

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**544/2019**

### **CREDITORE PROCEDENTE:**

Fallimento Intereurope S.p.a.

DIFESO DA:

avv. Marco Orizio e Stefano Vergano (Brescia)

### **CONTRO:**

[REDACTED]

DIFESO DA:

\*\*\*\*\*

Giudice della esecuzione:

Dr. Liana Zaccara

Termine massimo consegna:

05/02/2020

Richiesta di proroga:

Accettazione proroga:

27/12/2019

Termine massimo consegna:

16/01/2020

28/02/2020

Invio relazione al Tribunale:

20/02/2020

Determinazione e modalità di  
vendita:

06/03/2020

### **LOTTO 1:**

Ufficio in Castel Mella (Brescia)

Estremi catastali

Beni comuni

Via Colorne n.16

A/10 - NCT foglio 15 particella 167 subalterno 29

Aree destinate a cessione al Comune (1,442/1000)

### **LOTTO 2:**

Abitazione in Brescia

Estremi catastali

Via Voltorno n.78

A/2 - NCT foglio 82 particella 187 subalterno 33

Autorimessa

Estremi catastali

Via Voltorno n.78

C/6 - NCT foglio 82 particella 187 subalterno 102

Autorimessa

Estremi catastali

Via Voltorno n.78

C/6 - NCT foglio 82 particella 187 subalterno 103

Divisibilità:

NO

Comproprietari:

NO

Proprietà:

100%

Valore di mercato:

Vedere allegato



**Premessa:**

L' Ill.mo Sig. G.E. ha nominato il sottoscritto geom. Andrea Campanelli con studio in Brescia via Cucca n°98, tel. 030314198 fax. 030314198 quale perito estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe durante l'udienza del giorno 26/11/2019 al quale sono stati sottoposti i sotto elencati quesiti:

- A- Verifica della completezza di documenti di cui all'articolo 567 c.p.c.
- B- Identificazione e descrizione attuale dei beni
- C- Stato di possesso
- D- Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale
- E- Regolarità edilizia e urbanistica
- F- Formazione dei lotti
- G- Valore del bene e costi

Dopo avere svolto gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia e Castel Mella, eseguito sopralluogo, raccolto ogni elemento utile al fine della risoluzione del quesito, è stata redatta la perizia di seguito allegata.



## LOTTO 1 – Ufficio in Castel Mella (Brescia) – Via Colorne n. 16



### **A- Verifica della completezza di documenti di cui all'articolo 567 c.p.c.**

E' stata controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma c.p.c. la quale risulta corretta.

### **B- Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Ufficio – dati catastali:

NCT foglio 15 particella 167 Sub. 29 – z.c. \_ – categoria A/10 – classe 2 – consistenza 2,5 vani – superficie catastale 48 mq. – Rendita € 484,18.

Confini da nord in senso orario:

Nord con parte comune (corridoio sub.46)

Ovest con subalterno 30 (altra ditta)

Sud con via Colorne

Est con subalterno 28 (altra ditta)

Attestazione urbanistico-edilizia

Da P.G.T. la zona è identificata all'articolo 78 delle N.T.A. come "D2 - Ambito commerciale-direzionale".

Le aree commerciali-direzionali esistenti, considerate ambito D2, comprendono le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici provinciali. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive artigianali e industriali, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento. L'ambito D2 è considerato "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 26 della L. 5 agosto 1978, n. 457. Destinazioni d'uso Per l'ambito D2 le destinazioni principali ammesse sono la funzione commerciale-direzionale, e commercio all'ingrosso, nonché – compatibilmente con le modalità di



intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento - le relative destinazioni complementari/compatibili, tra cui la residenza di servizio. Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni quali: - i servizi pubblici e privati esclusi i luoghi per il culto; - la residenza di servizio; - gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita (MS), l'attività terziaria e direzionale: sono confermate la Grandi Strutture di vendita esistenti con possibilità di ampliamento urbanistico, una tantum, del 10% della superficie di vendita attuale, previa dotazione di servizi pubblici o loro monetizzazione. Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

È vincolante che, la dotazione minima di superficie a parcheggi (misurata comprendendo gli spazi di manovra) da individuare all'interno dell'area interessata dai nuovi interventi o in presenza di cambio di destinazione d'uso, al di fuori dei piani attuativi, sia pari: - al 50% della SIp per le nuove destinazioni direzionali e commerciali; - al 50% della SIp per le nuove attività di somministrazione di alimenti e/o bevande; - al 5% della SIp per le nuove destinazioni di artigianato di servizio. Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio. Per i piani attuativi valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti norme. In tali dotazioni di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, non si considerano compresi gli spazi per parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122. Nella zona D2 gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, sono ammessi esclusivamente ove previsto nella cartografia di piano, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico - ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico. Nei comparti di completamento attuati mediante piani attuativi convenzionati, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

E' permessa la trasformazione da commerciale-direzionale a residenziale.

