



TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'III.mo Sig. Giudice Dr. Raffaele Del Porto

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 793/2015

CREDITORE PROCEDENTE:

RAPPRESENTANTI LEGALI

ESECUTATI:

In qualità di **PROPRIETARIA**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. MASSIMO BERTUSSI
con Studio in Via Sandro Pertini n. 6/a
Località Valle di Sarezso (BS)
Comune di Sarezso (BS)

OGGETTO:

RELAZIONE PERITALE

PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

UBICAZIONE:

IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI BRESCIA

Angolo tra Via FORTUNATO CARNEVALI n. 31 e Via BADIA n. 106



- RELAZIONE PERITALE -

* * *

Visto la nomina del 12.01.2016 e visto il Verbale di Conferimento di Incarico di Stima del Giudice Esecutore **Dr.ssa Vincenza Agnese** del 13.11.2015, lo scrivente perito **Bertussi Geom. Massimo**, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4592 e con domicilio dello studio in Comune di Sarezzo (BS) via Sandro Pertini n. 6/a, prestava giuramento di rito quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe.

Premesso quanto sopra, procedendo nell'espletamento del mandato ricevuto al fine di una migliore lettura, ho provveduto a dividere la presente Relazione Peritale, nei seguenti capitoli:

- FORMULAZIONE QUESITI
- A. - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CPC
- B. - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI
- B. - IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI
- C. - STATO DI POSSESSO
- D. - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE
- E. - REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
- F. - FORMAZIONE DEI LOTTI
- G. - VALORE DEL BENE E COSTI
- ELENCO DEGLI ALLEGATI
- LOTTO n. 1
- LOTTO n. 2
- LOTTO n. 3
- LOTTO n. 4
- LOTTO n. 5
- LOTTO n. 6
- LOTTO n. 7
- LOTTO n. 8
- LOTTO n. 9

➤ **FORMULAZIONE QUESITI**

Il 12.01.2016, lo scrivente perito, prestava giuramento di rito per procedere alle operazioni peritali disposte dal Giudice Esecutore con i seguenti quesiti:

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando eventuali mancanze e/o carenze.*
- 2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
 - a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
 - b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni:

- 1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica dei luoghi ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*



- 2) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.*

Identificazione progressa dei beni:

*Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 Maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 Luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

C) Stato di possesso:

- 1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso a data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).*
- 2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registrato contratti di locazione – acquisendone copia -, e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*
- 3) *Determini il valore locativo del bene;*
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..
Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale:

- 1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*
- *L'esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento e all'attualità;*
 - *Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
 - *Domande giudiziali e giudizi in corso;*
 - *Vincoli di ogni natura e tipo con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
 - *Sequestri penali ed amministrativi;*
 - *Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;*
- Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. e dei relativi oneri e tasse di cancellazione;*
nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.



- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso:
 - l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso o nell'anno solare precedente, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali cause in corso passive ed attive.

E) Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della relazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso in Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967. (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, descrivendo se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito accertamento di conformità ex articolo 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli articoli 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 Settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 Novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria
- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:
verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

F) Formazione dei lotti:

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro,



procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.:

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c., dagli articoli 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

G) Valore del bene e costi

1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex articolo 591 bis n ro 1, relative a:

- *Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere della valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- *Stato di conservazione dell'immobile;*
- *Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi, il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli articoli 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'articolo 173 – bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

➤ A. - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

1) Visionato il fascicolo di causa e verificata la completezza della documentazione pervenuta, il tecnico ha provveduto ad effettuare quelle verifiche necessarie alla stesura della presente, delle quali non sussisteva la necessità di autorizzazione al reperimento da parte del G.E., inoltre la documentazione verificata ed utile alla comprensione della presente relazione, la stessa viene allegata alla presente.

2) Verificata la provenienza, tramite la verifica del titolo di proprietà, degli immobili oggetto dell'esecuzione, sia sulla base dei documenti prodotti nei fascicoli, nonché accertati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché presso l'Archivio Notarile, dalle cui ispezioni è emerso quanto segue:

➤ **Il 21.12.2007** con Atto di Compravendita Notaio Dr. [REDACTED] Rep./Racc. nn. 79005/21480, Trascritto a Brescia ai nn. 73040/41782 il 31.12.2007

Di cui vedasi relativa copia **Allegato "A"**.

