TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI riunite 325/2023 + 372/2023

►ANAGRAFICA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. Gianluigi Canali

CREDITORE PROCEDENTE es. imm. 325/2023

"Omissis", c.f. *"omissis"*, con sede a *"omissis"*, e per essa, nella sua qualità di mandataria, *"Omissis"*, c.f. *"omissis"*, con sede a *"omissis"*, rappresentata e assistita nella presente procedura dall'avv. Marco Pesenti, c.f. PSNMRC63E05F205W, marco.pesenti@milano.pecavvocati.it, con studio a Milano in via Correggio, e dall'avv. Alberto Bronzin, c.f. BRNLRT61P07D612F, avvbronzin@brescia.pecavvocati.it, ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo a Brescia in via Aleardo Aleardi 8;

CREDITORE PROCEDENTE es. imm. 372/2023 riunita alla 325/2023

"Omissis", c.f. *"omissis"*, con sede a *"omissis"*, rappresentata e assistita nella presente procedura dall'avv. Mario Bellicini, c.f. BLLMRA72B17D251H, avvmariobellicini@brescia.pecavvocati.it, ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo a Darfo BT in via Lorenzetti 3;

DEBITRICE ESECUTATA

"Omissis", c.f. *"omissis"*, con sede a *"omissis"*, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e assistita nella presente procedura dall'avv. Francesco Piromalli, c.f. PRMFNC61T21C747H, francesco.piromalli@brescia.pecavvocati.it, con studio a Brescia in via A. Diaz 9;

CUSTODE GIUDIZIARIO

dott. Stefano Caprioli, con studio a Brescia in via XX Settembre 24, stefano.caprioli@odcecbrescia.it;

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Sergio Baisini, con studio a Darfo B.T. (BS) in via Romolo Galassi 22, c.f. BSNSGL64D03D251Y, sergio.baisini2@ingpec.eu, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2261 e all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale ordinario di Brescia al n. 389/2000;

RIFERIMENTI

· Pignoramento immobiliare n. 7119 di rep. del 16/8/2023, trascritto a Breno il 24/8/2023 ai n.ri 5452/4391;
· Pignoramento immobiliare n. 5501 di rep. del 21/6/2023, trascritto a Breno il 6/7/2023 ai n.ri 4279/3455;
· Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni e del custode giudiziario in data 6/9/2023;
· Accettazione in modalità telematica di incarico di stima del consulente tecnico d'ufficio in data 11/9/2023;
· Decreto di nomina/conferma dell'esperto per la stima dei beni e del custode giudiziario in data 5/10/2023;
· Accettazione in modalità telematica di incarico di stima del consulente tecnico d'ufficio in data 13/10/2023;
· Udienza incidentale fissata per il 14/11/2023;
· Deposito in modalità telematica dell'istanza di proroga da parte del CTU in data 14/11/2023;
· Accoglimento del G.E. dell'istanza di proroga del CTU in data 15/11/2023;
· Udienza per la determinazione delle modalità di vendita fissata per l'11/1/2024, rinviata al giorno 20/3/2024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

► SOMMARIO

► PREMESSA 3
► IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI 3
IDENTIFICAZIONE 3
ZONA 3
FABBRICATO DI APPARTENENZA 4
UNITÀ IMMOBILIARI 5
CONSISTENZA BENI 9
► RISPONDENZA CATASTALE 10
► STATO DI POSSESSO 10
► FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI 10
► REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA 12
SITUAZIONE EDILIZIA 12
SITUAZIONE URBANISTICA 17
► FORMAZIONE LOTTI 17
► VALORE BENI E COSTI 17
► DICHIARAZIONE DEL TECNICO 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

► PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione ha per oggetto i beni immobili sottoposti ad atto di pignoramento n. 5501 di rep. del 21/6/2023, trascritto a Breno il 6/7/2023 ai n.ri 4279/3455 e ad atto di pignoramento n. 7119 di rep. del 16/8/2023, trascritto a Breno il 24/8/2023 ai n.ri 5452/4391.

Ai fini dell'incarico per la stima dei suddetti beni ricevuto tramite Decreti di nomina e di nomina/conferma dell'esperto da parte del Giudice dell'Esecuzione depositati nella Cancelleria del Tribunale di Brescia rispettivamente il 6/9/2023 e il 6/10/2023, previa comunicazione data alle parti dal Custode giudiziario nominato il 20/10/2023 si è provveduto a effettuare un sopralluogo presso le proprietà esecutate ispezionando luoghi e immobili. Considerata la presenza e la disponibilità della debitrice, è stato possibile estendere l'analisi anche all'interno della quasi totalità delle proprietà.

Nell'intento di acquisire ogni elemento utile alla stesura del presente rapporto, si sono visionati: documenti edilizi abilitativi e relativi progetti esecutivi, elaborati, estratti mappa, planimetrie e visure catastali, iscrizioni, trascrizioni e atti inerenti alla titolarità degli immobili, nel complesso reperiti attraverso:

- richieste in via telematica e visite presso i competenti uffici comunali (Edilizia privata) di Gianico (BS), in data 9, 19/10/2023 e 25/1/2024;
- richieste e ricerche in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio (Servizi Catastali) in data 18, 23 e 26/10/2023;
- ispezioni in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio (Servizio di pubblicità Immobiliare) l'8/2/2024 e presso l'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia il 10 e il 12/10/2023.

► IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI

IDENTIFICAZIONE

Nel complesso, gli atti di pignoramento sopra richiamati sottopongono a esecuzione forzata i beni immobili intestati per il diritto di piena proprietà al debitore, posti a Gianico (BS), censiti al catasto fabbricati di tale Comune come segue:

- fg. 8, part. 1389, sub. 14, cat. F1, mq 110, via Nazionale 81, piano T;
- fg. 8, part. 1389, sub. 27, cat. D8, rend. 15918.00 €, via Nazionale 81, piani T-1;
- fg. 8, part. 1389, sub. 28, cat. D1, rend. 90.00 €, via Nazionale 81, piano T;
- fg. 8, part. 1389, sub. 43, cat. C2, cl. 3, mq 305, rend. 441.05 €, via Nazionale 95, piano S1;

unitamente ai beni immobili intestati per il diritto di proprietà per la quota di ½ al debitore, posti a Gianico (BS), censiti al catasto fabbricati di tale Comune come segue:

- fg. 8, part. 1389, sub. 12, cat. F1, mq 140, via Nazionale 81, piano T;
- fg. 8, part. 1389, sub. 16, cat. F1, mq 15, via Nazionale 81, piano T;
- fg. 8, part. 1389, sub. 25, cat. C7, cl. U, mq 210, rend. 206.07 €, via Nazionale 81, piano T;

intendendosi compresi nel pignoramento di cui alla presente accessori, frutti e pertinenze.