#### Descrizione del bene:

L'unità fa parte di un complesso commerciale-direzionale costituito da n.42 unità a destinazione commerciale-direzionale, in regime di condominio denominato Emmezeta.

L'immobile è così costituito:

Accesso da via Colorne tramite scala e vano ascensore comune.

All'unità si accede da un corridoio comune, è posta al piano terzo, ad oggi utilizzata come abitazione (catastalmente ufficio) ed è così suddivisa:

Ingresso al primo vano ufficio con annesso balcone, atrio, secondo vano ufficio e servizio igienico.

Lo stato conservazione e di manutenzione è buono.

L'accesso avviene tramite porta blindata, i serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni in alluminio con tapparella.



Non si è avuto accesso al balcone per la rottura della tapparella.  
I pavimenti sono in ceramica come il rivestimento del servizio igienico.  
Sono presenti degli arredi, mobili, cucina, servizio e lavatrice.  
E' presente l'impianto di condizionamento.

Il riscaldamento è autonomo.

Necessita di tinteggiatura della ringhiera del balcone.

Gli impianti risalgono all' 1998.

Da rilievo eseguito in data 14/02/2020 è stato riscontrato una realizzazione di controsoffittatura ribassata ad altezza 2,60 non idonea per una destinazione commerciale-direzionale e residenziale.

### **Identificazione pregressa dei beni**

#### Differenziazioni urbanistiche e catastali.

Da planimetria catastale e documentazione rilasciata dal Comune di Castel Mella risulta che l'altezza interna doveva essere di mt. 2,80 mentre allo stato di fatto risulta essere mt. 2,60. Per rendere l'immobile conforme, dovrà essere rimossa la controsoffittatura in cartongesso.

#### Pregiudizievoli e iscrizioni

Sequestro conservativo trascritto a Brescia il 25/11/2015 ai nn. 40802/26051 (annotato per sentenza condanna esecutiva in data 12/06/2019 ai nn. 26339/5320 giusta atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 24/05/2019 rep. n. 1593).

Fallimento Intereurope S.p.a. con sede in Brescia, codice fiscale 02288630987 e contro:

[REDACTED] derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia in data 20/11/2015 n. 635 di rep.

### **C- Stato di possesso.**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero, l'esecutato da informazioni ricevute dall'avvocato precedente in data 26/11/2019, è stato cancellato per irreperibilità dal Comune di Brescia in data 25/03/2013.

Da quanto dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti in essere.

### **D- Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.**

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata mediante compravendita Notaio Camilla Barzellotti in data 29/07/2009 repertorio 7366 raccolta 2005.

La piena proprietà in Comune di Castel Mella (Bs) nel fabbricato "C" facente parte del complesso "PL16" sito Località Colorme, Via Padania n. 16, dell'unità immobiliare ad uso ufficio a piano terzo composta da due vani, disimpegno, servizio e balcone. Quota indivisa pari a 1,442/1000 dei seguenti beni comuni all'intero complesso "PL16", strettamente pertinenti a unità immobiliari accatastate a Catasto Fabbricati, e precisamente:

area urbana di mq 455 e

cabina elettrica sita a piano terra

rispettivamente identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castel Mella come segue: sez. NCT - foglio 15 - mappali



n. 167 sub. 43 via Colorne piano T area urbana

n. 162 Via Colorne piano T cat. D/1 Rc Euro 154,94

Aree identificate al Catasto Terreni del Comune di Castel Mella al foglio 15 mappali:

n. 210 semin irrig cl. 2^ Ha 0.29.90 RD Euro 20,66 RA Euro 26,25

n. 215 semin irrig cl. 2^ Ha 0.01.50 RD Euro 0,73 RA Euro 0,92

n. 181 semin irrig cl. 2^ Ha 0.45.93 RD Euro 31,73 RA Euro 40,33

n. 208 semin irrig cl. 2^ Ha 0.00.60 RD Euro 0,41 RA Euro 0,53

Canali d'acqua, non di proprietà del Demanio ma di spettanza per 1/2 (un mezzo) ciascuno dei mappali frontisti, identificati al Catasto Terreni del Comune di Castel Mella al foglio 15 mappali: n. 159 rel acq es Ha 0.00.40