3) a) Allo stato attuale, si precisa, non essere necessario richiedere alcun certificato di matrimonio in quanto l'avente causa risulta essere una società in liquidazione.





- b) Trattandosi di beni acquisiti da società è risultato essere necessario acquisire la visura camerale che in copia si allega come **Allegato "B"**.

➤ **B. - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

B. 1) a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Area Catasto Fabbricati, nei cui archivi si è proceduto all'esecuzione delle ispezioni cartacee ed informatizzate da cui è emerso quanto segue:

CATASTO FABBRICATI FG. FIU/8 MAPP. 862 SUB. 3 N.C.E.U. DI BRESCIA

- Categoria C/2 - Classe 6 - Consistenza 202 m² - Sup. Cat. 200 m² - Rendita €. 438,16
Intestati:
[REDACTED] Proprietà per 1/1
Vedasi relativa Visura Catastale e Scheda Planimetrica **Allegato "C"**.

CATASTO FABBRICATI FG. FIU/8 MAPPALE 862 SUB. 4 N.C.E.U. DI BRESCIA

- Categoria A/3 - Piano terra - Classe 4 - Consistenza 4 vani - Sup. Cat. 111m² - Rendita €.216,91
Intestati:
[REDACTED] Proprietà per 1/1
Vedasi relativa Visura Catastale e Scheda Planimetrica **Allegato "D"**.

CATASTO FABBRICATI FG. FIU/8 MAPPALE 862 SUB. 5 N.C.E.U. DI BRESCIA

- Categoria C/2- Piano Terra - P. 1° - Classe 6 - Consistenza 198 m² - Sup. Cat. 179 m² - Rendita €.429,49
Intestati:
[REDACTED] Proprietà per 1/1
Vedasi relativa Visura Catastale e Scheda Planimetrica **Allegato "E"**.

CATASTO FABBRICATI FG. FIU/8 MAPPALE 862 SUB. 6 N.C.E.U. DI BRESCIA

- Categoria A/3 - Piano Terra - Classe 4 - Consistenza 4 vani - Sup. Cat. 81 m² - Rendita €. 219,91
Intestati:
[REDACTED] Proprietà per 1/1
Vedasi relativa Visura Catastale e Scheda Planimetrica **Allegato "F"**.

CATASTO FABBRICATI FG. FIU/8 MAPPALE 862 SUB. 7 N.C.E.U. DI BRESCIA

- Categoria A/3 - Piano terra e 1° - Classe 5 - Consistenza 7 vani - Sup. Cat.158 m² - Rendita €. 451,90
Intestati:
[REDACTED] Proprietà per 1/1
Vedasi relativa Visura Catastale e Scheda Planimetrica **Allegato "G"**.

CATASTO FABBRICATI FG. FIU/8 MAPPALE 862 SUB. 8 N.C.E.U. DI BRESCIA

- Categoria C/6 - Piano Terra - Classe 5 - Consistenza 65 m² - Sup. Cat.75 m² - Rendita €. 120,85
Intestati:
[REDACTED] Proprietà per 1/1
Vedasi relativa Visura Catastale e Scheda Planimetrica **Allegato "H"**.

CATASTO FABBRICATI FG. FIU/8 MAPPALE 862 SUB.9 N.C.E.U. DI BRESCIA

- Categoria A/3 - Piano Terra e 1°P - Classe 5 - Consistenza 12 vani - Sup. Cat. 286 m² - Rendita €. 774,69
Intestati:
[REDACTED] Proprietà per 1/1
Vedasi relativa Visura Catastale e Scheda Planimetrica **Allegato "I"**.

