

distinto al C.F. del Comune di Angolo Terme (BS), Sezione MAZ, Foglio 16, Particella 821 graffata con le Particelle 830 e 2045.

Immobile 5: Immobile sito nel Comune di Angolo Terme (BS)

distinto al C.T. del Comune di Angolo Terme (BS), Sezione MAZ, Foglio 1, Particella 832.

Immobile 6: Immobile sito nel Comune di Angolo Terme (BS)

distinto al C.T. del Comune di Angolo Terme (BS), Sezione MAZ, Foglio 1, Particella 2043.

VALORE STIMATO DEI BENI NEL LORO COMPLESSO € 1.240.000,00 (UNMILIONEDUECENTOQUARANTAMILA/00).

DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI: BENI DIVISIBILI IN 3 LOTTI:

LOTTO 1, composto da:

- Magazzino sito nel Comune di Brescia in Via Corsica n.178 e distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune censuario, sezione SNA, Foglio 11, Particella 8495, Subalterno 76, Cat. C/2, Classe 9, Consistenza 88mq., Superficie catastale 97mq., Rendita Catastale Euro 399,94;
- Negozio sito nel Comune di Brescia in Via Corsica n.178 e distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune censuario, sezione SNA, Foglio 11, Particella 8497, Subalterno 2, Cat C/1, Classe 7, Consistenza 74mq., Superficie Catastale 73mq., Rendita Catastale Euro 1.693,05.

Valore stimato pari a **138.000,00 € (centotrentottomila/00 Euro)**

LOTTO 2, composto da:

- Negozio sito nel Comune di Brescia in Via Corsica n.174 e distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune censuario, sezione SNA, Foglio 11, Particella 8497, Subalterno 3, Cat C/1, Classe 7, Consistenza 77mq., Superficie Catastale 81mq., Rendita Catastale Euro 1.761,69.

Valore stimato pari a **122.000,00 € (centoventiduemila/00 Euro)**

LOTTO 3, composto da:

- Fabbricati per l'imbottigliamento e relative aree esterne di pertinenza siti nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale delle Terme e distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune censuario, sezione MAZ, Foglio 16, Particella 821 graffata con le Particelle 830 e 2045, Categoria D/8, Rendita Catastale Euro 22.207,65;
- Terreno sito nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale delle Terme e distinto al Catasto Terreni di detto Comune censuario, sezione MAZ, Foglio 1, Particella 832, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 3,40 are, Reddito Dominicale Euro 1,32, Reddito Agrario Euro 0,88;
- Terreno sito nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale delle Terme e distinto al Catasto Terreni di detto Comune censuario, sezione MAZ, Foglio 1, Particella 2043, Qualità INCOLTO STERILE, Superficie 23,90 are.

Valore stimato pari a **980.000,00 € (novecentoottantamila/00 Euro)**

INDICE

1/ PREMessa.....	4
2/ RISPOSTA AI QUESITI	7
A/ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C. P. C.	7
B/ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI...	10
C/ STATO DI POSSESSO.	19
D/ ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	24
E/ REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	29
F/ FORMAZIONE DEI LOTTI.....	33
G/ VALORE DEL BENE E COSTI.....	35
CONCLUSIONI	41
3/ ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	42

1/ PREMESSA

ANAGRAFICA

Creditore procedente

[REDACTED]

Debitore esecutato

[REDACTED]

Esperto incaricato

Dott. Ing. MARCO ARRIGONI con studio in Artogne (BS), Via Valeriana n.18, C.F.: RRGMRC77P21E704R, tel./fax 0364.591048, e-mail PEC studio.arrigoni@pec.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4198 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Brescia.

DATI GENERALI DEI BENI IMMOBILI

Immobili nel Comune di BRESCIA:

Immobile 1: Immobile sito nel Comune di BRESCIA in Via Corsica n. 178

distinto al C.F. del Comune di BRESCIA, Sezione SNA, Foglio 11, Particella 8495, Sub. 76, Cat. C/2, Classe 9, Consistenza 88mq., Superficie catastale 97mq., Rendita Catastale Euro 399,94.

Immobile 2: Immobile sito nel Comune di BRESCIA in Via Corsica n.178

distinto al C.F. del Comune di BRESCIA, Sezione SNA, Foglio 11, Particella 8497, Sub. 2, Cat C/1, Classe 7, Consistenza 74mq., Superficie Catastale 73mq., Rendita Catastale Euro 1.693,05.

Immobile 3: Immobile sito nel Comune di BRESCIA in Via Corsica n.174

distinto al C.F. del Comune di BRESCIA, Sezione SNA, Foglio 11, Particella 8497, Sub. 3, Cat C/1, Classe 7, Consistenza 77mq., Superficie Catastale 81mq., Rendita Catastale Euro 1.761,69.

Immobili nel Comune di Angolo Terme (BS):

Immobile 4: Immobile sito nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale delle Terme

distinto al C.F. del Comune di Angolo Terme (BS), Sezione MAZ, Foglio 16, Particella 821 graffata con le Particelle 830 e 2045, Categoria D/8, Rendita Catastale Euro 22.207,65.

Immobile 5: Immobile sito nel Comune di Angolo Terme (BS)

Pag. 4 di 42

distinto al C.T. del Comune di Angolo Terme (BS), Sezione MAZ, Foglio 1, Particella 832, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 3,40 are, Reddito Dominicale Euro 1,32, Reddito Agrario Euro 0,88.

Immobile 6: Immobile sito nel Comune di Angolo Terme (BS)

distinto al C.T. del Comune di Angolo Terme (BS), Sezione MAZ, Foglio 1, Particella 2043, Qualità INCOLTO STERILE, Superficie 23,90 are.

Quesiti

A/ Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

B/ Identificazione e descrizione attuale dei beni. Identificazione pregressa dei beni.

C/ Stato di possesso.

D/ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

E/ Regolarità edilizia ed urbanistica.

F/ Formazione dei lotti.

G/ Valore del bene e costi.

2/ RISPOSTA AI QUESITI

A/ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C. P. C.

"1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le 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."

Prima di procedere ad ogni altra attività e senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, il C.T.U. ha verificato l'effettiva completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

In particolare, il C.T.U. ha provveduto alla disamina della documentazione in atti, consultando, per via telematica presso il Portale Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia, il fascicolo informatico relativo all'Esecuzione Immobiliare n. 103/2020, ed ha potuto appurare la presenza delle certificazioni notarili ventennali rese in data 10 Marzo 2020 (per gli immobili in Brescia, Allegato 2A) e in data 24 Giugno 2020 (per gli immobili in Angolo Terme, Allegato 2B) dal Notaio Elio Bergamo, Notaio in Roma, Piazza Cavour n.10. Tali certificati vengono ritenuti completi in quanto riferiti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Nel primo documento (Allegato 2A) è riportata la storia ventennale dei seguenti immobili:

- Immobile sito nel Comune di BRESCIA in Via Corsica* ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di BRESCIA, Sezione SNA, Foglio 11, Particella 8495, Sub. 76, Categoria C/2, piano S1 - 88mq;
- Immobile sito nel Comune di BRESCIA in Via Corsica n. 76/G* ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di BRESCIA, Sezione SNA, Foglio 11, Particella 8497, Sub. 2, Categoria C/1, piano S1 – T – 74mq;
- Immobile sito nel Comune di BRESCIA in Via Corsica n. 76/E* ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di BRESCIA, Sezione SNA, Foglio 11, Particella 8497, Sub. 3, Categoria C/1, piano T – 77mq.

*si segnala che i numeri della Via dei suddetti immobili, ad oggi, non sono corretti; i numeri corretti sono quelli che il CTU ha potuto rilevare durante il sopralluogo e che vengono riportati nel resto della presente perizia; in particolare, gli immobili "Particella 8495 Sub. 76" e "Particella 8497 Sub. 2" si trovano in Via Corsica n. 178, mentre l'immobile "Particella 8497 Sub. 3" si trova in Via Corsica n. 174.

Come da certificazione notarile ventennale (Allegato 2A), gli immobili così descritti e accatastati sono così pervenuti:

- la società [REDACTED] acquistava in data 27/07/1999 i suddetti immobili, dalla società [REDACTED]
- la società [REDACTED] acquistava in data 25/06/2004 i suddetti immobili, dalla società [REDACTED]

Nel secondo documento (Allegato 2B) è riportata la storia ventennale dei seguenti immobili:

- Immobile sito nel Comune di Angolo Terme (BS) in Via delle Terme ed identificato al C.F. del Comune di Angolo Terme (BS), Sezione MAZ, Foglio 16, Particella 821 graffata con le Particelle 830 e 2045 Categoria D/8, piano S1 - T;
- Immobile sito nel Comune di Angolo Terme (BS) ed identificato al C.T. del Comune di Angolo Terme (BS), Sezione MAZ, Foglio 1, Particella 832, Seminativo, Classe 2, are 03 ca 40;
- Immobile sito nel Comune di Angolo Terme (BS) ed identificato al C.T. del Comune di Angolo Terme (BS), Sezione MAZ, Foglio 1, Particella 2043, Incolto Sterile, are 23 ca 90.

Come da certificazione notarile ventennale (Allegato 2B), gli immobili così descritti e accatastati sono così pervenuti:

- la società [REDACTED] acquistava i suddetti immobili in data 23/01/2001, dalla società [REDACTED]

- la società [REDACTED] acquistava i suddetti immobili in data 30/01/2007, dalla società [REDACTED]

Nonostante ad oggi sia trascorso il ventennio, si segnala comunque che nella certificazione notarile ventennale (Allegato 2B, a cui si rimanda) è riportato anche che la società [REDACTED]

[REDACTED] acquistava i suddetti immobili dalla società [REDACTED]

Il C.T.U. ha inoltre provveduto ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, la visura storica per immobile (Allegato 3).

Si precisa che, considerato che la particella 821 e le particelle 830 e 2045, site nel Comune di Angolo Terme, risultano graffate, il C.T.U. ha provveduto a richiedere la visura storica per immobile della sola particella 821, risultando di fatto riferita anche alle restanti particelle graffate.