*L'acquirente delle unità indivise, come dichiarato dal Comune di Castel Mella, dovrà presentare allo stesso Comune di Castel Mella, "Consenso all'accorpamento al demanio stradale dei mappali del foglio in Comune di Castel Mella"*

### **Formalità pregiudizievoli**

#### **Pregiudizievoli e iscrizioni**

Sequestro conservativo trascritto a Brescia il 25/11/2015 ai nn. 40802/26051 (annotato per sentenza condanna esecutiva in data 12/06/2019 ai nn. 26339/5320 giusta atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 24/05/2019 rep. n. 1593).

Fallimento Intereurope S.p.a. con sede in Brescia, codice fiscale 02288630987 e contro:

[REDACTED] derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia in data 20/11/2015 n. 635 di rep.

#### **Vincoli o oneri anche di natura condominiale.**

Da quanto inviato dall'amministratore del condominio Emmezeta, l'esecutato risulta debitore per la gestione ordinaria e straordinaria dal 01/01/2019 al 31/12/2019 di Euro 2'784,49. Il rendiconto 2019 e nuovo preventivo 2020 non sono stati ancora approvati dall'assemblea.

#### **E- Regolarità edilizia ed urbanistica.**

L'immobile è stato realizzato mediante il rilascio da parte del Comune di Castel Mella dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

concessione edilizia n. 120 del 27.11.1991;

concessione edilizia con contributo n. 35 del 18.4.1997;

concessione gratuita per opere edilizie n. 37 del 23.4.1997 (variante alla C.E. 120/91);

concessione gratuita per opere edilizie n. 79/98 del 27.10.1998 (variante alla C.E. 120/91 e alla C.E. 37/97);

Relativamente al complesso di cui fa parte la porzione in oggetto:

concessione gratuita per opere edilizie in data 14.11.1996 n. 119;

concessione edilizia con contributo in data 3.2.1997 n. 1;

concessione edilizia con contributo in data 10.6.1998 n. 30 (variante alla concessione edilizia n. 1 del 3.2.1997);

comunicazione di inizio attività relativa alla realizzazione di recinzioni e passi carrai in data 5.10.1998 n. 13305/X.10;



comunicazione di inizio attività relativa alla posa di capannine copri carrelli in data 5.10.1998 n. 13314/X.10;

concessione gratuita per opere edilizie in data 27.10.1998 n. 80/98 (variante alla concessione edilizia n. 1 del 3.2.1997 e n. 30 del 10.6.1998);

autorizzazione definitiva per l'immissione di scarico proveniente da insediamento produttivo della pubblica fognatura prot. n. 15574/1998;

in data 20.11.1998 è stata presentata al Comune di Castel Mella richiesta del certificato di agibilità, protocollata con n. 15627, in presenza di tutti i presupposti tecnico-giuridici ed igienico-sanitari per l'ottenimento dello stesso e che essendo decorsi i termini di legge senza alcuna richiesta di integrazione della documentazione nè alcun provvedimento nemmeno negativo da parte del Comune si può dire verificato il c.d. "silenzio-assenso".

#### Difformità urbanistiche e catastali.

Da planimetria catastale e documentazione rilasciata dal Comune di Castel Mella risulta che l'altezza interna doveva essere di mt. 2,80 mentre allo stato di fatto risulta essere mt. 2,60. Per rendere l'immobile conforme, dovrà essere rimossa la contro soffittatura in cartongesso riportando l'altezza a quella originaria.

#### **F- Formazione dei lotti**

Viene espresso il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 e.e. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

#### **G-Valore del bene e costi**

Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento al listino immobiliare 2019 redatto dalla Pro Brixia – Camera di commercio di Brescia e Agenzia delle Entrate, la zona, posizione, la semplicità di collegamento con mezzi pubblici, immobile in buone condizioni, è stato adottato un valore di Euro 1'040,00 pur non essendoci l'autorimessa, ma essendoci possibilità di parcheggio libero e condizioni di manutenzione buone.