CATASTO FABBRICATI FG. FIU/8 MAPPALE 862 SUB. 10 N.C.E.U. DI BRESCIA

- Categoria A/3 - Piano Terra - Classe 4 - Consistenza 3,5 vani - Sup. Cat. 66 m² - Rendita €.189,80
Intestati:
[REDACTED] Proprietà per 1/1
Vedasi relativa Visura Catastale e Scheda Planimetrica **Allegato "J"**.





CATASTO FABBRICATI FG. FIU/8 MAPPALE 862 SUB. 11 N.C.E.U. DI BRESCIA

- Categoria F/1 - Piano Terra - Cat. Area Urbana - Consistenza 30 m²
Intestati:
[REDACTED] Proprietà per 1/1
Vedasi relativa Visura Catastale e Scheda Planimetrica **Allegato "K"**.

CATASTO FABBRICATI FG. FIU/8 MAPPALE 862 SUB. 12 N.C.E.U. DI BRESCIA

- Bene comune non censibile (immobile individuato solo nell'elaborato planimetrico)
Il tutto meglio identificato ed individuato nell'Elaborato Planimetrico ed Elenco dei Subalterni, di cui all'**Allegato "L"**.

B. 1) b) DESCRIZIONE UBICAZIONE DEL BENE:

Per una migliore raffigurazione dell'immobile oggetto di esecuzione, nonché dalle verifiche eseguite presso l'edificio in oggetto di esecuzione, dalle quali è emerso quanto segue:

UBICAZIONE GENERALE DELL'INTERO IMMOBILE

Il bene immobile in oggetto è ubicato in Brescia (BS), in via Fortunato Carnevali n.3. Seguendo le indicazioni riportate di seguito si arriva all'immobile oggetto di pignoramento, di cui:

- 1) Prendi l'uscita Brescia Ovest verso Brescia Ovest
- 2) Mantieni la destra per 500m, segui le indicazioni per SS345 / Val Trompia / Del Caffaro / Verona Dogana
- 3) Dopo 500m, mantieni la sinistra al bivio, segui le indicazioni per Tangenziale Sud/Verona/Mantova/Cremona/Via Orzinuovi Centro/Aeroporto
- 4) Dopo 120m, alla rotonda prendi la terza uscita e prendi lo svincolo Tangenziale Ovest per Centro, proseguendo per 500m
- 5) Mantieni la sinistra, segui le indicazioni per Via Milano Centro ed entra in Tangenziale Ovest
- 6) Dopo 2 km, prendi l'uscita verso Centro
- 7) Percorsi 200m, alla rotonda prendi la quarta uscita e prendi Via Milano
- 8) Percorsi 300m, alla rotonda prendi la seconda uscita e prendi Via Valcamonica
- 9) Dopo 800m, svolta a sinistra e prendi Via Alessandro Sina
- 10) Svolta a sinistra e prendi Via Badia
- 11) Svolta a sinistra e prendi Via Fortunato Carnevali
- 12) La Destinazione si trova sulla destra.

I servizi e le infrastrutture sono nelle vicinanze, in quanto trovati nella prima periferia della città.

Il tutto come meglio individuato nella mappa stradale e fotografia aerea **Allegato "M"**.

Confini immobile in senso antiorario:

- Est su strada pubblica di cui alla via Canevali;
- Nord su strada pubblica di cui alla via Badia;
- Ovest con distacco su corti e fabbricati censiti con i Mappali Fg. FIU/8 nn. 22 - 23 - 98;
- Sud con distacco su corti e fabbricati censiti con i Mappali Fg. FIU/8 nn. 27 - 248.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA COMPOSIZIONE DELL'INTERO IMMOBILE

Gli immobili trattati sono costituiti da un fabbricato ascrivibile alla tipologia edilizia del cascinale, con porzioni destinate alla residenza e magazzini, portici, vani accessori e aree scoperte pertinenziali il tutto come meglio precisato nell'elaborato fotografico **Allegato "N"**.

DESCRIZIONE GENERALE COSTRUTTIVA DELL'INTERO IMMOBILE

L'immobile risulta essere costruito con muratura portante prevalentemente in laterizio, travi e pilastri in cemento armato e laterizio. Il solaio di copertura risulta essere realizzato con orditura in legno e manto in coppi.