Dalla disamina di tali visure, ed in particolare della situazione degli intestati, emerge come gli immobili risultino di proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di:

- atto di compravendita del 25/06/2004 a rogito del Notaio Dottor Calini Giovanni Battista, Notaio in Brescia, repertorio n. 69921/17733, per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Brescia;
- atto di compravendita del 30/01/2007 a rogito del Notaio Dottor Passari Francesco, Notaio in Breno, repertorio n. 140120/26166, per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Angolo Terme.

Il C.T.U., anche al fine di approfondire le indagini dal punto di vista delle pratiche edilizie riferibili alle unità immobiliari in esame, si è quindi recato:

- per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Brescia, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, per visionare ed esaminare l'atto di compravendita, trascritto in data 01/07/2004 ai nn. 33431 R.G. e 20161 R.P.;

- per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Angolo Terme, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno, per visionare ed esaminare l'atto di compravendita, trascritto in data 22/02/2007 ai nn. 2504 R.G. e 2055 R.P.;
con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni pignorati.

Infine, considerato che l'intestatario dei beni oggetto di esecuzione immobiliare è persona giuridica, il C.T.U. ha provveduto ad acquisire copia della visura camerale storica della società esecutata [REDACTED] [REDACTED] presso il portale telematico Telemaco del Registro Imprese (Allegato 4).

B/ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA 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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le 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.

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 via 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."

Relativamente agli immobili nel Comune di Brescia:

Gli immobili oggetto della presente relazione riguardano (si allega Documentazione Fotografica — Allegato 9):

- **Magazzino** sito nel Comune di Brescia in Via Corsica n.178 e distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune censuario, sezione SNA, Foglio 11, Particella 8495, Subalterno 76, Cat. C/2, Classe 9, Consistenza 88mq., Superficie catastale 97mq., Rendita Catastale Euro 399,94;
- **Negozi**o sito nel Comune di Brescia in Via Corsica n.178 e distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune censuario, sezione SNA, Foglio 11, Particella 8497, Subalterno 2, Cat C/1, Classe 7, Consistenza 74mq., Superficie Catastale 73mq., Rendita Catastale Euro 1.693,05;
- **Negozi**o sito nel Comune di Brescia in Via Corsica n.174 e distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune censuario, sezione SNA, Foglio 11, Particella 8497, Subalterno 3, Cat C/1, Classe 7, Consistenza 77mq., Superficie Catastale 81mq., Rendita Catastale Euro 1.761,69.

In data 04/08/2020 il CTU si recava presso le unità immobiliari site nel Comune di BRESCIA per effettuare il sopralluogo, accompagnato dal Custode Giudiziario.

BENE NEL COMUNE DI BRESCIA - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 11, PARTICELLA 8495 SUBALTERNO 76

L'immobile è ubicato nel Comune di BRESCIA in Via Corsica n. 178 ed è costituito da un'unità immobiliare adibita a cantina/magazzino appartenente al corpo di fabbrica di cui all' Estratto Mappa Catastale (Allegato 5A) identificato al C.T. di detto Comune Censuario, Foglio 165, Particella 213 (si segnala, come del resto riportato correttamente

anche all'interno della Certificazione Notarile di cui all'Allegato 2A, che l'immobile in questione non risulta inserito in mappa).

Dalla disamina della planimetria catastale (Allegato 6A) emerge come l'unità immobiliare risulti localizzata al "Piano Cantinato" e sia costituita da un unico vano di altezza interna di 2,50 m, con ingresso sito sul piazzale, adibito a parcheggio, posto su Via Ischia (retro del fabbricato in oggetto).

La Particella in esame confina:

- a Nord, per una porzione con i vani ascensore e scala comuni alle unità immobiliari residenziali (ma non comuni alla presente unità immobiliare), per la restante porzione con un'altra unità immobiliare appartenente all'intero immobile in questione*;
- a Est con il terrapieno sottostante alla via pubblica (Via Corsica);
- a Sud con il terrapieno sottostante alla Particella identificata al C.T. del Comune di Brescia al Foglio 165, Particella 214*;
- a Ovest con un'altra unità immobiliare appartenente all'intero immobile in questione*.

*dalle ricerche effettuate al Catasto Fabbricati non è stato possibile identificare gli eventuali immobili a confine, dal momento che:

- per il Mappale 8495 sono presenti 2 elaborati planimetrici incompleti (vedasi Allegato 7: sono stati redatti uno nel 2014 e l'altro nel 2016 al fine di inserire dei singoli immobili ma non rappresentato tutte le unità immobiliari esistenti);
- per il Mappale 8497 non si è rilevata l'esistenza dell'elaborato planimetrico.

In seguito al sopralluogo risulta che l'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,10 m ed è costituita da un'unica stanza di circa 78 mq, utilizzata come magazzino del sovrastante negozio di alimentari.

L'ingresso è posto al Piano Terra e si trova sul piazzale adibito a parcheggio in comunicazione con Via Ischia (retro del fabbricato) dove è subito presente una scala; questa ultima mette in comunicazione il presente Magazzino al Negozio situato al Piano Terra (Particella 8497 Sub.2) di successiva descrizione.

Come da Documentazione Fotografica (Allegato 9), il locale è caratterizzato dalla pavimentazione in piastrelle di colore bordeaux, le pareti sono intonacate e il soffitto è ricoperto da uno strato di perline in discreto stato conservativo. Le finestre sono composte da bocche di lupo sul lato di Via Corsica. Dal punto di vista impiantistico l'ambiente è provvisto di impianto elettrico funzionante e privo di impianto di riscaldamento.

Si segnalano le seguenti difformità catastali (vedasi Allegato 8A):

- 1 - nella planimetria catastale l'altezza interna è pari a 2,50mt.; allo stato di fatto, invece, salvo che per la piccola porzione dove arriva la scala dal piano superiore, l'altezza è pari a 2,10mt., dal momento che è stato applicato un controsoffitto ligneo;
- 2 - nella planimetria catastale va indicato il pilastro centrale al locale;
- 3 - allo stato di fatto sono presenti 2 murature che non consentono l'accesso ad una porzione del locale, che quindi risulta essere inaccessibile; non si è reperito alcuna notizia circa accordi con terzi che abbiano determinato la presente compartimentazione/segregazione;

4 - allo stato di fatto è presente una muratura che separa il locale dal piccolo vano scala che collega al piano inferiore;

5 - nella planimetria catastale, che descrive la situazione al piano cantinato, è erroneamente indicata l'intera scala e la porta di accesso al piano terra.

Per la regolarizzazione di quanto sopra, dal punto di vista della planimetria catastale, va segnalato che andrà effettuata una pratica in sanatoria che dovrà prevedere: la rimozione del controsoffitto di cui al punto 1; la rimozione delle murature di cui al punto 3 (previo verifica che non vi siano accordi con terzi di cui il CTU non ha avuto notizia); l'indicazione, nella sanatoria, che non è più presente la muratura, di cui al punto 4, che separa il vano scala.

A seguito di quanto sopra, che verrà stimato nei punti a seguire, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale, correggendo anche quanto sopra esposto relativamente ai punti 2 e 5.

Il costo previsto per il solo aggiornamento della planimetria catastale, considerando anche le rilevazioni necessarie, è pari a 600,00 euro.

BENE NEL COMUNE DI BRESCIA - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 11, PARTICELLA 8497 SUBALTERNO 2

L'immobile è ubicato nel Comune di BRESCIA in Via Corsica n. 178 ed è costituito da un'unità immobiliare adibita a negozio appartenente al corpo di fabbrica di cui all' Estratto Mappa Catastale (Allegato 5A) identificato al C.T. di detto Comune Censuario, Foglio 165, Particella 213 (si segnala, come del resto riportato correttamente anche all'interno della Certificazione Notarile di cui all'Allegato 2A, che l'immobile in questione non risulta inserito in mappa).

Dalla disamina della planimetria catastale (Allegato 6A) emerge come l'unità immobiliare risulti localizzata al "Piano Terra" e sia costituita da tre vani, tutti di altezza interna indicata pari a 4,00 m: locale principale destinato a negozio, locale bagno e relativo locale antibagno.

L'unità immobiliare, nel suo complesso, è rappresentata graficamente come accessibile da un ingresso principale, collocato sul fronte del fabbricato in corrispondenza di Via Corsica. E' indicata anche una scala completa consente di accedere al Magazzino del piano sottostante, identificato con altro Mappale e Subalterno, di cui al punto precedente.

La Particella in esame confina:

- a Nord con i vani ascensore e scala comuni alle unità immobiliari residenziali (ma non comuni alla presente unità immobiliare);
- a Est con la via pubblica (Via Corsica);
- a Sud con la Particella identificata al C.T. del Comune di Brescia al Foglio 165, Particella 214*;
- a Ovest, per una porzione con un vano scale comune alle altre unità immobiliari dell'intero complesso residenziale, per l'altra porzione con un androne che collega con un piazzale adibito a parcheggio avente accesso da Via Ischia, censito alla Particella 210*.

*dalle ricerche effettuate al Catasto Fabbricati non è stato possibile identificare gli eventuali immobili a confine, dal momento che:

- per il Mappale 8495 sono presenti 2 elaborati planimetrici incompleti (vedasi Allegato 7: sono stati redatti uno nel 2014 e l'altro nel 2016 al fine di inserire dei singoli immobili ma non rappresentato tutte le unità immobiliari esistenti);

- per il Mappale 8497 non si è rilevata l'esistenza dell'elaborato planimetrico.

In seguito al sopralluogo risulta che tutti i locali presentano un'altezza interna di 3,92 metri e sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle di ceramica; le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati di colore bianco, salvo per alcune pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica; l'unità è provvista di impianto elettrico mentre per l'impianto di riscaldamento si segnala la presenza di termosifoni e pompe di calore, oltre ad un boiler elettrico all'interno del locale antibagno.

Nel complesso la struttura si presenta in sufficiente stato conservativo, con un sufficiente livello qualitativo di caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni impiantistiche.