Per la rimozione della controsoffittatura, comprensivo di sistemazione delle pareti e tinteggiatura (il soffitto non è stato ispezionabile) si preventiva una spesa di Euro 2'000,00.

Per la rimozione, sgombero dei mobili presenti, sistemazione tapparella, si preventiva una spesa di Euro 1'500,00.

Non sono necessarie pratiche edilizie e catastali.

Da quanto sopra, il valore di mercato arrotondato ad Euro 52'200,00 detratte le spese di ripristino e sgombero, il valore di mercato attribuito è pari ad € 48'700,00.

UFFICIO - NCT foglio 15 particella 167 Sub. 29							
	S.L.P. mq.	€/mq.	Coeff.	Parziale	Totale		
<b>PIANO TERZO</b>							
ufficio e servizio	47,98	€ 1 040,00	100%	€ 49 899,20			
balcone	4,40	€ 1 040,00	50%	€ 2 288,00	€		52 187,20



VALORE LOCATIVO - UFFICIO - NCT foglio 15 particella 167 Sub. 29							
	S.N.	€/mq mese	Coeff.	Parziale		Totale	
<b>PIANO TERZO</b>							
ufficio e servizio	41,53	€ 6,70	100%	€	278,25		
balcone	4,40	€ 6,70	50%	€	14,74	€	292,99

Il valore locativo medio mensile arrotondato è pari ad Euro 300,00 valore locativo medio annuo è pari ad Euro 3'600,00.

### VALORE DA PORRE A BASE D' ASTA

#### Lotto 1: Ufficio in Castel Mella (Brescia) via Colorne n. 16

NCT foglio 15 particella 167 Sub. 29 – z.c. \_ – categoria A/10 – classe 2 – consistenza 2,5 vani – superficie catastale 48 mq. – Rendita € 484,18.

La valutazione di mercato è pari ad € 48'700,00 mentre la valutazione di realizzo è pari ad € 38'960,00

**VALUTAZIONE BASSE ASTA € 48'700,00**

CAMPANELLI Geom. ANDREA  
Collegio Geometri di Brescia  
N° 4114

Lotto 1	Castel Mella	foglio 15 mappale 167 Sub. 29	A/10	Valore di mercato € 48'700,00	Valore di realizzo € 38'960,00

CAMPANELLI Geom. ANDREA  
Collegio Geometri di Brescia  
N° 4114

Brescia li 20/02/2020



**Allegati generici:**

- 01 CE\_119\_14111996 cabina elettrica
- 02 CE\_01\_03021997 nuovo fabbricato
- 03 CE\_30\_10061998 variante
- 04 CE\_13305\_05101998 recinzioni
- 05 CE\_13314\_05101998\_capannine
- 06 CE\_80\_27101998 variante
- 07 AUTORIZZAZIONE\_FOGNATURA\_15574\_1998
- 08 RICHIESTA AGIBILITA' \_15627\_20111998
- 09 VISURA\_SOGGETTO\_CASTELMELLA
- 10 ESTRATTO\_MAPPA\_CASTELMELLA 11\_estratto nta
- 11 ELABORATO\_PLANIMETRICO\_CASTELMELLA
- 12 ELENCO\_SUBALTERNI\_CASTELMELLA
- 13 PLANIMETRIA\_UFFICIO\_CASTELMELLA\_15\_167\_29
- 14 ESTRATTO\_PGT\_CASTELMELLA
- 15 RELAZIONE\_FOTOGRAFICA
- 16 SITUAZIONE\_DEBITORE\_CONDOMINIO
- 17 ATTO\_PROVENIENZA\_CASTELMELLA
- 18 RICHIESTA\_ACCORPAMENTO
- 19 RILIEVO



## LOTTO 2 – Abitazione ed autorimesse in Brescia – Via Volturmo n. 78



### **A- Verifica della completezza di documenti di cui all'articolo 567 c.p.c.**

E' stata controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma c.p.c. la quale risulta corretta.

### **B- Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Abitazione – dati catastali:

NCT foglio 82 particella 187 Sub. 33 – z.c. \_ – categoria A/2 – classe 6 - consistenza 4 vani – superficie catastale 84 mq. – Rendita € 723,04.