B. 2) a) ESTRATTO DI MAPPA:

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Area Catasto Terreni, nei cui archivi si è proceduto all'esecuzione delle ispezioni cartacee ed informatizzate, da cui sono stati ricavati i relativi Estratti Mappa Catastale e Ispezione **Allegato "O"**.

B. 2) b) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Essendo il terreno e l'immobile posto su di esso già accatastati all'urbano, di conseguenza risulta non essere necessaria la richiesta e l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica, come disposto dal G.E. nel quesito dell'esecuzione immobiliare.

➤ B. - IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Trascrizioni a favore

- TRASCRIZIONE del 22.06.2007 - Registro Particolare 21148 Registro Generale 36148 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 76731/20169 del 19.06.2007
- TRASCRIZIONE del 31.12.2007 - Registro Particolare 41781 Registro Generale 73039 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 79005/21480 del 21.12.2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 31.12.2007 - Registro Particolare 41782 Registro Generale 73040 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 79005/21480 del 21.12.2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trascrizioni pregiudizievoli

- TRASCRIZIONE del 04.09.2015 - Registro Particolare 19553 Registro Generale 30205 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8837 del 26.06.2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 31.12.2007 - Registro Particolare 17793 Registro Generale 73041 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 79006/21481 del 21.12.2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1804 del 05.03.2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 1805 del 05.03.2010 (MODIFICA PERIODO DI PREAMMORTAMENTO)
- ISCRIZIONE del 14.06.2012 - Registro Particolare 3445 Registro Generale 21367 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2622/12 del 05.03.2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4240 del 20.08.2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 17.07.2015 - Registro Particolare 4220 Registro Generale 24379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1212 del 30.04.2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4740 del 2012 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6185 del 25.07.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

➤ C. - STATO DI POSSESSO

- 1) All'attualità delle verifiche l'immobile pignorato risulta essere libero.



- 2) Da quanto verificato durante il sopralluogo dallo scrivente perito, oltre alle verifiche eseguite presso il Comune di BRESCIA l'immobile risulta essere in possesso dell'esecutato ed adibito ad uso residenza e depositi. Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta essere occupato in forma stabile e continuativa.
- 3) All'attualità delle verifiche sull'immobile pignorato lo stesso risulta essere libero da affittanze.

➤ **D. - ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

- 1) Dalle verifiche effettuate sull'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, riesaminata la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, effettuate specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, da cui è emerso quanto segue:
 - Non risultano essere esistenti diritti reali e personali a favore di terzi sugli immobili pignorati alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - Non risultano essere esistenti servitù attive e passive;
 - Risultano in essere esistenti altre domande giudiziali e giudizi in corso;
 - Gli immobili risultano sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39, nonché posto in Zona di P.G.T. vigente 2016 di Brescia: R06b – tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art. 81) con edificio isolato di valore storico ed architettonico (NTA art. 70), che vincolano la capacità di trasformazione e/o ristrutturazione degli stessi;
 - Non risultano essere esistenti sequestri penali ed amministrativi;
 - Non risultano essere esistenti canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
 - Dalle verifiche effettuate presso gli uffici tributi del Comune di Brescia si è potuto accertare la presenza di pendenze tributarie, che all'attualità sono in corso di recupero da parte degli organi comunali, vedasi comunicazione Ufficio Tributi **Allegato "R"**.
- 2) Gli immobili non fanno parte di un complesso condominiale costituito, non fanno parte di più lotti di terreno con più fabbricati separati, le stesse non fanno parte di un entità condominiale.
- 3) L'immobile non fa parte di un complesso condominiale costituito, come già chiarito al punto precedente e di conseguenza non risultano presenti delle pendenze insolute.