ZONA

In base a quanto rilevato in loco, gli immobili oggetto dell'esecuzione fanno parte del tessuto urbano del comune di Gianico (BS) e si trovano a contatto con il limite sud del territorio comunale stesso, a circa due chilometri dal centro storico, nella piana di fondovalle del fiume Oglio, all'interno di un complesso edilizio il cui primo nucleo, risalente agli anni 70 e costituito da un complesso artigianale-commerciale a uso officina meccanica-concessionaria autoveicoli-uffici correlati e funzioni complementari, è stato ampliato e sottoposto ad alcuni cambi d'uso e a modifiche interne nel corso degli anni 90 e dei primi 2000. Allo stato attuale il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

complesso in oggetto, catastalmente identificato al fg. 8 dalla part. 1389, secondo lo strumento urbanistico vigente è inserito in un ambito del paesaggio urbano a destinazione commerciale, caratterizzato dal tratto di viabilità storica della provinciale SP I Pisogne-Darfo BT (strada locale appartenente alla rete della viabilità storica principale che attraversa il territorio comunale in direzione nord-sud) che, correndo parallelamente alla linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo posta a ovest dello stesso, serve analoghi ambiti artigianali-commerciali e aree produttive esistenti od oggetto di trasformazione per mezzo di piani attuativi e convenzionamento, e minori ambiti residenziali, il tutto circondato e interrotto da aree agricole e da aree libere dedicate a verde di rispetto e connessione tra territorio agricolo ed edificato. La costruzione è quindi inserita in un contesto prevalentemente urbanizzato, servito dalle principali infrastrutture e servizi, con un tessuto edificato principalmente formato da insediamenti artigianali-commerciali-produttivi di media grandezza, di più o meno recente edificazione, sviluppati lungo la direttrice principale della provinciale SP I, con le rispettive aree di pertinenza perlopiù adibite a parcheggi di servizio.

L'accessibilità alla zona e alla proprietà in oggetto è garantita dalla provinciale SP I che si raccorda alla statale SS 42 del Tonale e della Mendola (extraurbana secondaria che attraversa il territorio comunale in direzione nord-sud) tramite l'uscita di *Darfo BT* a circa 2 km dal lotto in esame.

FABBRICATO DI APPARTENENZA

I beni in esame si trovano inseriti nel corpo di fabbrica e relative pertinenze realizzato tramite l'ampliamento più recente (primi anni 2000), posto a sud-ovest del complesso edilizio sopra descritto. Tale corpo di fabbrica è circondato su tutti i lati da spazi prevalentemente scoperti di pertinenza privata o privata a uso pubblico a definire un lotto dalla forma all'incirca trapezoidale delimitato a nord-ovest, a sud-ovest e a sud dalla viabilità pubblica provinciale e comunale (rispettivamente via Nazionale e via Vescovo), a nord-est dal complesso edilizio originario (anni 70) e dalle rispettive pertinenze. Si tratta di un corpo edilizio di due piani fuori terra, un livello interrato e una copertura piana perlopiù praticabile. Il collegamento interno tra i vari livelli è garantito da ascensori, corpi scala e montacarichi. Il dislivello esterno tra piano interrato e piano strada viene inoltre superato attraverso scivoli e rampe carrabili presenti lungo i fronti sud. I principali accessi al fabbricato sono raggiungibili direttamente dalla strada pubblica attraverso pertinenze e aree urbane poste alla stessa quota (piano terra). I fronti fuori terra del complesso risultano perlopiù liberi e affacciati sullo spazio non costruito e scoperto delle relative pertinenze esclusive, comuni o private a uso pubblico. Su tutti i fronti liberi del volume edilizio si riscontra l'insistenza di aperture di varia dimensione e tipologia, e sul fronte che dà in particolare sulla strada provinciale (via Nazionale) si rileva la presenza delle aperture più ampie.

Per quanto riguarda le strutture del corpo edilizio, da quanto riportato nella rispettiva documentazione autorizzativa disponibile presso i competenti uffici comunali e verificato sommariamente nel corso del sopralluogo: le fondazioni (a platea per i vani montacarichi/ascensore, a travi rovesce le restanti), le murature interrate, le pareti dei vani scala/ascensore, le scale e i relativi pianerottoli, i pilastri, i cordoli e le travi dei solai, sono tutti elementi realizzati in cemento armato; i solai sono perlopiù prefabbricati del tipo a lastre; le principali murature fuori terra sono in laterizi portanti.

Nello stesso corpo di fabbrica sud-ovest si distinguono con evidenza due differenti proprietà e attività: la porzione degli immobili più a ridosso della parte storica del complesso edilizio, dedicata alla vendita di abbigliamento al dettaglio e alle attività accessorie, costituisce la proprietà staggita di cui alla presente; nella porzione restante, all'estremo nord-ovest dello stesso volume edilizio, trova invece sede un'attività relativa al commercio di autoveicoli e attività accessorie, appartenente ad altra proprietà e non oggetto del pignoramento di cui alla presente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

UNITÀ IMMOBILIARI

Si premette che la descrizione dei beni riportata di seguito si basa sugli ultimi elaborati grafici riscontrati a catasto (di cui alle dichiarazioni di variazione presentate presso l'Agenzia del Territorio di Brescia il 13/12/2022 per quanto riguarda i sub. 12-14-16, l'8/2/2002 per l'immobile sub. 25, il 16/8/2002 per i sub. 27-28, il 15/10/2019 per l'immobile sub. 43), sugli allegati grafici ai titoli autorizzativi presentati presso gli sportelli comunali dedicati tra il 2000 e il 2002 (per maggiori dettagli in merito, riferirsi alla sezione della presente dedicata alla regolarità edilizia e urbanistica), e su quanto verificato, anche dall'interno della quasi totalità delle unità in esame, durante il sopralluogo.