Confini da nord in senso orario:

Nord con parte comune atrio sub.116 con altra proprietà sub. 34

Ovest con altro corpo di fabbrica stesso condominio Corpo A

Sud con via Volturmo

Est con altra proprietà sub. 37 e via Volturmo

Autorimessa (1) – dati catastali:

NCT foglio 82 particella 187 Sub. 102 – z.c. \_ – categoria C/6 – classe 7 – consistenza 17 mq. - superficie catastale 18 mq. – Rendita € 90,43.

Confini da nord in senso orario:

Nord con parte comune manovra sub. 118

Ovest con subalterno 103 (stessa ditta)

Sud con terrapieno

Est con subalterno 101 (altra ditta)

Autorimessa (2) – dati catastali:

NCT foglio 82 particella 187 Sub. 103 – z.c. \_ – categoria C/6 – classe 7 – consistenza 17 mq. - superficie catastale 18 mq. – Rendita € 90,43.

Confini da nord in senso orario:

Nord con parte comune manovra sub. 118

Ovest con subalterno 104 (altra ditta)



Sud con terrapieno

Est con subalterno 102 (stessa ditta)

Attestazione urbanistico-edilizia

Da P.G.T. la zona è identificata all'articolo 81 delle N.T.A. come "R 06b - Tessuti di recente formazione".

Sono le parti di città sviluppatesi a partire dal secondo dopoguerra fino alla fine del XX secolo.

Il PR individua specifiche politiche al fine di garantire il miglioramento della qualità urbana e architettonica, dei requisiti tecnologici e funzionali della generalità del patrimonio edilizio, della sicurezza delle costruzioni, da perseguire anche attraverso sostituzioni parziali o totali, nella presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari: a tale fine la città di recente formazione viene classificata in tessuti. I singoli tessuti si differenziano in rapporto alla funzione prevalente, alle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificato. All'interno possono essere individuate aree ed edifici assoggettati a e progetti speciali e/o a disciplina particolare.

Nei tessuti di recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi di demolizione/ricostruzione oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti ove ammessi devono rispettare i parametri (indice fondiario, Rapporto di Copertura, Percentuale Superficie permeabile, altezza massima) indicati nella tavola V-PR02 e/o nelle presenti Norme; il recupero del sottotetto con variazione di sagoma ai sensi della l.r. 12/2005, ove ammesso, dovrà rispettare l'altezza massima indicata nella tavola V-PR02 e/o dalle presenti norme. Nei lotti per i quali la tavola V-PR02 o le presenti Norme non indicano alcun indice fondiario sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione delle costruzioni esistenti ad eccezione di quegli edifici di valore storico-architettonico individuati nella tav. PR1, senza aumento di slp, ai sensi del comma successivo, Per le costruzioni esistenti non individuate nella tavola V-PR02 quali edifici isolati di valore storico-architettonico, che eccedono l'indice fondiario, sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, senza aumento della slp, con modifica della sagoma preesistente, fermo restando che la slp interrata e/o semi interrata potrà essere ricostruita solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o semi interrate e che la slp costituita dalle scale parimenti non potrà essere traslata se non per utilizzazioni analoghe. L'intervento è classificato come nuova costruzione e deve rispettare i parametri di altezza massima, rapporto di copertura e percentuale di superficie permeabile previsti dal Piano, ed è condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica.

Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere garantiti i seguenti parametri:

- Distanza confine non inferiore a mt. 5.
- Distacco dagli edifici non inferiore a mt.10.



Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Negli edifici isolati di valore storico-architettonico esistenti e individuati nella tavola V-PR02, sono consentiti solamente gli interventi previsti nell'Allegato 2, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti al recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. N.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio.

Si distinguono: R - tessuto a prevalente destinazione residenziale

La destinazione d'uso prevalente è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita fatto salvo quanto previsto al successivo punto, relativamente alle parti di tessuto residenziale individuate come Rc), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, servizi ospedalieri (O1), , Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante).

Sono escluse le "Attività agricole", le "Attività manifatturiere, le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Cimiteri (Z1) e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

Salvo diversa indicazione contenute nella tavola V-PR02 In tali tessuti, in caso di nuova costruzione o ampliamento il rapporto di copertura non può superare 0,35mq/mq. Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 40% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se). Almeno il 20% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

Descrizione del bene:

L'unità fa parte di un complesso residenziale costituito da n.56 abitazioni e n.57 autorimesse.