Si segnalano le seguenti difformità catastali (vedasi Allegato 8A):

1 - nella planimetria catastale l'altezza interna è pari a 4,00mt.; allo stato di fatto, invece, l'altezza è pari a 3,92mt.;

2 - relativamente al locale principale, si rilevano tre pareti aggiuntive:

- una realizzata con pannelli sandwich;

- una, in continuità al vano ascensore e molto probabilmente in cartongesso, che divide il negozio dal vano scala;

- una, molto probabilmente in cartongesso e contenente una porta a soffietto, che crea un nuovo locale con funzione di disimpegno tra il negozio e la scala;

3 - manca una porta che è invece indicata in planimetria catastale all'inizio della discesa della scala;

4 - è esistente una nuova porta che collega il nuovo locale disimpegno all'androne contiguo ad un piazzale adibito a parcheggio avente accesso da Via Ischia, censito alla Particella 210*;

5 - nella planimetria catastale, che descrive la situazione al piano terra, è erroneamente indicata l'intera scala che arriva fino al piano interrato (per essere corretta la scala andava graficamente sezionata).

Per la regolarizzazione di quanto sopra, dal punto di vista della planimetria catastale, va segnalato che andrà effettuata una pratica in sanatoria che dovrà prevedere:

- l'indicazione dell'altezza esistente nello stato di fatto;

- l'indicazione della nuova porta a soffietto e delle nuove pareti che sono state realizzate molto probabilmente in cartongesso;

- la rimozione della nuova parete in pannelli sandwich, in quanto va a creare un passaggio troppo stretto e non a norma;

- la rimozione della porta che è invece indicata in planimetria catastale all'inizio della discesa della scala;

- l'indicazione della nuova porta che collega il nuovo locale disimpegno all'androne contiguo al piazzale esterno (da quanto rilevato si ritiene che questa apertura sia esistente sin dall'epoca della costruzione e che si tratti di un mero errore di rappresentazione grafica all'interno della planimetria catastale; infatti, questa porta è stata erroneamente rappresentata al piano interrato nella scheda catastale relativa al sottostante magazzino di cui al punto precedente).

A seguito di quanto sopra, che verrà stimato nei punti a seguire, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale, correggendo anche quanto sopra esposto relativamente al punto 5.

Il costo previsto per il solo aggiornamento della planimetria catastale, considerando anche le rilevazioni necessarie, è pari a 600,00 euro.

BENE NEL COMUNE DI BRESCIA - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 11, PARTICELLA 8497 SUBALTERNO 3

L'immobile è ubicato nel Comune di BRESCIA in Via Corsica n. 174 ed è costituito da un'unità immobiliare adibita a negozio appartenente al corpo di fabbrica di cui all' Estratto Mappa Catastale (Allegato 5A) identificato al C.T. di detto Comune Censuario, Foglio 165, Particella 213 (si segnala, come del resto riportato correttamente anche all'interno della Certificazione Notarile di cui all'Allegato 2A, che l'immobile in questione non risulta inserito in mappa).

Dalla disamina della planimetria catastale (Allegato 6A) emerge come l'unità immobiliare risulti localizzata al "Piano Terra" e sia costituita da: locale principale destinato a negozio, due stanze accessorie, bagno e relativo antibagno; nella planimetria catastale è indicata un'altezza interna di 4,00 m e un ingresso posto sul fronte del fabbricato in corrispondenza di Via Corsica.

La Particella in esame confina:

- a Nord con un'altra unità immobiliare appartenente all'intero immobile in questione*;
- a Est con Via Corsica;
- a Sud con il vano scala comune alle unità immobiliari residenziali (ma non comune alla presente unità immobiliare);
- a Ovest con un piazzale adibito a parcheggio con accesso da Via Ischia, censito alla Particella 210*.

*dalle ricerche effettuate al Catasto Fabbricati non è stato possibile identificare gli eventuali immobili a confine, dal momento che:

- per il Mappale 8495 sono presenti 2 elaborati planimetrici incompleti (vedasi Allegato 7: sono stati redatti uno nel 2014 e l'altro nel 2016 al fine di inserire dei singoli immobili ma non rappresentato tutte le unità immobiliari esistenti);
- per il Mappale 8497 non si è rilevata l'esistenza dell'elaborato planimetrico.

In seguito al sopralluogo risulta che l'unità in esame ha un'altezza interna di 3,10 m ed è così suddivisa: l'ingresso affaccia su Via Corsica ed è costituito da una porta a vetro affiancata da un'ampia vetrata; all'interno il fabbricato si presenta con una spaziosa zona dedicata alla ricezione della clientela; da qui, andando verso Nord, troviamo due stanze adibite ad uffici; sul lato posto verso Ovest si trova un passaggio verso un corridoio con tre differenti accessi a dei locali destinati a ufficio, bagno e relativo antibagno, ripostiglio.

Nel complesso la struttura si presenta in ottimo stato conservativo, con un ottimo livello qualitativo di caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni impiantistiche. Infatti, tutta la pavimentazione è rivestita da piastrelle in ceramica in stile "scacchiera", l'impianto elettrico è regolarmente funzionante ed il riscaldamento è composto da termosifoni e pompa di calore distribuiti in alcune stanze, le pareti sono in parte intonacate ed in parte (quelle in cartongesso) rasate a gesso, i soffitti sono costituiti da controsoffitti in parte in cartongesso ed in

parte in moduli, il tutto completamente e regolarmente tinteggiato; le porte interne sono in legno laminato, mentre i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato.

Si segnalano le seguenti difformità catastali (vedasi Allegato 8A):

- 1 - nella planimetria catastale l'altezza interna è pari a 4,00mt.; allo stato di fatto, invece, l'altezza è pari a 3,10mt. dal momento che è stato applicato un nuovo controsoffitto;
- 2 - relativamente al locale principale, si rilevano molteplici pareti aggiuntive in cartongesso a formare nuovi locali e relative porte di accesso;
- 3 - risulta eliminata una porzione di tramezza contenente anche una porta che, nella planimetria catastale, dividevano il locale negozio da una stanza accessoria;
- 4 - risulta demolita una porzione di tramezza esistente per far posto ad una nuova porta.

Per la regolarizzazione di quanto sopra, dal punto di vista della planimetria catastale, va segnalato che andrà effettuata una pratica in sanatoria che dovrà prevedere:

- l'indicazione del nuovo controsoffitto e dell'altezza esistente nello stato di fatto;
- l'indicazione delle nuove tramezze e relative nuove compartimentazioni, comprese le porte;
- l'indicazione delle porzioni di tramezze esistenti demolite e della nuova porta;
- l'indicazione della nuova pavimentazione eseguita al di sopra della pavimentazione esistente (su tutto l'immobile, ad eccezione di una piccola porzione all'ingresso che non è stata rialzata per consentire l'apertura della porta di ingresso principale).

A seguito di quanto sopra, che verrà stimato nei punti a seguire, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale.

Il costo previsto per il solo aggiornamento della planimetria catastale, considerando anche le rilevazioni necessarie, è pari a 600,00 euro.

Per tutti e tre gli immobili in Brescia sopra descritti, è stato inoltre richiesto all'Amministratore del Condominio XXXXXXXXXX il Regolamento Condominiale, ricevendo risposta che il Regolamento Condominiale al momento non è nelle sue disponibilità e che comunque si trattava di un regolamento standard che non aveva vincoli particolari.

Relativamente agli immobili nel Comune di Angolo Terme (BS):

Gli immobili oggetto della presente relazione riguardano (si allega Documentazione Fotografica — Allegato 9):

- Fabbricati per l'imbottigliamento e relative aree esterne di pertinenza siti nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale delle Terme e distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune censuario, sezione MAZ, Foglio 16, Particella 821 graffata con le Particelle 830 e 2045, Categoria D/8, Rendita Catastale Euro 22.207,65;
- Terreno sito nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale delle Terme e distinto al Catasto Terreni di detto Comune censuario, sezione MAZ, Foglio 1, Particella 832, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 3,40 are, Reddito Dominicale Euro 1,32, Reddito Agrario Euro 0,88;
- Terreno sito nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale delle Terme e distinto al Catasto Terreni di detto Comune censuario, sezione MAZ, Foglio 1, Particella 2043, Qualità INCOLTO STERILE, Superficie 23,90 are.

In data 05/08/2020 il CTU si recava presso le unità immobiliari site nel Comune di Angolo Terme (BS) per effettuare un primo sopralluogo, accompagnato dal Custode Giudiziario. Seguiva un secondo sopralluogo in data 20/01/2021, accompagnato da un inviato della società esecutata.

BENE NEL COMUNE DI ANGOLO TERME (BS) - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 16, PARTICELLA 821 GRAFFATA CON LE PARTICELLE 830 e 2045

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale delle Terme, Frazione Mazzunno, e sono costituiti da diversi fabbricati adibiti all'imbottigliamento, da un piccolo edificio per captazione dell'acqua e dal terreno di pertinenza. Il tutto come da Estratto Mappa Catastale allegato (Allegato 5B).

Dalla disamina della planimetria catastale (Allegato 6B) emerge che la stessa è organizzata in 3 diverse sezioni: A, B e C.

Il fabbricato A è costituito da:

- un piano sottostrada in cui si trovano il locale principale identificato come capannone, la centrale termica, un magazzino con bagno e relativo antibagno, uno spogliatoio con bagno e relativo antibagno, tre locali privi di identificazione;
- un piano terreno in cui si trovano 2 locali principali identificati come capannoni, 8 uffici, un atrio, una sala di attesa, un corridoio, un deposito, una sala scioppi, un bagno con relativo antibagno, tre locali privi di identificazione.

Il fabbricato B è costituito da un piano terreno in cui si trovano 2 locali principali identificati come capannoni aperti, una cabina elettrica.

Il fabbricato C è costituito da un piano terreno in cui si trova un locale identificato come opera di captazione acque termali.

E' presente inoltre un'area esterna pertinenziale, denominata "piazzale esclusivo", che copre un'area pari a circa 12.200mq. (questo valore, come si vedrà più avanti, non è corretto).

Dalle ricerche effettuate risulta non presente l'elaborato planimetrico.