➤ **E. - REGOLARITA EDILIZIA ED URBANISTICA**

- 1) Dalle verifiche effettuate sull'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, riesaminata la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, effettuate specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, da cui è emerso quanto segue:
 - L'intero immobile è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.
 - LICENZA EDILIZIA DEL 24.01.1973 n. 28261/72 P.G. n.6381/72 U.T. CONSEGNA IN DATA 16.11.1972 (ricevuta n. 6886).
 - CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE DEL 21.05.1979 n. 33298/78 P.G. n. 52/78 U.T. CONSEGNA IN DATA 04.01.1978 (bolletta n. 2555).
 - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (ex. Art.31 Legge n.47 del 28/02/1985 - CONDONO EDILIZIO) DEL 05.09.1995 BOLL. n. 13835/86 P.G. n. 10887/86 CONSEGNA IN DATA 23.04.1986.
 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA DEL 19.01.1987 n. 033270/86 P.G. n. 004085/86 U.T. CONSEGNA IN DATA 14.08.1986 (bolletta n. 001995/86).
 - CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE DEL 10.06.1987 n. 033276/86 P.G. n. 004079/86 U.T. CONSEGNA IN DATA 14.08.1986 (bolletta n. 001996/86).
 - CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE 12.02.1992 n. 011256/91 P.G. CONSEGNA IN DATA 12.04.1991 (bolletta n. 001103/91).
 - VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA 30.12.1994 n. 00468/94 P.G. CONSEGNA IN DATA 31.12.1993 (bolletta n. 003640/93).
 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 24.11.1994 n. 003261/94 P.G. CONSEGNA IN DATA 28.01.1994 (bolletta n. 000186/94).
 - VARIANTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 29.07.1996 n. 041685/95 P.G. CONSEGNA IN DATA 10.11.1995 (bolletta n. 003448/95).

Vedasi fascicolo Documentazione Comunale **Allegato "P"** con relativi allegati.



- 2) Dalle verifiche eseguite l'U.I.U. identificata al catasto fabbricati con **CATASTO FABBRICATI DI BRESCIA, SEZ. URB FIU, N.C.E.U. FG. N. 8 MAPPALE N. 862**, oggetto di esecuzione, risulta essere correttamente autorizzato, ma i subalterni non risultano correttamente individuati catastalmente.
- 3) Gli oneri e/o costi per la sanatoria, dal punto di vista urbanistico risultano non necessari in quanto gli immobili dal punto delle autorizzazioni edilizie, di cui ai punti precedenti, sono regolari.
- 4) Gli immobili pignorati non risultano essere terreni, di conseguenza non risulta essere necessaria la richiesta ed ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Inoltre sul fabbricato non risultano essere state chieste le apposizioni di ruralità.

➤ **F. - FORMAZIONE DEI LOTTI**

- 1) Gli immobili pignorati risultano essere costituiti da n. 4 unità abitative, due magazzini, un garage e da una area scoperta comune, di conseguenza si procede a suddividere e costituire più lotti per la valutazione singola e per la vendibilità separatamente, di ognuno degli stessi, di cui:

- **CATASTO FABBRICATI DI BRESCIA, SEZ. URB FIU, N.C.E.U. FG. N. 8 MAPPALE N. 862, SUB. N. 3 E PARTE DEL SUB. N. 10**
Vedasi fascicolo allegato **Lotto n. 1** con relativi allegati
- **CATASTO FABBRICATI DI BRESCIA, SEZ. URB FIU, N.C.E.U. FG. N. 8 MAPPALE N. 862, SUB. N. 4**
Vedasi fascicolo allegato **Lotto n. 2** con relativi allegati
- **CATASTO FABBRICATI DI BRESCIA, SEZ. URB FIU, N.C.E.U. FG. N. 8 MAPPALE N. 862, SUB. N. 5**
Vedasi fascicolo allegato **Lotto n.3** con relativi allegati
- **CATASTO FABBRICATI DI BRESCIA, SEZ. URB FIU, N.C.E.U. FG. N. 8 MAPPALE N. 862, SUB. N. 6 PARTE**
Vedasi fascicolo allegato **Lotto n. 4** con relativi allegati
- **CATASTO FABBRICATI DI BRESCIA, SEZ. URB FIU, N.C.E.U. FG. N. 8 MAPPALE N. 862, SUB. N. 7 E PARTE DEL SUB. N. 6**
Vedasi fascicolo allegato **Lotto n. 5** con relativi allegati
- **CATASTO FABBRICATI DI BRESCIA, SEZ. URB FIU, N.C.E.U. FG. N. 8 MAPPALE N. 862, SUB. N. 8 PARTE**
Vedasi fascicolo allegato **Lotto n. 6** con relativi allegati
- **CATASTO FABBRICATI DI BRESCIA, SEZ. URB FIU, N.C.E.U. FG. N. 8 MAPPALE N. 862, SUB. N. 9 E SUB 8 PARTE**
Vedasi fascicolo allegato **Lotto n. 7** con relativi allegati
- **CATASTO FABBRICATI DI BRESCIA, SEZ. URB FIU, N.C.E.U. FG. N. 8 MAPPALE N. 862, SUB. N. 10 PARTE**
Vedasi fascicolo allegato **Lotto n. 8** con relativi allegati
- **CATASTO FABBRICATI DI BRESCIA, SEZ. URB FIU, N.C.E.U. FG. N. 8 MAPPALE N. 862, SUB. N. 11**
Vedasi fascicolo allegato **Lotto n. 9** con relativi allegati