L'immobile è così costituito:

Accesso da via Volturmo sia per l'ingresso all'abitazione che alle autorimesse.

All'unità si accede da un camminatoio comune e dal vano scala con ascensore.

E' posta al piano terzo del blocco B, ad oggi utilizzata come abitazione, è così suddivisa:

Ingresso e soggiorno con angolo cottura, balcone, atrio, servizio igienico e n.2 camere da letto.

Lo stato conservazione e di manutenzione è buono, vi è solo in un punto della cameretta un danneggiamento all'intonaco dovuto ad umidità.

L'accesso avviene tramite porta blindata (da sistemare il pannello esterno e serratura) danneggiata a causa dell'accesso forzato, i serramenti esterni sono in PVC



esterni bianchi ed interni pellicolati finto legno, porte interne in legno tamburato, le ante sono scorrevoli in alluminio, pavimenti i parquet mentre quelli del servizio in ceramica.

Nel servizio è presente una cabina doccia.

Sono presenti degli arredi, mobili, cucina, servizio e lavatrice.

E' presente l'impianto di condizionamento.

Gli impianti sono dell'anno 2006.

L'impianto di riscaldamento è teleriscaldamento centralizzato come l'acqua calda e fredda.

Da rilievo eseguito in data 13/02/2020 sono state riscontrate delle difformità dalla concessione / stato di fatto e pratica catastale.

### **Identificazione pregressa dei beni**

#### Difformità urbanistiche e catastali.

Da planimetria catastale, documentazione rilasciata dal Comune di Brescia e sopralluogo, risultano delle difformità evidenziate nell'allegato:

Parete ingresso è stata modificata, la tramezza della camera da letto risulta spostata e la porta del servizio modificata.

Catastalmente risulta corretta la parete di ingresso e la porta della camera, rimane difforme l'ingresso del servizio.

Urbanisticamente risulta modificata la parete di ingresso, la tramezza della camera da letto risulta spostata e la porta del servizio modificata.

#### Pregiudizievoli e iscrizioni

Sequestro conservativo trascritto a Brescia il 25/11/2015 ai nn. 40802/26051 (annotato per sentenza condanna esecutiva in data 12/06/2019 ai nn. 26339/5320 giusta atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 24/05/2019 rep. n. 1593).

Fallimento Intereurope S.p.a. con sede in Brescia, codice fiscale 02288630987 e contro:

[REDACTED] derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia in data 20/11/2015 n. 635 di rep.

### **C- Stato di possesso.**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero, l'esecutato da informazioni ricevute dall'avvocato precedente in data 26/11/2019, è stato cancellato per irreperibilità dal Comune di Brescia in data 25/03/2013.

Da quanto dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti in essere.

### **D- Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.**

Gli immobili sono pervenuti alla parte esecutata mediante compravendita Notaio Paola Ghidoni in data 12/12/2008 repertorio 69148 raccolta 13370.

Da quanto inviato dall'amministratore del condominio Complesso Residenziale Voltorno, l'esecutato risulta debitore per la gestione ordinaria 2019/2020 di Euro 1'512,55.

### **Formalità pregiudizievoli**

#### Pregiudizievoli e iscrizioni



Sequestro conservativo trascritto a Brescia il 25/11/2015 ai nn. 40802/26051 (annotato per sentenza condanna esecutiva in data 12/06/2019 ai nn. 26339/5320 giusta atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 24/05/2019 rep. n. 1593).

Fallimento Intereurope S.p.a. con sede in Brescia, codice fiscale 02288630987 e contro:

[REDACTED] derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia in data 20/11/2015 n. 635 di rep.

#### **Vincoli o oneri anche di natura condominiale.**

Da quanto inviato dall'amministratore del condominio Complesso Residenziale Voltorno, l'esecutato risulta debitore per la gestione ordinaria 2019/2020 di Euro 1'512,55.