Come da Estratto Mappa (Allegato 5B), la Particella confina:

- a Nord con la particella (oggetto della presente perizia) identificata al Catasto Terreni, sezione MAZ, Foglio 1, Particella 832;
- a Est con la strada comunale Viale delle Terme;
- a Sud con il Fiume Dezzo e con la Particella identificata al Catasto Terreni, sezione MAZ, Foglio 1, Particella 968;
- a Ovest con il Fiume Dezzo.

L'intera area riversa in stato di totale abbandono e tutti i fabbricati, ad eccezione di quello adibito alla captazione delle acque termali, si trovano in un cattivo stato di conservazione e manutenzione e di fatto inattivi da ormai venti anni.

Si segnala che al CTU è stato riferito verbalmente che gli unici utilizzi che avvengono sono i seguenti:

- il fabbricato ed il relativo impianto adibiti alla captazione delle acque termali continuano ad essere mantenuti regolarmente;
- il piazzale viene utilizzato, sulla base di accordi verbali, da alcuni Enti (Comune, Enti per raccolta rifiuti) per parcheggiare i propri mezzi.

In seguito ai sopralluoghi il CTU ha appurato innumerevoli non conformità catastali che vengono indicate negli elaborati allegati (Allegato 8B), tra cui anche la mancanza dell'indicazione dei nuovi volumi. Inoltre si segnala che il terreno di pertinenza è rappresentato in planimetria catastale in maniera non corretta, perché copre tutta l'area circostante (in realtà, come si vede dall'Estratto Mappa, il terreno di pertinenza è più piccolo - 9.470mq. circa -, perché sono presenti il mappale 2043 - di 2.390mq. circa - e il mappale 832 - di 340mq. circa -, che verranno discussi più avanti).

Per la regolarizzazione di quanto sopra, dal punto di vista della planimetria catastale, va segnalato che andrà effettuata una pratica in sanatoria, che tenga conto anche dei vincoli esistenti, tra cui l'ambientale, che dovrà prevedere anche la demolizione di quanto non sanabile.

A seguito di quanto sopra, che verrà stimato nei punti a seguire, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale.

Il costo previsto per il solo aggiornamento della planimetria catastale, considerando anche le rilevazioni necessarie, è pari a 2.000,00 euro.

BENI NEL COMUNE DI ANGOLO TERME (BS) - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLA 832

Il bene è ubicato nel Comune di Angolo Terme in Viale delle Terme ed è caratterizzato da terreno seminativo, classe 2, are 03 ca 40. Il terreno, che è in continuità alla particella (oggetto della presente perizia) identificata al Catasto Terreni, sezione MAZ, Foglio 1, Particella 830, riversa in stato di abbandono e cattiva manutenzione.

Come da Estratto Mappa (Allegato 5B), la Particella confina:

- a Nord con un tratto di terreno demaniale collegato al Fiume Dezzo;
- a Est con un tratto di terreno demaniale collegato al Fiume Dezzo;
- a Sud con la particella (oggetto della presente perizia) identificata al Catasto Terreni, sezione MAZ, Foglio 1, Particella 830;
- a Ovest con il Fiume Dezzo.

Per il presente terreno, in data 16/12/2020 il CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Angolo Terme il Certificato di Destinazione Urbanistica, che si allega (Allegato 10).

BENI NEL COMUNE DI ANGOLO TERME (BS) - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLA 2043

Il bene è ubicato nel Comune di Angolo Terme in Viale delle Terme ed è caratterizzato da terreno incolto sterile, are 23 ca 90. Il terreno, che è in continuità alla particella (oggetto della presente perizia) identificata al Catasto Terreni, sezione MAZ, Foglio 1, Particella 830, riversa in stato di abbandono e cattiva manutenzione.

Come da Estratto Mappa (Allegato 5B), la Particella confina:

- a Nord con il Fiume Dezzo;

- a Est con le particelle (oggetto della presente perizia) identificate al Catasto Terreni, sezione MAZ, Foglio 1, Particella 821 e 830;
- a Sud con il Fiume Dezzo e con la Particella identificata al Catasto Terreni, sezione MAZ, Foglio 1, Particella 968;
- a Ovest con il Fiume Dezzo e con la particella (oggetto della presente perizia) identificata al Catasto Terreni, sezione MAZ, Foglio 1, Particella 2045.

Per il presente terreno, in data 16/12/2020 il CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Angolo Terme il Certificato di Destinazione Urbanistica, che si allega (Allegato 10).

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 ha 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 registro 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 del 'art. 337 sexies 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."

Relativamente agli immobili nel Comune di Brescia:

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso dei beni da parte della società esecutata abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 6405 R.P. e 9993 R.G. del 10/03/2020).

In particolare, il titolo legittimante il possesso è l'atto di compravendita trascritto a Brescia in data 01/07/2004 ai numeri 20161 R.P. e 33431 R.G., con cui la società esecutata acquistava la piena proprietà dei beni oggetto di stima siti nel Comune di Brescia.

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sugli immobili oggetto di stima ed al fine di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro Contratti di Locazione di Breno. In data 19 Agosto 2020 il Direttore dell'Ufficio Territoriale trasmetteva allo scrivente i contratti di affitto per gli immobili di Brescia (Allegato 11).

Il primo contratto è relativo all'immobile sito nel Comune di Brescia ed identificato al Catasto Fabbricati, sezione SNA, Foglio 11, Particella 8497, Subalterno 2; si tratta di un contratto di tipo "S2-Locazione Immobile uso diverso da abitativo con locatore sogg.iva" stipulato il 01/02/2020 e registrato il 07/02/2020 al n.1171 serie 3T presso l'ufficio di DPBS UT BRESCIA 2 con durata dal 01/02/2020 al 31/01/2026 ed un corrispettivo annuo di € 12.000,00 con cui la società esecutata concede in affitto alla [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata dal Legale Rappresentante [REDACTED]
[REDACTED]

Per questo contratto di affitto si segnala quanto segue:

- la data di registrazione del contratto (07/02/2020) è posteriore alla data di notifica del pignoramento dell'immobile (13/01/2020, rep. 342/1 del Tribunale di Brescia) ed è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (10/03/2020);

- durante il sopralluogo del 04/08/2020 si è constatato che la [REDACTED] occupava sia il negozio al piano terra (Particella 8497, Subalterno 2) che il magazzino all'interrato (Particella 8495, Subalterno 76), 2 unità immobiliari che risultano direttamente collegate da una scala interna; nel contratto di affitto è riportato che l'unità oggetto di contratto è "l'unità immobiliare sita in Brescia, Via Corsica n.178 piano terra e interrato, Categoria Catastale C/1 Mapp. 8497 sub2"; anche all'atto della registrazione del contratto risulta che sia stata registrata la sola Particella 8497, Subalterno 2 (negozio al piano terra) pertanto il CTU pone dei dubbi sulla regolarità dell'occupazione del magazzino al piano interrato contraddistinto con la Particella 8495, Subalterno 76 (magazzino al piano interrato).

Il secondo contratto è relativo all'immobile sito nel Comune di Brescia ed identificato al Catasto Fabbricati, sezione SNA, Foglio 11, Particella 8497, Subalterno 3; si tratta di un contratto di tipo "S2-Locazione Immobile uso diverso da abitativo con locatore sogg.iva" stipulato il 21/12/2016 e registrato il 13/01/2017 al n.272 serie 3T presso l'ufficio di DPBS UT BRESCIA 2 con durata dal 01/01/2017 al 31/12/2022 ed un corrispettivo annuo di € 10.800,00 (con l'appunto che, al fine di favorire l'attività nella fase iniziale, il canone arriverà a regime con le seguenti modalità: € 6.000,00 per i primi 2 anni, € 7.000,00 per il terzo anno, € 9.500,00 per il quarto ed il quinto anno, € 10.800,00 per il sesto anno), con cui la società esecutata concede in affitto alla [REDACTED] (affitto in franchising al gruppo [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dal Legale Rappresentante [REDACTED] [REDACTED]

Durante le operazioni di sopralluogo svoltesi in data 04/08/2020 il C.T.U. ha rilevato che la presente unità immobiliare era in effetti occupata da personale del gruppo [REDACTED].

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo dei beni, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate:

- Anno 2020 Semestre 1, Comune di BRESCIA, fascia/zona Periferica/NOCE, EIB, VIA GRANDI ZONA INDUSTRIALE, codice zona d1, microzona catastale 17, tipologia prevalente capannoni tipici, Destinazione Commerciale.

Le superfici nette utilizzate per il calcolo dei valori locativi sono state determinate a partire dalle superfici commerciali lorde a cui vengono applicati opportuni coefficienti riduttivi per tenere conto dell'incidenza delle murature e delle partizioni interne, a seconda della tipologia di immobile.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, delle visure catastali, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, nonché del rilievo geometrico effettuato in occasione dei sopralluoghi.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del calcolo delle superfici commerciali nette dei vari immobili, effettuato secondo quanto sopra riportato.

PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.LORDA [mq]	COEFF. OMOG.	COEF. SUP. NETTA	SUP. NETTA OMOG [mq]	TOT. ARROTONDATA [mq]
PART.8495, SUB.76	INTERRATO	Magazzino	96,00	50%	90%	43,20	43
PART.8497, SUB.2	TERRA	Negoziò	76,00	100%	90%	68,40	68
PART.8497, SUB.3	TERRA	Negoziò	92,00	100%	80%	73,60	74

PARTICELLA 8495 SUBALTERNO 76 (BRESCIA)

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare ad uso magazzino, sviluppato al piano interrato e composto da un'unica stanza. Attualmente tale immobile versa in discrete condizioni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore locativo pari a 4,50 €/mq per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a 2.300,00 €.

PARTICELLA 8497 SUBALTERNO 2 (BRESCIA)

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare ad uso commerciale, sviluppato al piano terra e composto da: area destinata a negozio, bagno e wc. Attualmente tale immobile versa in buone condizioni, pertanto lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore locativo pari a 9,20 €/mq per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a 7.500,00 €.

PARTICELLA 8497 SUBALTERNO 3 (BRESCIA)

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare ad uso commerciale, sviluppato al piano terra e composto da: area destinata a negozio, tre uffici, deposito e un bagno. Attualmente tale immobile versa in quasi ottime condizioni, pertanto lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore locativo pari a 10,00 €/mq per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo pari a 8.900,00 €.