► L'unità sub. 12 individua un'area urbana a uso pubblico interamente scoperta, con pianta rettangolare e superficie complessiva di circa 140 mq. Tale spazio risulta perlopiù adibito alla distribuzione pedonale/carrabile verso le aree a questo adiacenti e da cui non si trova separato da alcuna barriera fisica. A nord-est e sud-ovest confina con le aree pertinenti agli immobili del complesso, tra cui il sub. 27, mentre a nord-ovest e sud-est si trova a contatto con l'area d'accesso dalla strada provinciale di cui al sub. 16 e con il passaggio coperto di cui al sub. 25. Sul suo piano di calpestio asfaltato si rilevano in generale finiture di media qualità su cui si evidenziano alcune irregolarità e manifestazioni di ammaloramento.

► Le unità sub. 14-16 identificano due aree urbane a uso pubblico disposte in continuità tra loro in direzione parallela alla provinciale SP I, entrambe con pianta rettangolare e superfici rispettivamente di circa 110 e di 15 mq, principalmente adibite alla distribuzione pedonale. Tali spazi si trovano direttamente a contatto con la strada pubblica (via Nazionale) a nord-ovest, con l'area pertinente al sub. 27 dedicata alla sosta pubblica a sud-est e con aree urbane di altra proprietà, di medesima tipologia e utilizzo, sui lati rimanenti.
Le aree in oggetto sono caratterizzate da una profondità complessiva di circa 3 m, che include la banchina a margine e a livello della carreggiata della provinciale, e il marciapiede, posto a una quota leggermente superiore e delimitato dalla stessa da un cordolo, e dall'area di sosta di cui al sub. 27 da muretto in cemento. Entrambe le aree sono interessate dagli accessi dalla provinciale e dall'insistenza di scivoli di raccordo tra la quota del marciapiede e quella della strada carreggiata.
Sul fondo perlopiù asfaltato delle unità in oggetto si rilevano in generale finiture di bassa qualità, alcune manifestazioni di ammaloramento e irregolarità, e la presenza di vegetazione incolta lungo i margini dello strato di finitura in asfalto della banchina e del marciapiede.

► L'unità sub. 25 identifica allo stato attuale un passaggio esterno carrabile in buona parte coperto tramite una tettoia a tre falde spioventi realizzata in lastre di policarbonato semitrasparente e sostenuta da una struttura metallica.
Tale passaggio, posto tra il più recente volume edilizio di cui agli immobili in esame e il complesso immobiliare storico, viene attualmente utilizzato come spazio distributivo (verso le rampe carrabili che a ridosso del limite sud del lotto collegano la quota strada con gli altri livelli del fabbricato di appartenenza dei beni in esame) e come spazio utile alle operazioni di carico-scarico delle merci e delle attrezzature relative alle attività ospitate nello stesso complesso edilizio.
L'unità confina a nord-ovest con l'area urbana sub. 12 di cui alla presente, a sud-est con la strada comunale (via Vescovo) da cui si separa tramite una barriera in cemento, a sud-ovest con l'immobile sub. 27, che presenta un'uscita diretta sull'area in questione, e con le pertinenze esterne dell'immobile dello stesso sub. 27 e del sub. 42 di altra proprietà; lungo il lato nord-est si trova invece a contatto con immobili e pertinenze di altra proprietà, che presentano aperture e uscite dirette sullo spazio in oggetto.
L'area in questione si trova all'incirca alla stessa quota della strada pubblica ed è raggiungibile da quest'ultima principalmente attraverso le aree urbane di cui alla presente identificate ai sub. 16-12, e un cancello carrabile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in ferro perlopiù cieco e a due battenti. L'immobile si compone di una superficie coperta di circa 210 mq, a sua volta formata da una piccola area pavimentata in porfido antecedente il cancello verso la strada pubblica e da una superficie più ampia con fondo perlopiù asfaltato, e di un'ulteriore corte esclusiva scoperta di circa 85 mq, in maggior parte asfaltata e disposta in continuità e senza alcun elemento di separazione fisica rispetto agli spazi precedenti. Il tratto coperto risulta inoltre occupato in maniera permanente da una scala esterna con struttura metallica utile al collegamento con il primo piano del vicino edificio a nord-est, di altra proprietà e non oggetto della presente.
In generale, le finiture sono di bassa qualità e fattura. Sui piani di calpestio, sul cancello d'accesso e sui tamponamenti della copertura si riscontrano alcune irregolarità e manifestazioni di degrado; sulla struttura metallica di quest'ultima si rilevano inoltre princìpi di corrosione e ammaloramento.