- 2) L'immobile pignorato risulta essere di proprietà esclusiva di società, vedasi **Allegato "B"**.

➤ **G. - VALORE DEL BENE E COSTI**

- 1) Determinazione del valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, indicate singolarmente.





VALUTAZIONE IMMOBILI COME DA MERCATO IMMOBILIARE

LOTTO n. 1 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 3/10 PARTE - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 162.589,63

LOTTO n. 2 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 4 - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 137.224,63

LOTTO n. 3 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 5 - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 238.151,63

LOTTO n. 4 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 6 PARTE - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 97.177,63

LOTTO n. 5 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 7/6 PARTE - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 335.447,63

LOTTO n. 6 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 8 PARTE - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 85.031,63

LOTTO n. 7 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 9/8 PARTE - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 367.833,63

LOTTO n. 8 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 10 PARTE - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 101.011,63

LOTTO n. 9 - FG. n. 11 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 11 - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 0,00

VALORE TOTALE DI STIMA COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI € 1.524.468,04

VALUTAZIONE DELLE QUOTE DI DIRITTO

Valore quota proprietà 1 x € 1.524.468,04 = € 1.524.468,04

VALORE TOTALE DI STIMA COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI € 1.524.468,04



VALUTAZIONE IMMOBILI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

LOTTO n. 1 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 3/10 PARTE - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 132.964,28

LOTTO n. 2 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 4 - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 113.190,01

LOTTO n. 3 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 5 - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 197.041,55

LOTTO n. 4 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 6 PARTE - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 79.771,94

LOTTO n. 5 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 7/6 PARTE - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 276.724,69

LOTTO n. 6 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 8 PARTE - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 69.196,31

LOTTO n. 7 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 9/8 PARTE - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 305.124,56

LOTTO n. 8 - FG. n. 8 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 10 PARTE - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 82.966,94

LOTTO n. 9 - FG. n. 11 - MAPPALE n. 862 - SUB. n. 11 - SEZ. N.C.E.U. DI BRESCIA :

Valore Totale Unità Immobiliare € 0,00

VALORE TOTALE DI STIMA COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI € 1.256.980,28

VALUTAZIONE DELLE QUOTE DI DIRITTO

Valore quota proprietà 1 x € 1.256.980,28 = € 1.256.980,28

VALORE TOTALE DI STIMA COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI € 1.256.980,28

- Risultano essere presenti sull'immobile opere difformi, che non ne pregiudicano il valore e la vendibilità.
- L'immobile risulta essere in proprietà esclusiva di conseguenza non vanno eseguite le valutazioni per le quote di diritto e possesso, in quanto il bene è stato acquistato direttamente dalla parte esecutata.