Relativamente agli immobili nel Comune di Angolo Terme (BS):

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso dei beni da parte della società esecutata abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 1615 R.P. e 2120 R.G. del 28/05/2020).

In particolare, il titolo legittimante il possesso è l'atto di compravendita trascritto a Breno in data 22/02/2007 ai numeri 2504 R.G. e 2055 R.P., con cui la società esecutata acquistava la piena proprietà dei beni oggetto di stima siti nel Comune di Angolo Terme.

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sugli immobili oggetto di stima ed al fine di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro Contratti di Locazione di Breno. In data 19 Agosto 2020 il Direttore dell'Ufficio

Territoriale trasmetteva allo scrivente una dichiarazione in cui indicava che a carico della società esecutata, per gli immobili in Angolo Terme, non risultavano registrati contratti di locazione o comodati (Allegato 11).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo dei beni, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate:

- Anno 2020 Semestre 1, Comune di Angolo Terme, fascia/zona centrale/centrale, codice zona B1, microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, Destinazione Commerciale;
- Anno 2020 Semestre 1, Comune di Angolo Terme, fascia/zona centrale/centrale, codice zona B1, microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, Destinazione Produttiva.

Le superfici nette utilizzate per il calcolo dei valori locativi sono state determinate a partire dalle superfici commerciali lorde a cui vengono applicati opportuni coefficienti riduttivi per tenere conto dell'incidenza delle murature e delle partizioni interne, a seconda della tipologia di immobile.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, delle visure catastali, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, nonché del rilievo geometrico effettuato in occasione dei sopralluoghi.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del calcolo delle superfici commerciali nette dei vari immobili, effettuato secondo quanto sopra riportato.

PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.LORD A [mq]	COEFF. OMOG.	COEF. SUP. NETTA	SUP. NETTA OMOG [mq]	TOT. ARROTOND. [mq]
PART.2045	TERRA	Captazione acque	27,00	100%	90%	24,30	24
PART.821	TERRA	Capannone aperto	946,00	100%	95%	898,70	6092
		Cabina elettrica	16,00	50%	90%	7,20	
		Capannone Chiuso	987,00	75%	90%	666,23	
		Capannone/Magazzino	2538,00	100%	90%	2284,20	
		Zona Uffici	1041,00	100%	80%	832,80	
	INTERRATO	Capannone	1017,00	100%	90%	915,30	
		Spogliatoi	54,00	100%	80%	43,20	
		Centrale Termica	987,00	50%	90%	444,15	
PART.830	TERRA	Pert. orn. Scoperta	9470,00	10% e 2%	100%	798,44	798

PARTICELLA 2045 (ANGOLO TERME)

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un fabbricato di captazione dell'acqua termale, sviluppato al piano terra e composto da un'unica stanza. Attualmente tale immobile versa in buone condizioni, pertanto lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore locativo pari a 2,30 €/mq per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a 660,00 €.

PARTICELLA 821 (ANGOLO TERME)

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un fabbricato per l'imbottigliamento, sviluppato su due piani e composto da: aree destinate a capannone/magazzino ed area destinata ad uffici. Attualmente tale immobile versa in pessime condizioni, pertanto lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore locativo pari a 0,20 €/mq per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a 14.600,00 €.

PARTICELLA 830 (ANGOLO TERME)

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'area esterna adibita parzialmente a piazzale e parzialmente in stato di abbandono e cattiva manutenzione, pertanto lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore locativo pari a 1,00 €/mq (omogeneizzato) per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a 9.600,00 €.

CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 832 (ANGOLO TERME)

La superficie dell'area è pari a 340mq.

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'area esterna in stato di abbandono e cattiva manutenzione, pertanto lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore locativo pari a 0,05 €/mq per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a 200,00 €.

CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 2043 (ANGOLO TERME)

La superficie dell'area è pari a 2390mq.

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'area esterna adibita parzialmente a piazzale e parzialmente in stato di abbandono e cattiva manutenzione, pertanto lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore locativo pari a 0,10 €/mq per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a 2.900,00 €.

D/ ESISTENZA DI FORMALITA', 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:

- *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 ed 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 cpc ed i 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 limitazioni 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 e 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."

Relativamente agli immobili nel Comune di Brescia:

Gli immobili siti nel Comune di Brescia in Via Corsica sono identificati come segue:

- Comune di Brescia, Via Corsica n.178, sezione censuaria SNA, Foglio 11, Particella 8495, Subalterno 76;
- Comune di Brescia, Via Corsica n.178, sezione censuaria SNA, Foglio 11, Particella 8497, Subalterno 2;
- Comune di Brescia, Via Corsica n.174, sezione censuaria SNA, Foglio 11, Particella 8497, Subalterno 3.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, l'area ricade:

- "Centro Abitato" (cfr. P.G.T. Variante Generale "Piano delle Regole - Tavola V-PR12 - Tavola dei Vincoli Amministrativi");
- "Reticolo Idrico Minore" (cfr. P.G.T. Variante Generale "Piano delle Regole - Tavola PR04A sud - Elementi e Componenti del Paesaggio");
- "area di interesse archeologico" (cfr. P.G.T. Variante Generale "Piano delle Regole - Tavola V-PR06 - Tavola dei Vincoli - Zone di Interesse Archeologico");
- "Classe di sensibilità paesaggistica 2 - Bassa" (cfr. P.G.T. "Piano delle Regole - Tavola PR03 - Classi di sensibilità paesaggistica").

Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all'espletamento del compito assegnato, il C.T.U. si recava,

in data 14 Settembre 2020, presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia per visionare l’atto con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni in esame siti nel Comune di BRESCIA. In particolare, nell’atto di compravendita trascritto a BRESCIA in data 01/07/2004 ai numeri. 20161 R.P. e 33431 R.G. si legge: “[...] I beni sono venduti a corpo, con accessori, accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni, nello stato di fatto attuale noto alle parti e come pervenuti; la parte venditrice garantisce proprietà, disponibilità, libertà da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, diritti reali e obbligatori, prelazioni legali o convenzionali. [...] Le parti si danno e prendono reciprocamente atto che una porzione posta in lato Est della corte comune al piano terra è gravata da servitù di passaggio a favore del contiguo condominio di proprietà di terzi denominato “Corsica I”. [...] Obbligo di accettazione delle clausole da parte dei subacquirenti: Tutte le obbligazioni di cui al presente sono assunte dalle rispettive parti in via solidale ed indivisibile, per sé, eredi, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, anche particolare. La parte acquirente assume l’obbligo di inserire nell’eventuale atto di alienazione di quanto con il presente acquistato una clausola che faccia assumere al proprio avente causa l’accettazione delle clausole e pattuizioni contenute e/o richiamate nel presente, nel regolamento di condominio, come sopra allegato, negli allegati del medesimo, ove ve ne siano, fatta particolare menzione, tra l’altro, alle clausole relative alla o alle servitù, nonché al relativo mandato della parte acquirente all’adesione ed all’accettazione delle future modifiche delle tabelle millesimali nonché l’obbligo al subacquirente di reiterare la presente clausola in caso di eventuali successive alienazioni. [...]”.

Dalla disamina della Certificazione Notarile agli atti (Allegato 2A), rilasciata in data 15 Aprile 2020 dal Dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma, risulta che, alla data del 10 Marzo 2020, esistono nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con esclusione di quelle annotate di cancellazioni, restrizione beni per tutti gli immobili in Brescia o non rinnovate nei termini di legge:

- n.ro 284/2072 del 18.01.2012- IPOTECA VOLONTARIA – a garanzia di un mutuo del 28.12.2011-a rogito del Dott. Passari Francesco Notaio di Breno, Rep.144393/28699, per la somma di euro 2.160.000,00, di cui euro 1.200.000,00, durata 12 anni, a favore del [REDACTED] - contro [REDACTED] - quota 1/1 proprietà; grava sugli immobili in Brescia al foglio 11 particella 8497 sub.2-sub.3 e foglio 11 particella 8495 sub.76 -; terzo datore d’ipoteca: [REDACTED] - quota di 1/1 proprietà; Grava sui immobili in Brescia al foglio 6 particella 9655 sub.40-11-41-42-43-45-46-non pertinenti;
- n.ro 6405 /9993 del 10.03.2020 –VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI, notificato il 13-01-2020, rep. 342/1 del Tribunale di Brescia a favore di [REDACTED] – proprietà 1/1; [REDACTED] – per la proprietà di 1/1- grava sugli immobili in Brescia al foglio 11 particella 8497 sub.2-sub.3 e foglio 11 particella 8495 sub.76.

Per quel che riguarda gli eventuali vincoli o oneri anche di natura condominiale, previo richiesta da parte del CTU, all’Amministratore del Condominio [REDACTED], al 02/12/2020 risulta che:

- per gli immobili identificati con la Particella 8495, Subalterno 76 e con la Particella 8497, Subalterno 2, relativamente al "Riparto Consuntivo relativo all'esercizio ordinario 2019/2020, con scadenza 30/05/2020" c'è un debito di 5.211,44 Euro (1.145,77 Euro a carico del proprietario esecutato, la restante parte a carico dell'affittuario); relativamente al "Prospetto rate relativo all'esercizio ordinario 2020/2021, con scadenza al futuro 30/05/2021" c'è in previsione un'ulteriore spesa pari a 2.188,02 Euro (452,51 Euro a carico del proprietario esecutato, la restante parte a carico dell'affittuario);

- per gli immobili identificati con la Particella 8497, Subalterno 3, relativamente al "Riparto Consuntivo relativo all'esercizio ordinario 2019/2020, con scadenza 30/05/2020" c'è un debito di 4.367,48 Euro (1.849,52 Euro a carico del proprietario esecutato, la restante parte a carico dell'affittuario); relativamente al "Prospetto rate relativo all'esercizio ordinario 2020/2021, con scadenza al futuro 30/05/2021" c'è in previsione un'ulteriore spesa pari a 1.475,49 Euro (276,32 Euro a carico del proprietario esecutato, la restante parte a carico dell'affittuario).