► L'unità sub. 27 individua ambienti dedicati all'attività commerciale (vendita di abbigliamento al dettaglio) della ditta esecutata, distribuiti su due piani fuori terra sovrapposti (terra e primo), con una copertura piana praticabile.
L'immobile confina in generale a nord-est con il passaggio coperto di cui al sub. 25 sopra descritto; a sud-ovest con l'unità di altra proprietà di cui al sub. 52 (non oggetto della presente); a sud si affaccia sullo spazio di pertinenza dell'unità di altra proprietà di cui al sub. 42 (non oggetto della presente) al piano interrato; i restanti fronti dell'immobile risultano perlopiù liberi e affacciati sulle proprie pertinenze quasi interamente scoperte.
A piano terra, dall'ingresso principale all'unità posto al centro del fronte pubblico nord-ovest, si raggiunge un atrio a pianta rettangolare dal quale è possibile accedere direttamente sia al vano scala/ascensore che attraversa i vari livelli dell'immobile (dall'interrato alla copertura), sia, tramite gli accessi che si aprono sui suoi due lati restanti, a un ampio locale a quota strada, quasi interamente indiviso, adibito alla vendita di abbigliamento al dettaglio e interrotto solo da elementi strutturali verticali isolati e dalla presenza di un locale ufficio nell'angolo est, di servizi igienici addossati al corpo scala, di un locale di servizio nell'angolo sud e di alcune cabine di prova. Tale ambiente principale presenta inoltre un'ulteriore ampia uscita a livello sul fronte nord-est dell'unità stessa, verso il passaggio coperto di cui al sub. 25. Il tutto per una superficie utile di piano di circa 925 mq e un'altezza netta rilevata di circa 3.10 m.
Tramite lo stesso corpo scala/ascensore accessibile dall'ingresso a piano terra è possibile raggiungere un primo piano composto da un atrio che distribuisce altri due ampi locali allo stato attuale perlopiù adibiti a deposito a servizio dell'attività commerciale ospitata nell'immobile, e annessi servizi igienici addossati al corpo scala e nell'angolo sud del piano. Sul fronte sud-est del locale maggiore si apre inoltre un ampio accesso, direttamente servito da una rampa carrabile esterna che da piano terra insiste su quello stesso fronte. Il tutto per una superficie utile di piano di circa 925 mq e un'altezza netta rilevata di circa 3 m.
Sia sul fronte verso la strada pubblica che sui prospetti sud di entrambi i livelli dell'immobile sono esternamente visibili ampie e numerose aperture, sebbene le stesse finestre presenti sui fronti sud attualmente risultino in buona parte tamponate dall'interno dei locali attraverso i pannelli di rivestimento a tutt'altezza delle pareti.
Lo stesso vano scala/ascensore permette infine di raggiungere la copertura, caratterizzata da una superficie libera, scoperta, praticabile, quasi interamente ininterrotta e delimitata su tutti i lati da parapetti in muratura. Su tale livello si riscontrano unicamente due volumi edilizi ospitanti uno lo sbarco dello stesso corpo scala coperto a doppia falda dell'unità e l'altro un locale accessorio con tetto piano, accessibile unicamente dal piano copertura. Il tutto per una superficie calpestabile complessiva di circa 910 mq.
Si evidenzia che i locali principali dell'unità allo stato attuale risultano in generale occupati da merce, arredi, scaffalature, attrezzature relativi all'attività di vendita (abbigliamento al dettaglio) in questi ospitata.
La pertinenza scoperta dello stesso sub. 27, che prospetta sul fronte nord-ovest dell'edificio, ospita un parcheggio a uso pubblico con i relativi spazi dedicati alla distribuzione carrabile e pedonale, mentre le aree

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pertinenziali perlopiù scoperte a sud-est dell'unità sono composte da una rampa carrabile che da piano terra conduce al primo piano dell'immobile e dagli spazi sottostanti alla rampa stessa, parzialmente protetti da questa e in parte occupati da apparecchi e macchinari relativi a impianti tecnologici (climatizzazione, aspirazione) perlopiù a servizio dei locali delle stesse unità di cui alla presente.

L'unità presenta finiture interne di media qualità, quali: pavimentazione in piastrelle di materiale ceramico ovunque di identico taglio e dimensione; rivestimento delle pareti dei locali principali con pannelli dalla finitura opaca e lavabile; presenza in tutti i locali di un controsoffitto realizzato in moduli metallici; accessi interni perlopiù schermati da chiusure in alluminio o in alluminio e vetro. Il locale accessorio a piano copertura risulta invece allo stato attuale del tutto privo di finiture interne e di una porta a schermarne l'unico accesso.

In merito alle finiture esterne: le pareti dei fronti liberi dell'unità sono perlopiù finite con intonaco al civile tinteggiato, ad eccezione delle pareti del locale accessorio in copertura rivestite esternamente da lastre di differente taglio; le aperture esterne sono perlopiù schermate da serramenti datati in alluminio o in alluminio con vetrocamera isolante, privi di chiusure oscuranti esterne; il piano di calpestio della copertura è finito in maggior parte con uno stato di ghiaia; la copertura del corpo scala è realizzata in profilati metallici e lamiera grecata; l'area pertinenziale prospiciente il fronte strada dell'immobile è quasi interamente asfaltata, ad eccezione del marciapiede perimetrale finito in porfido e del passaggio pedonale a ridosso del confine di proprietà a sud-ovest pavimentato; la rampa carrabile di collegamento col primo piano dell'immobile ha fondo in cemento con finitura a spina di pesce e barriere di protezione metalliche. Lo spazio pertinenziale su cui prospettano i fronti sud dell'unità è in buona parte pavimentato in masselli autobloccanti in cemento.

In relazione allo stato di conservazione del bene in esame, in fase di sopralluogo si sono rilevati segni di ammaloramento sui rivestimenti delle strutture a diretto contatto con l'esterno, riconducibili a infiltrazioni d'acqua e umidità causate principalmente dagli sbalzi di temperatura della zona nel tempo. Tali inconvenienti sono particolarmente concentrati in corrispondenza della copertura, dei fronti liberi del corpo scala visibili a livello copertura e delle chiusure vetrate delle ampie aperture presenti sulle facciate dell'unità. Sul controsoffitto del primo piano si rilevano delle discontinuità di finitura dovute all'assenza di alcuni dei rispettivi moduli. Sul piano di calpestio dell'area pertinenziale sottostante alla rampa carrabile a servizio dell'immobile si riscontrano alcune irregolarità e la presenza di vegetazione incolta. Sul fondo e sulle barriere di protezione della stessa rampa si rilevano alcuni segni di ammaloramento.

Relativamente agli impianti tecnologici, da quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 20/10/2023, nell'immobile in questione allo stato attuale si riscontrano: un impianto elettrico di illuminazione e forza motrice interamente funzionante solo a piano terra; un impianto di riscaldamento con terminali a pavimento parzialmente funzionante a piano terra e non funzionante al primo piano, servito da un generatore termico datato, privo delle necessarie manutenzioni e installato all'interno di una centrale termica ricavata su un'area di altra proprietà (sub. 42); i servizi igienici al primo piano non risultano funzionanti; un impianto di climatizzazione estiva non funzionante, costituito da varie unità esterne riscontrabili alla base dei fronti sud dell'immobile stesso e da terminali di emissione canalizzati a soffitto nei locali principali; la presenza in alcuni dei servizi igienici di scaldacqua istantanei a parete; macchinari e apparecchi riconducibili a un impianto di aspirazione installati nello spazio esterno coperto ricavato nelle pertinenze dell'immobile a sud; un impianto antincendio non funzionante e necessitante adeguamenti; un ascensore idraulico adibito al solo trasporto di persone (con locale macchine dedicato ricavato lateralmente al vano ascensore stesso a piano interrato), privo delle periodiche manutenzioni richieste e non utilizzato da tempo.