➤ **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- ALLEGATO "A" - COPIA TITOLO ACQUISTO
- ALLEGATO "B" - VISURA CAMERALE
- ALLEGATO "C" - VISURA CATASTALE E SCHEDA PLANIMETRICA SUB 3
- ALLEGATO "D" - VISURA CATASTALE E SCHEDA PLANIMETRICA SUB 4
- ALLEGATO "E" - VISURA CATASTALE E SCHEDA PLANIMETRICA SUB 5
- ALLEGATO "F" - VISURA CATASTALE E SCHEDA PLANIMETRICA SUB 6
- ALLEGATO "G" - VISURA CATASTALE E SCHEDA PLANIMETRICA SUB 7
- ALLEGATO "H" - VISURA CATASTALE E SCHEDA PLANIMETRICA SUB 8
- ALLEGATO "I" - VISURA CATASTALE E SCHEDA PLANIMETRICA SUB 9
- ALLEGATO "J" - VISURA CATASTALE E SCHEDA PLANIMETRICA SUB 10
- ALLEGATO "K" - VISURA CATASTALE E SCHEDA PLANIMETRICA SUB 11
- ALLEGATO "L" - ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI
- ALLEGATO "M" - MAPPA STRADALE E FOTOGRAFIA AEREA
- ALLEGATO "N" - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ALLEGATO "O" - ESTRATTO MAPPA E VISURA AI TERRENI
- ALLEGATO "P" - FASCICOLO DOCUMENTAZIONE COMUNALE.
- ALLEGATO "Q" - ALLEGATO FOTOGRAFICO PARTI COMUNI
- ALLEGATO "R" - DOCUMENTAZIONE UFFICIO TRIBUTI
- LOTTO n. 1 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE:
LOTTO n. 1 ALLEGATO "A" - TAVOLA GRAFICA DI INDIVIDUAZIONE
LOTTO n. 1 ALLEGATO "B" - ELABORATO FOTOGRAFICO
- LOTTO n. 2 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE:
LOTTO n. 2 ALLEGATO "A" - VISURA CATASTALE E SCHEDA PLANIMETRICA
LOTTO n. 2 ALLEGATO "B" - ELABORATO FOTOGRAFICO
- LOTTO n. 3 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE:
LOTTO n. 3 ALLEGATO "A" - TAVOLA GRAFICA DI INDIVIDUAZIONE
LOTTO n. 3 ALLEGATO "B" - ELABORATO FOTOGRAFICO
- LOTTO n. 4 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE:
LOTTO n. 4 ALLEGATO "A" - TAVOLA GRAFICA DI INDIVIDUAZIONE
LOTTO n. 4 ALLEGATO "B" - ELABORATO FOTOGRAFICO
- LOTTO n. 5 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE:
LOTTO n. 5 ALLEGATO "A" - TAVOLA GRAFICA DI INDIVIDUAZIONE
LOTTO n. 5 ALLEGATO "B" - ELABORATO FOTOGRAFICO
- LOTTO n. 6 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE:
LOTTO n. 6 ALLEGATO "A" - TAVOLA GRAFICA DI INDIVIDUAZIONE
LOTTO n. 6 ALLEGATO "B" - ELABORATO FOTOGRAFICO
- LOTTO n. 7 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE:
LOTTO n. 7 ALLEGATO "A" - TAVOLA GRAFICA DI INDIVIDUAZIONE
LOTTO n. 7 ALLEGATO "B" - ELABORATO FOTOGRAFICO





LOTTO n. 8 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE:
LOTTO n. 8 ALLEGATO "A" - TAVOLA GRAFICA DI INDIVIDUAZIONE
LOTTO n. 8 ALLEGATO "B" - ELABORATO FOTOGRAFICO

LOTTO n. 9 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE:
LOTTO n. 9 ALLEGATO "A" - VISURA CATASTALE E SCHEDA PLANIMETRICA
LOTTO n. 9 ALLEGATO "B" - ELABORATO FOTOGRAFICO

* * *

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, rassegno la presente relazione peritale per la stima dei beni immobili, rimango comunque a disposizione per ogni e qualsiasi altro chiarimento da parte del Giudice Esecutore.

Sarezzo (BS) il 08 Maggio 2017

IL C.T.U.

.....
(GEOM. MASSIMO BERTUSSI)