Inoltre, l'Amministratore del Condominio:

- in data 02/12/2020 ha informato il CTU che *"il condominio aveva deliberato la spesa straordinaria per il rifacimento del tetto. Successivamente ha deliberato di aderire alla possibilità superbonus 110% con totale cessione del credito e stiamo ultimando gli studi per definire tutti gli aspetti dell'intervento che prevederà cappotto+ accessori e tetto"*;

- in data 26/03/2021 ha informato il CTU che *"i lavori straordinari (Superbonus 110%) verranno esaminati ed approvati in prossima assemblea straordinaria entro il mese di Aprile"*.

Relativamente agli immobili nel Comune di Angolo Terme (BS):

Gli immobili siti nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale delle Terme sono identificati come segue:

- Comune di Angolo Terme, Viale delle Terme, C.F., sezione censuaria MAZ, Foglio 16, Particella 821 graffato con le particelle 830 E 2045;
- Comune di Angolo Terme, Viale delle Terme, C.T., sezione censuaria MAZ, Foglio 1, Particella 832;
- Comune di Angolo Terme, Viale delle Terme, C.T., sezione censuaria MAZ, Foglio 1, Particella 2043.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, l'area ricade:

- "P- Produttiva esistente" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Piano delle Regole - Tavola pr1a – Piano delle regole – Foglio 1");
- "aree non soggette a trasformazioni per regioni idrogeologiche ed idrauliche" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Piano delle Regole - Tavola pr1a – Piano delle regole – Foglio 1");
- "aree escluse dal vincolo idrogeologico" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Documento di piano - Tavola dp6 – Tavola dei Vincoli");
- "aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Documento di piano - Tavola dp6 – Tavola dei Vincoli");
- "III - suoli con intense limitazioni che riducono la scelta delle colture e/o richiedono speciali pratiche conservative" (cfr. P.G.T. "Documento di piano - Tavola dp 3d – Carta condivisa del paesaggio: capacità d'uso del suolo");
- "S - limitazioni legate a caratteristiche sfavorevoli del suolo (spessore, pietrosità ...)" (cfr. P.G.T. "Documento di piano - Tavola dp 3d – Carta condivisa del paesaggio: capacità d'uso del suolo");

- "ex imbottigliamento" (cfr. P.G.T. "Documento di piano - Tavola dp 3e – Carta condivisa del paesaggio: componente del paesaggio urbano");
- "aree impegnate dal P.R.G. vigente (ex imbottigliamento acque termali) area dismessa soggetta a riqualificazione urbanistica" (cfr. P.G.T. "Documento di piano - Tavola dp 3f – Carta condivisa del paesaggio: componenti del paesaggio storico culturale");
- in parte "ambiti di elevato valore percettivo connotati dalla presenza di fattori fisico – ambientali e/o storico – culturali" (cfr. P.G.T. "Documento di piano - Tavola dp 3h – Carta condivisa del paesaggio: componenti identificative percettive e valorizzative del paesaggio - visualità");
- in parte "sensibilità paesistica media" (cfr. P.G.T. "Documento di piano - Tavola dp 3i – Carta condivisa del paesaggio: sensibilità paesaggistiche dei luoghi");
- in parte "sensibilità paesistica alta" (cfr. P.G.T. "Documento di piano - Tavola dp 3i – Carta condivisa del paesaggio: sensibilità paesaggistiche dei luoghi").

Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all'espletamento del compito assegnato, il C.T.U. si recava, in data 27 Agosto 2020, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno (BS) per visionare l'atto con cui la società esecuta è divenuta proprietaria dei beni in esame siti nel Comune di Angolo Terme (BS). In particolare, nell'atto di compravendita trascritto a Breno (BS) in data 22/02/2007 ai numeri. 2055 R.P. e 2504 R.G. si legge: "[...]l'immobile viene compravenduto con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi se esistenti, a corpo, con le servitù attive e passive inerenti, gli accessi, passi e transiti come usati e praticati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e la "parte venditrice" lo garantisce libero ed esente da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e contro ogni evizione come per legge e patto, ad eccezione soltanto dell'ipoteca iscritta a Breno il 29.7.1999 nn. 4264/630, a favore della venditrice e di cui si dirà in seguito [...] La società [REDACTED] a mezzo come sopra, presta il proprio incondizionato assenso e consenso irrevocabile affinché venga totalmente cancellata la ipoteca volontaria iscritta a BRENO il 29.7.1999 ai nn. 4264/630 per la somma complessiva di Lire 1.000.000.000 (un miliardo) ora Euro 516.456,89, gravante sull'immobile oggetto della vendita di cui al punto 1) e già iscritta a carico della Società [REDACTED] dipendente da mutuo di Lire 500.000.000 (ora Euro 258.228,44) ovviamente estinto per compensazione con la vendita di cui al citato atto 23.1.2001 notaio GIANNETTA, la Società [REDACTED] – autorizza pertanto che a richiesta di chiunque venga totalmente cancellata la suddetta ipoteca con esonero da ogni responsabilità per il CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI BRENO. [...]"

Dalla disamina della Certificazione Notarile agli atti (Allegato 2B), rilasciata in data 24 Giugno 2020 dal Dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma, risulta che, alla data del 28 Maggio 2020, esistono nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con esclusione di quelle annotate di cancellazioni, restrizione beni per tutti gli immobili in Angolo Terme (BS) o non rinnovate nei termini di legge:

- n.ro 535/4374 del 13.04.2007- ipoteca volontaria – a garanzia di una concessione a garanzia di apertura di credito del 22.03.2007-a rogito del Dott. Passari Francesco Notaio di Breno, Rep.140328/26297, per la somma di

euro 2.160.000,00, di cui euro 1.200.000,00 durata 2 anni a favore di [REDACTED] (non inserito il domicilio ipotecario eletto), contro [REDACTED] - quota 1/1 proprietà, grava sui immobili in Angolo Terme al foglio 16 particella 821 graffato con le part. Ille 830 e2045 - C.T. foglio 1 particella 2045 e 832-; detta ipoteca è stata annotata di n. 719/6994 del 14.11.2011- Annotamento per Rinegoziazione dell'Apertura di Credito ipotecario in Conto corrente n.ro 32 / 318 del 17.01.2012 -ipoteca volontaria – a garanzia di mutuo del 28.12.2011 a rogito del Dott. Passari Francesco, Notaio di Breno, Rep. 144393/28699 perla somma di euro 2.160.000,00 di cui euro 1.200.000,00 durata 12 anni, a favore di [REDACTED] (non inserito il domicilio ipotecario eletto) - [REDACTED] contro [REDACTED] - quota 1/1 proprietà; grava sugli immobili in Angolo Terme al foglio 16 particella 821 graffato con 830 e2045 – N.C.T. foglio 1 particella 2045 e 832-;

- n.ro 1615/2120 del 28.05.2020 –Verbale di pignoramento immobiliare, rep. 342, del Tribunale di Brescia, notificato il 13.01.2020 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] grava su tutti gli immobili in Angolo Terme oggetto della presente perizia di stima.

Per quel che riguarda gli eventuali vincoli o oneri anche di natura condominiale, si specifica che gli immobili in Angolo Terme, stante la loro situazione e natura, non sono costituiti in Condominio.

E/ REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

"1) Accerti, anche ai fini della redazione 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 il 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 sanatorio 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, precisando 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 di accertamento di conformità ex artt. 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 artt. 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 della 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 sanatorio 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'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

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.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

5) Si faccia espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale."

Come anticipato, al fine di poter approfondire le indagini dal punto di vista delle pratiche edilizie riferibili all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, il C.T.U. si è recato presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Brescia e Breno per visionare i già citati atti di compravendita con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni in esame.

Relativamente agli immobili nel Comune di Brescia:

Dalla disamina dell'atto di compravendita, ed in particolare dalla sezione "Situazione Urbanistico Edilizia" è emerso che "[...] le opere relative alle unità immobiliari in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967; -che successivamente i beni non sono stati oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione edilizia che richiedessero ulteriori concessioni, sanatorie o autorizzazioni per cui non esistono vincoli alla commerciabilità. [...]"

Al fine di poter verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di esecuzione, nelle date 25/11/2020 e 29/11/2020 il C.T.U. ha provveduto a trasmettere al Comune di Brescia la richiesta di accesso agli atti citando quanto emerso dalle indagini preliminari e chiedendo la verifica dell'esistenza di ulteriori pratiche edilizie, nonché di quant'altro necessario al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina.

In data 18/12/2020 il CTU riceveva tramite PEC dal Comune di Brescia Comunicazione nella quale il Responsabile del Settore Arch. Maurizio Roggero attestava che "[...] a seguito di ricerche effettuate nei registri del Protocollo Generale che non risultano pratiche edilizie relative all'immobile situato in Via Corsica n.174 e 178, intestate a

[REDAZIONE] per il periodo dal 1968 ad oggi [...]", pertanto lo Scrivente ha avuto conferma di quanto riportato nell'atto notarile ed ha potuto prendere atto della mancanza di successivi titoli abilitativi, quindi anche delle agibilità.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli immobili oggetto di stima, il C.T.U. in occasione dei sopralluoghi ha potuto verificare che per gli immobili siti nel Comune di BRESCIA in Via Corsica:

- Particella 8495, Sub. 76: trattasi di unità immobiliare destinata a deposito;
- Particella 8497, Sub 2: trattasi di unità immobiliare destinata a negozio;
- Particella 8497, Sub 3. trattasi di unità immobiliare destinata a negozio.

Come già segnalato al precedente punto B/, ognuna delle 3 unità immobiliari necessita di sanatorie e, in alcuni casi, di opere di ripristino, al fine di regolarizzare opere realizzate successivamente alla redazione delle schede catastali; a seguito di queste pratiche in sanatoria, sarà possibile anche regolarizzare le planimetrie catastali.

Si stimano le pratiche in sanatoria e le opere di ripristino per ciascuna unità immobiliare:

BENE NEL COMUNE DI BRESCIA - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 11, PARTICELLA 8495 SUBALTERNO 76

Costo stimato per la pratica in sanatoria e per la sanzione prevista per legge: 2.500,00 euro;

Costo stimato per le opere di ripristino: 2.500,00 euro;

Costo totale: 5.000,00 euro.