► L'unità sub. 28 individua un locale a piano interrato adibito a cabina elettrica a esclusivo utilizzo dall'ente gestore (attualmente E-distribuzione). L'unità risulta raggiungibile da via Nazionale, attraversando le aree private a uso pubblico di cui ai sub. 16-12, il cancello carrabile, il passaggio in parte coperto di cui al sub. 25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e lo scivolo carrabile di cui al sub. 42 (non oggetto della presente) che da est a ovest collega quota strada al livello interrato e che all'incirca a metà del proprio percorso e della propria parete di contenimento a ridosso del fabbricato, intercetta la porta d'accesso della cabina. Basandosi anche su quanto riportato nella rispettiva documentazione autorizzativa del 2002, disponibile presso i competenti uffici comunali, e verificato sommariamente nel corso del sopralluogo, si tratta di un unico ambiente a pianta trapezoidale con una superficie utile di circa 12 mq e un'altezza interna dichiarata di 2.50 m, con murature interne in prismi finite a intonaco al civile, destinato all'installazione delle apparecchiature per la trasformazione dell'energia elettrica da media a bassa tensione e delle condutture elettriche di collegamento dalla cabina alle reti del gestore stesso. La cabina confina a sud con la rampa carrabile da cui trae accesso, a nord-est con il ripostiglio interrato di cui al sub. 43 (oggetto della presente), a nord-ovest con locali interrati di altra proprietà e a sud-ovest, secondo quanto riportato nei disegni autorizzativi, con terrapieno. Superiormente all'unità si trova l'area di pertinenza esterna del sub. 27, parzialmente coperta dalla rampa carrabile che raggiunge il primo piano dello stesso immobile sub. 27.
Per quanto verificabile dallo scrivente nel sopralluogo del 20/10/2023, i materiali e le finiture riscontrati nell'immobile in questione appaiono di bassa qualità: la parete dell'accesso è finita esternamente a intonaco al civile; l'accesso esterno è schermato da una chiusura cieca a due battenti in ferro con fessure per l'areazione; le altre due aperture tra loro identiche e sovrapposte che caratterizzano l'unico fronte libero della cabina sono schermate tramite griglie in ferro; l'estradosso della sua copertura piana è finito in masselli autobloccanti in cemento.
Complessivamente l'unità si trova in discreto stato di manutenzione: su alcune delle rispettive strutture si sono rilevati segni di ammaloramento dovuti alla presenza di umidità.

► L'unità sub. 43 individua locali tra loro comunicanti, adibiti a usi di supporto alla stessa attività commerciale della ditta debitrice, distribuiti al piano interrato dello stesso corpo di fabbrica in cui a piano terra e primo si trova l'unità più sopra descritta di cui al sub. 27, e con quest'ultima internamente collegati attraverso lo stesso vano scala/ascensore che proseguendo raggiunge tutti livelli dell'unità commerciale fino alla copertura; Il suddetto vano distributivo costituisce l'unica via d'accesso all'unità in oggetto.
L'unità confina sui due fronti nord con terrapieno, mentre sui restanti fronti si trova a contatto con ambienti appartenenti a diverse unità immobiliari della stessa ditta di cui alla presente o di altra proprietà; l'unico fronte parzialmente libero dell'unità è il sud, che si affaccia sullo scivolo carrabile scoperto di altra proprietà di cui al sub. 42 (non oggetto della presente). Al livello superiore l'unità confina quasi interamente con i locali interni dell'unità commerciale di cui al sub. 27, ad eccezione di un locale a sud, sul quale al livello superiore insiste un'area di pertinenza esterna del sub. 27, parzialmente coperta dalla rampa carrabile che raggiunge il primo piano dello stesso immobile sub. 27.
Tramite il vano scala/ascensore di cui sopra, dal piano terra si raggiunge all'interrato un atrio a pianta rettangolare che distribuisce un primo e più ampio locale, adibito a deposito, caratterizzato da una pianta a L, da superficie utile di circa 225 mq, da un'altezza interna rilevata di poco inferiore a 3 m e da alcune aperture esterne a bocca di lupo disposte lungo la parete verso via Nazionale. Tale primo ambiente dà direttamente accesso a sud-est a un secondo locale: un ripostiglio posto a una quota leggermente rialzata rispetto al resto della pavimentazione del piano (alcuni gradini in corrispondenza del passaggio tra i due locali consentono il superamento del dislivello), caratterizzato da una pianta trapezoidale, da una superficie utile di circa 60 mq e un'altezza utile dichiarata a catasto di 2.50 m, dall'assenza di aperture esterne ad eccezione di una presa d'aria sul fronte fuori terra.
Si evidenzia inoltre che il deposito principale risulta attualmente occupato da arredi, scaffalature, attrezzature relativi all'attività di vendita (abbigliamento al dettaglio) ospitata ai piani superiori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità presenta finiture interne di media qualità, quali: pavimentazione in piastrelle di materiale ceramico ovunque di identico taglio e dimensione, rivestimento delle pareti dei locali principali con pannelli dalla finitura opaca e lavabile; presenza in tutti i locali di un controsoffitto realizzato in moduli metallici. L'accesso tra i locali principali è chiuso da un portoncino blindato, interamente cieco e rivestito in legno; gli altri accessi interni sono chiusi da porte in alluminio o in alluminio e vetro. Per l'unità in esame si riscontra uno stato di conservazione non buono, con alcuni segni di ammaloramento presenti in generale sui rivestimenti delle strutture a diretto contatto col terreno e con l'esterno, dovuti principalmente alla presenza di umidità, e maggiormente diffusi sulle strutture che delimitano il ripostiglio; si rilevano inoltre delle discontinuità di finitura del controsoffitto dovute all'assenza di alcuni dei rispettivi moduli.
In merito alle finiture esterne: la parete del fronte libero dell'unità è esternamente finita con intonaco al civile. Le aperture esterne a bocca di lupo dell'unità sono schermate da serramenti datati in alluminio con vetrocamera isolante, privi di chiusure oscuranti.
Relativamente agli impianti tecnologici, da quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 20/10/2023, nell'unità in questione allo stato attuale si riscontrano: un impianto elettrico di illuminazione e forza motrice; un impianto di riscaldamento non funzionante, servito dal generatore termico (datato, privo delle manutenzioni necessarie e installato all'interno di una centrale termica ricavata su un'area di altra proprietà) che serve anche l'impianto di riscaldamento dell'unità sub. 27 posta ai livelli superiori; un impianto antincendio non funzionante e necessitante adeguamenti; un ascensore idraulico adibito al solo trasporto di persone, il medesimo a servizio anche dell'unità sub. 27, privo delle periodiche manutenzioni richieste e non utilizzato da tempo.

