. 17441/12510 del 29.06.1994 Atto Notaio Girolamo Cogoli Rep. 57781/13901 del 02.06.1994, convenzione urbanistica stipulata con il comune di Brescia. Situazione urbanistica

### **5 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili**

Dalle visure presso l'agenzia del territorio di Brescia e Salò (All. 10) risultano i seguenti gravami:

Brescia:

- Iscr. 18679/3744 del 04.05.2009 Atto del Notaio Corrado Defendi Rep. 49951/15617 del 09.04.2009 Ipoteca Volontaria – A garanzia di mutuo fondiario a favore: [REDACTED]  
[REDACTED] a carico: [REDACTED]  
[REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per  
Somma Capitale: € 250.000,00.= e Somma Iscritta: € 500.000,00.=,  
Durata: Anni 25. Beni immobili concessi in garanzia così censiti: In  
comune di Brescia:

C.F. Fg. 80/NCT, mappali: 108/12 Cat. C/3 mq. 88, 108/14 Cat. A/3 vani 7,5, (N.B. immobili ora fusi nel mappale 108/15 del foglio 80/NCT)

- Iscr. 53793/ 12382 del 17.12.2009, Atto Equitalia Esatri S.P.A. Rep. 17178/22 del 15.12.2009 Ipoteca Legale – Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973 a favore: Equitalia Esatri S.P.A. con sede in Milano (MI), codice fiscale 09816500152 a carico: [REDACTED] per Somma Capitale: € 65.809,06.= e Somma Iscritta: € 131.618,12.= Beni immobili gravati così censiti: in comune di Brescia: (per la quota di 3/8 della nuda proprietà)

C.F. Fg. 80/NCT, mappale: 108/14 Cat. A/3 vani 7,5

C.F. Fg. 21/FIU, mappale:7284/3 Cat. C/6 mq 12 (Ivi erroneamente indicato come mappale 7283/3)

N.B. Grava inoltre su beni ceduti

N.B. a margine della nota si rileva la seguente annotazione:

Annot. 2668/ 615 del 22.01.2013 – Restrizione di beni - Svincola immobili in Brescia (C.F. foglio 21/FIU mappale 7283/1) venduti.

- Iscr. 20491/3347 del 17.06.2013 Atto Equitalia Nord S.P.A. Rep. 1113/2213 del 03.06.2013 Ipoteca Legale – Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973 a favore: Equitalia Nord S.P.A. con sede in Milano (MI), codice fiscale 07244730961 a carico: [REDACTED] per Somma Capitale: € 23.663,53.= e Somma Iscritta: € 47.327,06.=. Beni

immobili gravati così censiti:

In comune di Brescia: (per la quota di 3/8 di nuda proprietà)

C.F. Fg. 80/NCT, mappale: 108/15 Cat. A/2 vani 10,5

- Iscr. 1012/ 94 del 14.01.2015 Atto Equitalia Nord S.P.A. Rep. 1757/2215 del 12.01.2015 Ipoteca Legale – Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973 a favore: Equitalia Nord S.P.A. con sede in Milano (MI), codice fiscale 07244730961 a carico: [REDACTED] per Somma Capitale: € 202.846,31.= e Somma Iscritta: € 405.692,62.= Beni

immobili gravati così censiti:

In comune di Brescia: (per la quota di 3/8 di nuda proprietà e 1/4 piena proprietà)

C.F. Fg. 80/NCT, mappale: 108/15 Cat. A/2 vani 10,5

C.F. Fg. 21/FIU, mappale: 7284/3 Cat. C/6 mq 12

In comune di Brescia: (per la quota di 1/2 piena proprietà)

C.F. Fg. 21/FIU, mappale: 7284/2 Cat. C/6 mq 12

Salò:

- Iscr. 8540/1810 del 11.11.2005 Atto del Notaio Guido Cirilli Rep. 16840/3879 del 09.11.2005 Ipoteca Volontaria – A garanzia di mutuo fondiario a favore: [REDACTED]  
[REDACTED] a carico: [REDACTED] per  
Somma Capitale: € 150.000,00.= e Somma Iscritta: € 300.000,00.=.

Durata: Anni 30. Beni immobili concessi in garanzia così censiti in comune di Manerba del Garda:

C.F. Fg. 7, via Della Valle snc, mappali: 11144/26 P.1. Cat. A/2 Vani 4  
11156/34 P.S1. Cat. C/6 mq 16

- Iscr. 3404/ 527 del 11.06.2013 Atto Equitalia Nord S.P.A. Rep. 1113/2213 del 03.06.2013 Ipoteca Legale – Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973 a favore: Equitalia Nord S.P.A. con sede in Milano (MI), codice fiscale 07244730961 a carico: [REDACTED] per Somma Capitale: € 23.663,53.= e Somma Iscritta: € 47.327,06.=. Beni immobili gravati così censiti: in comune di Manerba del Garda (per la quota di spettanza di 1/2):

C.F. Fg. 7, via Della Valle snc, mappali: 11144/26 P.1. Cat. A/2 Vani 4  
11156/34 P.S1. Cat. C/6 mq 16

- Iscr. 174/ 20 del 14.01.2015 Atto Equitalia Nord S.P.A. Rep. 1757/2215 del 12.01.2015 Ipoteca Legale – Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973 a favore: Equitalia Nord S.P.A. con sede in Milano (MI), codice fiscale 07244730961 a carico: [REDACTED] per Somma Capitale: € 202.846,31.= e Somma Iscritta: € 405.692,62.=. Beni immobili gravati così censiti: in comune di Manerba del Garda (per la quota di spettanza di 1/2):

C.F. Fg. 7, via Della Valle snc, mappali: 11144/26 P.1. Cat. A/2 Vani 4  
11156/34 P.S1. Cat. C/6 mq 16

## **6 - Regolarità edilizia e urbanistica**

In seguito all'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia e di Manerba è emerso quanto segue:

### *Regolarità edilizia*

Gli immobili in oggetto risultano costruiti ed utilizzati in forza delle seguenti pratiche autorizzative:

#### A - appartamento in Brescia foglio 80 part. 108, sub. 15

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta risulta edificato anteriormente al 01/09/1967 e successivamente in forza del seguente atto autorizzativo:

- Autorizzazione n. 20291/82 P.G. e 4893/82 U.T. del 09.12.1982 per esecuzione di opere interne.
- Sanatoria PG 49327/86
- Sanatoria PG 8905/95
- Pratica edilizia PG 4532 del 7/11/2001
- DIA del 5/08/2002 PD 29221/02
- Sanatoria PG 51475/04 rilasciato il 19/01/2007 (tamponamento portico)
- DIA del 11/03/2009 PG 12743 2009 (spostamento tramezze e cambio di destinazione d'uso)

#### B - Garage in Brescia, foglio FIU 21 part. 7284 sub. 2 e 3

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra individuate risulta edificato anteriormente al 01.09.1967. Ed infatti risultano pratiche edilizie