#### **E- Regolarità edilizia ed urbanistica.**

L'immobile è stato realizzato mediante il rilascio da parte del Comune di Brescia dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

Permesso di costruire n.134 stat. n. 45573/04 del 16/05/2006

Denuncia di inizio attività in variante n. 13936 del 19/03/2008

Denuncia di inizio attività in variante n. 37563 del 06/08/2008

Richiesta agibilità n. 58199/2008 del 3/12/2008 (decorso silenzio assenso)

#### **F- Formazione dei lotti**

L'esperto dichiara che i tre immobili siano da mettere in asta in unico lotto, in quanto il solo appartamento, senza le autorimesse avrebbe un valore notevolmente inferiore.

Viene espresso il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 e.e. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

#### **G-Valore del bene e costi**

Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento al listino immobiliare 2019 redatto dalla Probrixia – Camera di commercio di Brescia e Agenzia delle Entrate, la zona, posizione, la semplicità di collegamento con mezzi pubblici, immobile in buone condizioni, è stato adottato un valore medio di Euro 1'540,00.

Per la sistemazione delle difformità riscontrate si evidenzia quanto:

presentazione pratica in sanatoria Euro 1'281,00

versamento al Comune di Brescia Euro 147,00

sanzione amministrativa Euro 516,00

pratica catastale Euro 384,30

Versamento agenzia delle Entrate Euro 50,00

Per la rimozione, sgombero dei mobili presenti, sistemazione parete ammalorata, sistemazione portoncino si preventiva una spesa di Euro 2'800,00.

Da quanto sopra, il valore di mercato arrotondato ad Euro 163'750,00 detratte le spese di ripristino e sgombero, il valore di mercato attribuito è pari ad € 158'571,70 (arrotondato ad Euro 158'600,00).



<b>ABITAZIONE - NCT foglio 82 particella 187 Sub. 33</b>							
	S.L.P. mq.	€/mq.	Coeff.	Parziale	Totale		
<b>PIANO TERZO</b>							
abitazione	79,25	€ 1 540,00	100%	€ 122 045,00			
balcone	15,55	€ 1 540,00	50%	€ 11 973,50			
cantina	3,22	€ 1 540,00	50%	€ 2 479,40	€	136 497,90	
<b>AUTORIMESSA - NCT foglio 82 particella 187 Sub. 102</b>							
<b>PIANO INTERRATO</b>							
autorimessa	17,70	€ 1 540,00	50%	€ 13 629,00	€	13 629,00	
<b>AUTORIMESSA - NCT foglio 82 particella 187 Sub. 103</b>							
<b>PIANO INTERRATO</b>							
autorimessa	17,70	€ 1 540,00	50%	€ 13 629,00	€	13 629,00	
Valore complessivo lotto 2					€	163 755,90	

<b>VALORE LOCATIVO ABITAZIONE - NCT foglio 82 particella 187 Sub. 33</b>							
	S.N.	€/mq mese	Coeff.	Parziale	Totale		
<b>PIANO TERZO</b>							
abitazione	64,03	€ 7,70	100%	€ 493,03			
balcone	15,55	€ 7,70	50%	€ 59,87			
cantina	2,86	€ 7,70	50%	€ 11,01	€	563,91	
<b>VALORE LOCATIVO AUTORIMESSA - NCT foglio 82 particella 187 Sub. 102</b>							
<b>PIANO INTERRATO</b>							
autorimessa	16,82	€ 7,70	50%	€ 64,76	€	64,76	
<b>VALORE LOCATIVO AUTORIMESSA - NCT foglio 82 particella 187 Sub. 103</b>							
<b>PIANO INTERRATO</b>							
autorimessa	16,82	€ 7,70	50%	€ 64,76	€	64,76	
Valore complessivo lotto 2					€	693,42	

Il valore locativo medio mensile arrotondato è pari ad Euro 690,00 valore locativo medio annuo è pari ad Euro 8'280,00.



## VALORE DA PORRE A BASE D' ASTA

### Lotto 2:

#### Abitazione con cantina in Brescia via Volturmo n.78

NCT foglio 82 particella 187 Sub. 33 – z.c. \_ – categoria A/2 – classe 6 - consistenza 4 vani – superficie catastale 84 mq. – Rendita € 723,04.

#### Autorimessa in Brescia via Volturmo n.78

NCT foglio 82 particella 187 Sub. 102 – z.c. \_ – categoria C/6 – classe 7 – consistenza 17 mq. - superficie catastale 18 mq. – Rendita € 90,43.