In sostanza, per tutti i beni immobili in esame, allo stato attuale esternamente ultimati, il sopralluogo ha consentito una verifica delle condizioni di conservazione in alcuni casi notevolmente ammalorate.
Si precisa infine che non si sono in generale effettuate indagini per verificare le caratteristiche geotecniche dei terreni o delle strutture; tuttavia, non si riscontrano evidenti o gravi fenomeni di dissesto.

CONSISTENZA BENI

La superficie utilizzata nella presente valutazione è la superficie commerciale, ovvero la somma delle singole superfici lorde delle porzioni di uguale uso (e tipo di finitura) componenti la proprietà di cui agli immobili in analisi, desunte dalla documentazione reperita, verificate sommariamente durante la visita di sopralluogo e rivalutate tramite specifici coefficienti di destinazione; nella tabella di seguito se ne riporta un riepilogo:

Riepilogo superfici commerciali proprietà da stimare

LOTTO 1	*descrizione immobili*	*sup. lorda mq*	*coeff. destinazione*	*sup. comm. mq*
sub 43 (C2)	accessori S1 h 300	260	0,50	130
	accessori S1 h 250	70	0,40	28
sub. 27 (D8)	vani distributivo-tecnico S1	30	0,50	15
	commerciale PT	965	1,00	965
	vano distributivo PT	20	0,50	10
	commerciale P1	965	1,00	965
	vano distributivo P1	20	0,50	10
	pertinenza uso pubblico PT	999	0,15	150
	pertinenza uso privato PT	110	0,10	11,00
	vano distributivo P2	25	0,50	12,50
	vano accessorio P2	20	0,50	10,00
	dipendenza scoperta P2	940	0,10	94,00
sub 28 (D1)	cabina elettrica S1	15	0,25	3,75
sub 14 (F1)	area urbana PT	110	0,02	2,20
sub 25 (C7)	porticato PT	210	0,20	42
	corte esclusiva scoperta PT	85	0,10	8,50
sub 12 (F1)	area urbana PT	140	0,15	21,00
sub 16 (F1)	area urbana PT	15	0,02	0,30
	totale superficie commerciale LOTTO 1 mq			**2.478,10**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

► RISPONDENZA CATASTALE

Un confronto tra la situazione degli immobili da stimare riscontrata dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 20/10/2023 e quanto graficamente indicato nell'elaborato planimetrico allegato alla dichiarazione presentata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 13/12/2022 al prot. BS0276312 per i sub. 12-14-16, e nelle planimetrie di u.i.u. rispettivamente allegate alla denuncia di variazione (per divisione-ampliamento) del 16/8/2002, pratica n. 293400, per i sub. 27-28, alla denuncia di variazione (per diversa distribuzione degli spazi interni-variazione toponomastica) del 15/10/2019 pratica n. BS161788 per l'immobile sub. 43, alla denuncia di variazione (per costruzione su area urbana) dell'8/2/2002 pratica n. 52074 per l'immobile sub. 25, e di cui ai dati riscontrati nelle relative visure storiche per immobile aggiornate al 26/10/2023, ha evidenziato quanto segue:

- in relazione all'unità sub. 27, rispetto alle planimetrie del 2002, si rilevano difformità in merito alla distribuzione interna degli ambienti, alle altezze utili di entrambi i piani, nella realtà inferiori a quelle dichiarate, all'assenza della pianta della copertura dell'immobile stesso e di conseguenza dei due volumi edilizi a oggi insistenti sulla stessa e ospitanti uno lo sbarco del volume del vano scala/ascensore a servizio dell'unità e l'altro un locale accessorio accessibile esclusivamente dalla copertura;
- in quanto all'unità sub. 43, rispetto alla planimetria del 2019, si riscontrano esclusivamente minori non conformità in relazione alla dimensione delle aperture esterne, per il resto non si rilevano difformità che, influendo sulla consistenza, sulla destinazione o sulla rendita catastale dell'immobile stesso, siano tali da rendere necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale.

Le difformità sopra riscontrate in relazione al sub. 27 risultano rettificabili dal punto di vista catastale, indicativamente tramite una dichiarazione di variazione ai fini dell'allineamento allo stato di fatto delle planimetrie catastali dell'unità pignorata.

I costi presuntivi per l'espletamento dell'operazione sopra citata dovrebbero aggirarsi intorno ai 3.000 €. Si precisa che tale importo è da considerarsi già incluso nella valutazione finale del LOTTO 1 di cui alla presente.

► STATO DI POSSESSO

Dalle visure catastali storiche per immobile aggiornate al 26/10/2023, i beni in considerazione di cui ai sub. 14-27-28-43 e di cui ai sub. 12-16-25, risultano attualmente assegnati, per la quota di piena proprietà esclusiva i primi e per la quota di proprietà di ½ i secondi, alla debitrice *"Omissis"*, c.f.-p.i. *"omissis"*, con sede a *"omissis"* – per maggiori dettagli in merito riferirsi alla rispettiva visura camerale storica di seguito allegata – in forza di atto di permuta stipulato il 17/11/2001 dal notaio Cemmi Giorgio ai n.ri 86816/10622 e trascritto a Breno il 21/12/2001 ai n.ri 6786/5192.

► FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

Per dettagli relativi alle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esame si rimanda alle Certificazioni notarili sostitutive dei Certificati Ipo-catastali rispettivamente emesse il 14/7/2023 dal notaio Tiecco Niccolò dei distretti riuniti di Perugia e il 29/9/2023 dal notaio Piccinelli Magnocavallo Achille del distretto notarile di Brescia, già agli atti. Per un elenco sintetico completo e aggiornato all'8/2/2024 delle stesse formalità pregiudizievoli, riferirsi alle ispezioni telematiche n. T260812, T261810, T262341, T263219, T81501, T84430, T87974, eseguite l'8/2/2024 in relazione rispettivamente ai sub. 12-14-16-25-27-28-43, e di seguito allegate.