BENE NEL COMUNE DI BRESCIA - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 11, PARTICELLA 8497 SUBALTERNO 2

Costo stimato per la pratica in sanatoria e per la sanzione prevista per legge: 2.000,00 euro;

Costo stimato per le opere di ripristino: 1.000,00 euro;

Costo totale: 3.000,00 euro.

BENE NEL COMUNE DI BRESCIA - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 11, PARTICELLA 8497 SUBALTERNO 3

Costo stimato per la pratica in sanatoria e per la sanzione prevista per legge: 2.500,00 euro;

Costo totale: 2.500,00 euro.

Relativamente agli immobili nel Comune di Angolo Terme (BS):

Dalla disamina dell'atto di compravendita, ed in particolare dalla sezione "Note Urbanistiche", è emerso che "[...] la "parte venditrice" ai sensi del DPR 445/2000, dichiara che il capannone venne edificato anteriormente al 1.9.1967 e successivamente ampliato in forza della L.E. 16.6.1970 n.154 RC et n. 1908 prot. e successiva CE 18.9.1987 n. 546 RC et n. 1473 prot. e da allora mai più modificato, tanto che come detto trovasi in pessimo stato di conservazione e manutenzione; che nessun mutamento è ad oggi intervenuto negli strumenti urbanistici comunali rispetto al CDU rilasciato dal Comune di ANGOLO T. il 12.01.2007. [...]".

Al fine di poter verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di esecuzione, il C.T.U. ha provveduto a trasmettere tramite PEC, in data 16/12/2020, al Comune di Angolo Terme, le richieste di accesso agli atti citando quanto emerso dalle indagini preliminari e chiedendo la verifica dell'esistenza di ulteriori pratiche edilizie, oltre a quelle sopra elencate, nonché di quant'altro necessario al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina.

In data 12/01/2021 il CTU ha avuto appuntamento per effettuare l'accesso agli atti, riscontrando la correttezza di quanto riportato nell'atto notarile. Risultavano infatti presenti i 2 soli titoli abilitativi richiamati:

- L.E. 16/06/1970, R.C. n. 154 Prot. n. 1908, per l'ampliamento dello Stabilimento termale-deposito esistente (realizzato anteriormente al 01/09/1967) e per la costruzione di un locale denominato "reparto lavaggio e imbottigliamento";

- - L.E. 18/09/1987, R.C. n. 546 Prot. n. 1473, per la realizzazione di muri di tamponamento ad uno dei 2 fabbricati realizzati in ampliamento con la precedente Licenza Edilizia 16/06/1970, R.C. n. 154 Prot. n. 1908.

In merito all'esistenza del certificato di agibilità, il C.T.U., esaminando le pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è risalito ad alcun certificato relativo agli immobili siti nel Comune di Angolo Terme (BS).

Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli immobili oggetto di stima, il C.T.U. in occasione dei sopralluoghi ha potuto verificare che per gli immobili siti nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale delle Terme:

- Particella 821 graffata con 830 e 2045 trattasi di complesso immobiliare destinato ad imbottigliamento, in totale stato di abbandono e in disuso da quasi venti anni;
- Particella 832 trattasi di terreno contiguo ai fabbricati principali, anche esso in totale stato di abbandono e in disuso da quasi venti anni;
- Particella 2043 trattasi di terreno nei pressi dei fabbricati principali, anche esso in totale stato di abbandono e in disuso da quasi venti anni.

Da una verifica attraverso il successivo necessario sopralluogo del 20/01/2021 si è rilevato che gran parte dei complessi sono effettivamente autorizzati, a parte:

- 1 – all'esterno, al piano sottostrada, vicino alla centrale termica indicata nella planimetria catastale del corpo A, lato Fiume, allo stato di fatto si rileva un fabbricato in muratura non autorizzato;
- 2 – all'esterno, al piano terra, contigua al nuovo fabbricato in ampliamento (denominato "reparto lavaggio e imbottigliamento") di cui alla L.E. 16/06/1970, R.C. n. 154 Prot. n. 1908, lato Fiume, è presente una scala in carpenteria metallica ad un rampante non autorizzata, che dal piano terra porta al piano sottostrada;

3 – all'esterno dei vari fabbricati vi sono alcune finestre/aperture tappate e alcune finestre/aperture di nuova apertura; tutte opere non autorizzate;

4 – all'esterno sono presenti alcune piccole coperture in carpenteria metallica leggera e copertura in pannelli semitrasparenti; tutte opere non autorizzate;

5 – all'interno dei vari fabbricati vi sono diverse nuove compartimentazioni in muratura, oltre a posizionamenti diversi delle porte di accesso, sempre interno.

Per la regolarizzazione del precedente punto 5, sarà necessario sanare le opere interne; a seguito di questa pratica in sanatoria, sarà possibile anche regolarizzare le planimetrie catastali.

Differente il caso invece dei precedenti punti 1, 2, 3 e 4: essendo l'area vincolata dal punto di vista paesaggistico, per i quali andrà effettuata anche una pratica di compatibilità paesaggistica, con le sanzioni previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, con non certezza della possibilità di sanare. **In particolare si segnala che per il fabbricato di cui al punto 1 non risulta alcuna pratica edilizia né autorizzazione paesaggistica; questo fabbricato non è sanabile e sono previste le sanzioni secondo il citato D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.**

Le spese stimate per le pratiche in sanatoria e le opere di ripristino vengono quantificate in 45.000,00 euro.

Per quel che concerne i 2 mappali iscritti al Catasto Terreni (Mappali 832 e 2043), dal Certificato di Destinazione Urbanistica datato 21/12/2020 (Allegato 10) risulta che nel Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 12 del 23/03/2019, l'area censita in catasto al foglio reale 16 (foglio logico 1) mappale 832-2043 del Comune Censuario di Mazzunno ricade in zona "P - produttiva esistente" in cui per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, il sopralzo, la sostituzione totale e/o parziale e l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità specificati nelle NTA, con classe 4 (Fattibilità con consistenti limitazioni), sottoclasse t (Area di attenzione per le captazioni d'acqua delle Terme di Angolo), soggetta alle N.T.A. del Piano stesso.

In ultimo, si segnala che l'esecutato, in forza anche dell'impianto presente all'interno dell'immobile distinto al C.F. del Comune di Angolo Terme (BS), Sezione MAZ, Foglio 16, Particella 2045,, è titolare del titolo concessorio di acqua Minerale denominato Fiume Dezzo (Allegato 13). E' possibile, ma il CTU non può darne certezza, che l'eventuale acquirente possa richiedere all'Ufficio competente della Provincia di Brescia il trasferimento della concessione che, come da Allegato, ha durata di 30 anni a decorrere dal 12/05/1997 (Deliberazione della Giunta Regionale n° VI/30826 del 08/08/1997).

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'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e Il 14 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione."

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzato da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

I beni pignorati sono stati suddivisi in lotti, sia in funzione della loro ubicazione, sia in funzione della loro fruibilità e commerciabilità, come meglio indicato in seguito.

Relativamente agli immobili nel Comune di Brescia:

LOTTO 1, composto da:

- Magazzino sito nel Comune di Brescia in Via Corsica n.178 e distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune censuario, sezione SNA, Foglio 11, Particella 8495, Subalterno 76, Cat. C/2, Classe 9, Consistenza 88mq., Superficie catastale 97mq., Rendita Catastale Euro 399,94;
- Negozio sito nel Comune di Brescia in Via Corsica n.178 e distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune censuario, sezione SNA, Foglio 11, Particella 8497, Subalterno 2, Cat C/1, Classe 7, Consistenza 74mq., Superficie Catastale 73mq., Rendita Catastale Euro 1.693,05.

LOTTO 2, composto da:

- Negozio sito nel Comune di Brescia in Via Corsica n.174 e distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune censuario, sezione SNA, Foglio 11, Particella 8497, Subalterno 3, Cat C/1, Classe 7, Consistenza 77mq., Superficie Catastale 81mq., Rendita Catastale Euro 1.761,69.

Relativamente agli immobili nel Comune di Angolo Terme (BS):

LOTTO 3, composto da:

- Fabbricati per l'imbottigliamento e relative aree esterne di pertinenza siti nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale delle Terme e distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune censuario, sezione MAZ, Foglio 16, Particella 821 graffata con le Particelle 830 e 2045, Categoria D/8, Rendita Catastale Euro 22.207,65;

- Terreno sito nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale delle Terme e distinto al Catasto Terreni di detto Comune censuario, sezione MAZ, Foglio 1, Particella 832, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 3,40 are, Reddito Dominicale Euro 1,32, Reddito Agrario Euro 0,88;
- Terreno sito nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale delle Terme e distinto al Catasto Terreni di detto Comune censuario, sezione MAZ, Foglio 1, Particella 2043, Qualità INCOLTO STERILE, Superficie 23,90 are.

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 art. 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 dalla valutazione di apponibilità 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 artt. 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'art. 173-bis disp. att. c.p.c. come modificato per effetto del d. l. n. 83/2015".

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture ad enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

Relativamente agli immobili nel Comune di Brescia:

Premettendo che:

- nella stima del valore del bene si è tenuto conto di diversi parametri quali ubicazione, esposizione, accessibilità, stato di conservazione, consistenza, utilizzazione e godimento, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica e livello qualitativo delle finiture e dei materiali;
- per determinare il valore unitario di mercato, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate:
 - Anno 2020 Semestre 1, Comune di BRESCIA, fascia/zona Periferica/NOCE, EIB, VIA GRANDI ZONA INDUSTRIALE, codice zona d1, microzona catastale 17, tipologia prevalente capannoni tipici, Destinazione Commerciale.

- la superficie commerciale del bene è stata determinata seguendo le *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dell’osservatorio del mercato immobiliare”* dell’Agenzia del Territorio. In particolare, la superficie commerciale è definita come la somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni) e la superficie omogeneizzata, tramite opportuni coefficienti ponderali, delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e di servizio.;
- la superficie commerciale lorda delle unità immobiliari è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali, delle visure catastali, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, nonché sulla base del rilievo geometrico effettuato in occasione dei sopralluoghi.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del calcolo delle superfici commerciali lorde dei vari immobili, effettuato secondo quanto sopra riportato.

PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.LORDA [mq]	COEFF. OMOG.	SUP. LORDA OMOG. [mq]	TOT. ARROTONDATA [mq]
PART.8495, SUB.76	INTERRATO	Magazzino	96,00	50%	48,00	48
PART.8497, SUB.2	TERRA	Negoziò	76,00	100%	76,00	76
PART.8497, SUB.3	TERRA	Negoziò	92,00	100%	92,00	92

PARTICELLA 8495 SUBALTERNO 76 (BRESCIA)

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un’unità immobiliare ad uso magazzino, sviluppato al piano interrato e composto da un’unica stanza. Attualmente tale immobile versa in discrete condizioni. Considerate le caratteristiche costruttive, l’ubicazione, le condizioni in cui versa attualmente il fabbricato, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell’ordine di 1.200,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$48 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 57.600,00 \text{ €}$$

PARTICELLA 8497 SUBALTERNO 2 (BRESCIA)

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un’unità immobiliare ad uso commerciale, sviluppato al piano terra e composto da: area destinata a negoziò, bagno e wc. Attualmente tale immobile versa in buone condizioni. Considerate le caratteristiche costruttive, l’ubicazione, le condizioni in cui versa attualmente il fabbricato, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell’ordine di 1.250,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$76 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = 95.000,00 \text{ €}$$

PARTICELLA 8497 SUBALTERNO 3 (BRESCIA)

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare ad uso commerciale, sviluppato al piano terra e composto da: area destinata a negozio, tre uffici, deposito e un bagno. Attualmente tale immobile versa in quasi ottime condizioni. Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, le condizioni in cui versa attualmente il fabbricato, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.400,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$92 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = 128.800,00 \text{ €}$$

Relativamente agli immobili nel Comune di Angolo Terme (BS):

Premettendo che:

- nella stima del valore del bene si è tenuto conto di diversi parametri quali ubicazione, esposizione, accessibilità, stato di conservazione, consistenza, utilizzazione e godimento, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica e livello qualitativo delle finiture e dei materiali;
- per determinare il valore unitario di mercato, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agazia delle Entrate:
 - Anno 2020 Semestre 1, Comune di Angolo Terme, fascia/zona centrale/centrale, codice zona B1, microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, Destinazione Commerciale;
 - Anno 2020 Semestre 1, Comune di Angolo Terme, fascia/zona centrale/centrale, codice zona B1, microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, Destinazione Produttiva.
- la superficie commerciale del bene è stata determinata seguendo le *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dell'osservatorio del mercato immobiliare"* dell'Agazia del Territorio. In particolare, la superficie commerciale è definita come la somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni) e la superficie omogeneizzata, tramite opportuni coefficienti ponderali, delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e di servizio.;
- la superficie commerciale lorda delle unità immobiliari è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali, delle visure catastali, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, nonché sulla base del rilievo geometrico effettuato in occasione dei sopralluoghi.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del calcolo delle superfici commerciali lorde dei vari immobili, effettuato secondo quanto sopra riportato.

PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.LORDA [mq]	COEFF. OMOG.	SUP. LORDA OMOG. [mq]	TOT. ARROTONDATA [mq]
PART.2045	TERRA	Captazione acque	27,00	100%	27,00	27
PART.821	TERRA	Capannone aperto	946,00	100%	946,00	6838
		Cabina elettrica	16,00	50%	8,00	
		Capannone Chiuso	987,00	75%	740,25	
		Capannone/Magazzino	2538,00	100%	2538,00	
		Zona Uffici	1041,00	100%	1041,00	
	INTERRATO	Capannone	1017,00	100%	1017,00	
		Spogliatoi	54,00	100%	54,00	
		Centrale Termica	987,00	50%	493,50	
PART.830	TERRA	Pert. orn. Scoperta	9470,00	10% e 2%	852,20	852

PARTICELLA 2045 (ANGOLO TERME)

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un fabbricato di captazione dell'acqua termale, sviluppato al piano terra e composto da un'unica stanza. Attualmente tale immobile versa in buone condizioni. Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, le condizioni in cui versa attualmente il fabbricato, la presenza di un impianto di captazione funzionante che potrebbe (il CTU non può darne certezza) consentire all'eventuale acquirente di richiedere all'Ufficio competente della Provincia di Brescia il trasferimento della concessione che, come da Allegato, ha durata di 30 anni a decorrere dal 12/05/1997 (Deliberazione della Giunta Regionale n° VI/30826 del 08/08/1997). nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.500,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$27 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 40.500,00 \text{ €}$$

PARTICELLA 821 (ANGOLO TERME)

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un fabbricato per l'imbottigliamento, sviluppato su due piani e composto da: aree destinate a capannone/magazzino ed area destinata ad uffici. Attualmente tale immobile versa in pessime condizioni. Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, le condizioni di abbandono e di forte degrado in cui versa attualmente il fabbricato, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 120,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$6.838 \text{ mq} \times 120,00 \text{ €/mq} = 820.560,00 \text{ €}$$

PARTICELLA 830 (ANGOLO TERME)

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'area esterna adibita parzialmente a piazzale e parzialmente in stato di abbandono e cattiva manutenzione. Considerate l'ubicazione, le condizioni in cui versa attualmente il piazzale, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 150,00 €/mq (omogeneizzato).

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$852 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = 127.800,00 \text{ €}$$

CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 832 (ANGOLO TERME)

La superficie dell'area è pari a 340mq.

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'area esterna in stato di abbandono e cattiva manutenzione. Considerate l'ubicazione, le condizioni in cui versa attualmente il terreno,

nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 10,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$340\text{mq} \times 10,00 \text{ €/mq} = 3.400,00 \text{ €}$$

CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 2043 (ANGOLO TERME)

La superficie dell'area è pari a 2390mq.

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'area esterna adibita parzialmente a piazzale e parzialmente in stato di abbandono e cattiva manutenzione. Considerate l'ubicazione, le condizioni in cui versano attualmente il piazzale ed terreno, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 15,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$2.390\text{mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = 35.850,00 \text{ €}$$

CONCLUSIONI

Ricapitolando, risultano i seguenti valori di stima:

Relativamente agli immobili nel Comune di Brescia:

LOTTO 1: 57.600,00 € + 95.000,00 € = **152.600,00 €**

LOTTO 2: **128.800,00 €**

Relativamente agli immobili nel Comune di Angolo Terme (BS):

LOTTO 3: 40.500,00 € + 820.560,00 € + 127.800,00 € + 3.400,00 € + 35.850,00 € = **1.028.110,00 €**

per un totale pari a: 1.309.510,00 € (unmilione trecentonovecinquecentodiecimila/00 Euro).

Considerate le spese di regolarizzazione catastale e urbanistica, le spese arretrate di gestione del Condominio per gli immobili in Brescia, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti, in regime di libera concorrenza:

Relativamente agli immobili nel Comune di Brescia:

LOTTO 1: **138.000,00 €**

LOTTO 2: **122.000,00 €**

Relativamente agli immobili nel Comune di Angolo Terme (BS):

LOTTO 3: **980.000,00 €**

per un totale pari a: 1.240.000,00 € (unmilione duecentoquarantamila/00 Euro).

Fiducioso di aver adempiuto fedelmente all'incarico conferitomi, rimango a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

27 Marzo 2021

Il C.T.U.

Ing. Marco Arrigoni



Marco Arrigoni
.....

3/ ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

ALLEGATO 1: DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI CONTESTUALE FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA

ALLEGATO 2A: CERTIFICAZIONE NOTARILE IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BRESCIA

ALLEGATO 2B: CERTIFICAZIONE NOTARILE IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ANGOLO TERME (BS)

ALLEGATO 3: VISURA STORICA PER IMMOBILE

- C.F. COMUNE DI BRESCIA, SEZ. SNA, F. 11, PART. 8495 SUB. 76
- C.F. COMUNE DI BRESCIA, SEZ. SNA, F. 11, PART. 8497 SUB. 2
- C.F. COMUNE DI BRESCIA, SEZ. SNA, F. 11, PART. 8497 SUB. 3
- C.F. COMUNE DI ANGOLO TERME (BS), SEZ. MAZ, F. 16, PART. 821 E 830, 2045 GRAFFATE
- C.T. COMUNE DI ANGOLO TERME (BS), SEZ. MAZ, F. 1, PART. 832
- C.T. COMUNE DI ANGOLO TERME (BS), SEZ. MAZ, F. 1, PART. 2043

ALLEGATO 4: VISURA CAMERALE STORICA: IEMMECI S.R.L. (C.F.: 03482540170)

ALLEGATO 5A: ESTRATTO MAPPA CATASTALE IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BRESCIA

ALLEGATO 5B: ESTRATTO MAPPA CATASTALE IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ANGOLO TERME (BS)

ALLEGATO 6A: VISURE PLANIMETRICHE CATASTALI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BRESCIA

- C.F. COMUNE DI BRESCIA, SEZ. SNA, FG. 11, PART. 8495 SUB. 76
- C.F. COMUNE DI BRESCIA, SEZ. SNA, FG. 11, PART. 8497 SUB. 2
- C.F. COMUNE DI BRESCIA, SEZ. SNA, FG. 11, PART. 8497 SUB. 3

ALLEGATO 7: ELABORATI PLANIMETRICI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BRESCIA

ALLEGATO 8A: CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BRESCIA

ALLEGATO 8B: CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ANGOLO TERME (BS)

ALLEGATO 9: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 10: CDU

- C.T. COMUNE DI ANGOLO TERME (BS), SEZ. MAZ, FG. 1, PART. 832
- C.T. COMUNE DI ANGOLO TERME (BS), SEZ. MAZ, FG. 1, PART. 2043

ALLEGATO 11: DICHIARAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO TERRITORIALE DI BRENO RELATIVA A VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO ED EVENTUALE ACCERTAMENTO PAGAMENTO IMPOSTE/SCADENZA/CONGRUITÀ CANONE

ALLEGATO 12: VINCOLI COMUNALI

ALLEGATO 13: TITOLO CONCESSORIO DI ACQUA MINERALE DENOMINATO "FIUME DEZZO"