#### Autorimessa in Brescia via Volturmo n.78

NCT foglio 82 particella 187 Sub. 103 – z.c. \_ – categoria C/6 – classe 7 – consistenza 17 mq. - superficie catastale 18 mq. – Rendita € 90,43.

La valutazione di mercato è pari ad € 158'600,00 mentre la valutazione di realizzo è pari ad € 126'880,00.

**VALUTAZIONE BASSE ASTA € 158'600,00**

CAMPANELLI Geom. ANDREA  
Collegio Geometri di Brescia  
N° 4114

<b>Lotto 2</b>	Brescia	foglio 82 particella 187 Sub. 33	A/2	Valore di	Valore di
		foglio 82 particella 187 Sub. 102	C/6	mercato	realizzo
		foglio 82 particella 187 Sub. 103	C/6	€ 158'600,00	€ 126'880,00

CAMPANELLI Geom. ANDREA  
Collegio Geometri di Brescia  
N° 4114

Brescia li 20/02/2020



**Allegati generici:**

- 01 PC\_45573\_0511204 nuova costruzione
- 02 D.I.A.\_13936\_19032008 variante
- 03 D.I.A.\_37563\_06082008 variante
- 04 RICHIESTA AGIBILITA' \_58199\_03122008
- 05 VISURA\_SOGGETTO\_BRESCIA
- 06 ESTRATTO\_MAPPA\_BRESCIA
- 07 ELABORATO\_PLANIMETRICO\_BRESCIA
- 08 ELENCO\_SUBALTERNI\_BRESCIA
- 09 PLANIMETRIA\_ABITAZIONE\_BRESCIA\_82\_187\_33
- 10 PLANIMETRIA\_AUTORIMESSA\_BRESCIA\_82\_187\_102
- 11 PLANIMETRIA\_ AUTORIMESSA\_BRESCIA\_82\_187\_103
- 12 ESTRATTO\_PGT\_BRESCIA
- 13 RELAZIONE\_FOTOGRAFICA
- 14 SITUAZIONE\_DEBITORE\_CONDOMINIO
- 15 ATTO\_PROVENIENZA\_CASTELMELLA
- 16 RILIEVO



### VALORE DA PORRE A BASE D' ASTA

#### Lotto 1: Ufficio in Castel Mella (Brescia) via Colorne n. 16

NCT foglio 15 particella 167 Sub. 29 – z.c. \_ – categoria A/10 – classe 2 – consistenza 2,5 vani – superficie catastale 48 mq. – Rendita € 484,18.

La valutazione di mercato è pari ad € 48'700,00 mentre la valutazione di realizzo è pari ad € 38'960,00

#### VALUTAZIONE BASSE ASTA € 48'700,00

Lotto 1	Castel Mella	foglio	A/10	Valore di	Valore di
		15 mappale		mercato	realizzo
		167 Sub. 29		€ 48'700,00	€ 38'960,00

### VALORE DA PORRE A BASE D' ASTA

#### Lotto 2:

#### Abitazione con cantina in Brescia via Volturmo n.78

NCT foglio 82 particella 187 Sub. 33 – z.c. \_ – categoria A/2 – classe 6 - consistenza 4 vani – superficie catastale 84 mq. – Rendita € 723,04.

#### Autorimessa in Brescia via Volturmo n.78

NCT foglio 82 particella 187 Sub. 102 – z.c. \_ – categoria C/6 – classe 7 – consistenza 17 mq. - superficie catastale 18 mq. – Rendita € 90,43.

#### Autorimessa in Brescia via Volturmo n.78

NCT foglio 82 particella 187 Sub. 103 – z.c. \_ – categoria C/6 – classe 7 – consistenza 17 mq. - superficie catastale 18 mq. – Rendita € 90,43.

La valutazione di mercato è pari ad € 158'600,00 mentre la valutazione di realizzo è pari ad € 126'880,00.

#### VALUTAZIONE BASSE ASTA € 158'600,00

Lotto 2	Brescia	foglio 82 particella 187 Sub. 33	A/2	Valore di	Valore di
		foglio 82 particella 187 Sub. 102	C/6	mercato	realizzo
		foglio 82 particella 187 Sub. 103	C/6	€ 158'600,00	€ 126'880,00

CAMPANELLI Geom. ANDREA  
Collegio Geometri di Brescia  
N° 4114

Brescia li 20/02/2020