A carico del bene di cui al sub. 28 si evidenzia una servitù industriale (uso su proprietà superficiaria - servitù di elettrodotto), istituita tramite atto stipulato il 22/9/2003 dal notaio Passari Francesco di Breno al rep. 133968/23325, trascritto a Breno il 17/10/2003 ai n.ri 7432/5635, a favore dell'ente gestore (ai tempi ENEL

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Distribuzione S.p.A.) cui sono accordati dalla proprietà dell'unità oggetto di pignoramento il diritto di collocare nel locale cabina, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature elettriche e accessorie in servizio del complesso commerciale e della rete ENEL, e il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti ENEL di media e bassa tensione e delle condutture di distribuzione alle utenze degli immobili della concedente e di terzi. L'accesso alla cabina e alle altre parti del complesso artigianale percorse dalle condutture elettriche di cui alla presente servitù è riservato senza limiti di orario al personale dell'ente gestore. L'ingresso al fabbricato sub. 28 avviene attraverso la rampa carrabile ai tempi identificata dal sub. 26 (ora sub. 42 di altra ditta non esecutata), su di cui grava una servitù di passo carraio e pedonale a favore del sub. 28 stesso. La proprietà e la manutenzione straordinaria delle opere murarie costituenti la cabina restano in capo alla stessa ditta concedente qui esecutata. La servitù industriale risulta valida finché non verrà meno l'uso per il quale la stessa è stata concessa, a quel punto il fabbricato cabina ritornerà gratuitamente nella piena disponibilità della proprietà o degli aventi causa.

A carico dei beni staggiti di cui ai sub. 12-16-25 si evidenzia una servitù di passaggio pedonale e transito veicolare istituita con atto stipulato il 6/11/2006 dal notaio Cemmi Giorgio di Darfo BT al rep. 104830/13532, trascritto a Breno il 14/11/2006 ai n.ri 9510/7226, a favore dell'immobile sub. 42 di altra proprietà non pignorata. Lo stesso atto richiama, stavolta a carico dell'immobile di altra proprietà sub. 42, la servitù di mantenimento tubazioni esistenti a favore degli immobili sub. 28-43 oggetto della presente stima.

Per ulteriori specifiche in merito alle servitù complessivamente gravanti sugli immobili sub. 12-16-25-28-43 sopra descritte, riferirsi alle trascrizioni dei rispettivi atti riportate negli allegati uniti alla presente.

Tra la documentazione prodotta e depositata il 15/11/2023 nel fascicolo della procedura esecutiva di cui alla presente dal creditore procedente (Auto Quattro s.r.l.) si è riscontrata la presenza di due convenzioni private sottoscritte tra la proprietà staggita e la confinante, rispettivamente il 5/2/2021 e il 9/2/2022, riportate in allegato alla presente – che risultano oggetto di domanda giudiziale per accertamento sottoscrizione atti registrata presso il Tribunale di Brescia il 25/11/2022 al rep. 13679, trascritta il 29/11/2022 ai n.ri 7899/6285 e riportata in allegato alla presente – in cui la proprietà qui esecutata dichiara di consentire *in via perpetua e gratuita* alcune delle opere – quali: *edificazione in aderenza al confine per eventuali costruzioni sull'immobile sub. 18* (attualmente sub. 42-43-52-53) *con la proprietà attigua sub. 27, realizzazione di soletta a sbalzo di 1.50 m su proprietà sub. 27, realizzazione di aperture finestrate con relativo ingresso pedonale sull'immobile sub. 18 verso la proprietà attigua sub. 27* – che una volta realizzate nel 2022 sono risultate difformi al relativo titolo edilizio autorizzativo del 2021, come sottolineato anche nelle ordinanze e comunicazioni varie emesse in un secondo momento dall'Ufficio tecnico comunale e dalla Polizia locale e di seguito allegate. In merito a tali scritture private, si segnala quanto ai due punti seguenti:

- in relazione alla possibilità di passaggio pedonale di fatto creata dall'apertura di un nuovo ingresso sul fronte nord-est del corpo di fabbrica di altra proprietà a confine con l'immobile sub. 27 e dall'annessa creazione di un nuovo percorso pedonale a questo dedicato sulla pertinenza esterna dello stesso sub. 27, si sottolinea che nella valutazione finale di cui alla presente il sottoscritto CTU ha tenuto cautelativamente conto della presenza delle suddette convenzioni e degli effetti determinati dalle stesse sui beni pignorati di cui alla presente (sub. 27);
- in merito ai diritti di apertura e transito carrabile di fatto modificati o creati dalla proprietà adiacente nel 2022 in difformità al permesso di costruire del 2021, attraverso la traslazione dell'accesso che dalla strada pubblica immette nel parcheggio a uso pubblico di cui al sub. 27 (per maggiori dettagli in merito a tale variazione riferirsi alla sezione della presente dedicata alla situazione edilizia) e l'apertura di un nuovo accesso all'area di sosta esclusiva di cui all'attuale sub. 53 lungo il confine tra quest'ultima e l'area di sosta pertinente al sub. 27, si sottolinea che la valutazione finale di cui alla presente non tiene conto dei gravami creati da tali opere sui beni staggiti di cui alla presente (sub. 14-27), dato che le convenzioni private sopra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

richiamate, come già segnalato nella comunicazione del Comune del 6/2/2023, non contengono gli specifici assensi da parte della proprietà esecutata.

Come riportato nella dichiarazione del 12/10/2023 dell'Ufficio territoriale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate di seguito allegata, e come confermato dalla proprietà nel corso del sopralluogo, allo stato attuale non si riscontrano contratti di locazione/comodato in essere con ad oggetto gli immobili pignorati di cui agli identificativi sopra richiamati.

Nel corso del sopralluogo del 20/10/2023, gli immobili identificati al sub. 27 e al sub. 43 di cui alla presente sono risultati occupati da merce, arredi, scaffalature, attrezzature relativi all'attività della ditta esecutata di cui alla presente, all'attività di vendita (abbigliamento al dettaglio) attiva principalmente al piano terra dell'immobile sub. 27.

Per vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, urbanistici o amministrativi, attualmente riscontrabili sui beni di cui alla presente, fare riferimento a quanto riportato nella sezione della presente dedicata alla regolarità edilizia e urbanistica.

► REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

SITUAZIONE EDILIZIA

In relazione ai beni da stimare, le verifiche svolte presso il competente ufficio comunale hanno rilevato la presenza della documentazione edilizia di seguito riportata – per maggiori dettagli riferirsi agli estratti dei rispettivi atti riportati in allegato alla presente.

- Concessione edilizia n. 1185 del 18/1/1997, prot. 2265 (pratica edilizia n. 1185) per costruzione fabbricato da adibirsi ad attività produttiva artigianale. Si tratta nello specifico di un ampliamento di un complesso a destinazione artigianale-commerciale-direzionale esistente tramite creazione di nuovo corpo di fabbrica autonomo in aderenza all'esistente/unità autonoma con officina artigianale di riparazione auto e mezzi vari a piano terra, rispettivo deposito al piano interrato e uffici di servizio al primo piano. Preliminarmente all'emissione del titolo autorizzativo di cui al presente punto è stata rilasciata dal Sindaco l'autorizzazione ambientale (in subdelega al Comune ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/1939) n. 2265 del 27/11/1996, relativamente alle opere da eseguirsi su area soggetta a vincolo ambientale apposto ai sensi delle leggi 1497/1939 e 431/1985, delibera in merito a cui, con comunicazione prot. 11255/3 del 3/12/1996, la Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici di Brescia dichiara di non trovare motivi legittimi per l'annullamento.

  In relazione al medesimo progetto, presentato presso il comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Brescia il 5/12/1996 prot. 17967 (pratica 31727) e alle attività in esso previste ai numeri 88 (deposito materiali con superficie lorda superiore a 1.000 mq) e 72 (officina meccanica per riparazione autoveicoli con capienza superiore a 9 autoveicoli) del DM 16/2/1982, con provvedimento del 21/4/1997 è stato inoltre rilasciato il parere favorevole dei Vigili del Fuoco.

  Attraverso una comunicazione al Sindaco del 15/3/2000 la precedente proprietà chiede la restituzione degli oneri concessori relativi, attestando la non attuazione dell'opera e il decadimento del titolo autorizzativo stesso.

- Denuncia di inizio attività del 27/4/2000 prot. 1636 (pratica edilizia n. 1536), per la *costruzione di nuovo fabbricato a uso artigianale-direzionale in ampliamento al fabbricato artigianale-commerciale-direzionale esistente* di cui alla C.E. 1185/1997. Si tratta in sostanza del medesimo progetto autorizzato in precedenza dalla concessione poi decaduta di cui al punto precedente. La data d'inizio delle opere relative riportata nella stessa denuncia è il 22/5/2000.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Denuncia di inizio attività del 14/9/2000 prot. 3225 (pratica edilizia n. 1572), per varianti rispetto alla denuncia precedente, da realizzare sull'immobile in corso di costruzione e che consistono principalmente nell'ampliamento del fabbricato rispetto a quanto precedentemente autorizzato e nella modifica del sistema delle rampe esterne che ne garantiscono gli accessi ai vari livelli. Successivamente alla presentazione della denuncia di cui al presente punto è stato rilasciato dall'ufficio tecnico comunale il Provvedimento di autorizzazione paesistica n. 3225 del 20/11/2000 (in subdelega al Comune ai sensi del d.lgs. 490/1999 già art. 7 della legge 1497/1939, della LR 57/1985 e della LR 54/1986) per l'esecuzione di opere su un'area vincolata ai sensi del d.lgs. 490/1999, e contestualmente trasmesso in copia alla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici di Brescia, per consentirle una verifica in merito all'esistenza di motivi legittimi per un eventuale annullamento del Provvedimento stesso. L'intestazione della denuncia di cui al presente punto è stata oggetto di una voltura a favore della ditta esecutata, avvenuta tramite richiesta presentata dalla stessa in Comune il 24/7/2002 al prot. 2852.
- Denuncia di inizio attività del 31/7/2001 prot. 2731 (pratica edilizia n. 1653), per *creazione recinzione e nuovo accesso lungo la strada provinciale n. I* come da nulla osta rilasciato dalla direzione lavori pubblici-viabilità della provincia di Brescia n. 3012 del 21/12/2000 per occupazione permanente di spazio e area pubblica (10 mq) della strada provinciale n. I, nello specifico per *apertura nuovo accesso carraio e sistemazione area adiacente.* La data d'inizio dei lavori relativi riportata nella stessa denuncia è il 20/8/2001. In una comunicazione depositata in Comune il 7/8/2001 il proprietario dell'epoca precisa che *gli accessi su via Nazionale (SP I) resteranno aperti, non dotati di alcuna chiusura,* e che *verrà pertanto garantito il libero accesso ai parcheggi primari.*
- Denuncia di inizio attività del 26/11/2001 prot. 4129 (pratica edilizia n. 1683), per varianti in corso d'opera alle denunce precedenti. Successivamente alla presentazione della denuncia di cui al presente punto è stato rilasciato dall'ufficio tecnico comunale il Provvedimento di autorizzazione paesistica n. 437 del 25/1/2002 (in subdelega al Comune ai sensi del d.lgs. 490/1999 già art. 7 della legge 1497/1939) per l'esecuzione di opere su un'area vincolata ai sensi del d.lgs. 490/1999, e contestualmente trasmesso in copia alla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici di Brescia, per consentirle una verifica in merito all'esistenza di motivi legittimi per un eventuale annullamento del Provvedimento stesso.
- Denuncia di inizio attività del 23/7/2002 prot. 2837 (pratica edilizia 1772) presentata dall'attuale proprietà per *cambio di destinazione urbanistica di locali* senza opere edilizie e *installazione di impianti tecnologici,* ovvero formazione al piano interrato del locale a uso cabina elettrica di cui al sub. 28 (oggetto della presente) avente i caratteri richiesti dall'ente gestore dell'epoca.
  In relazione al medesimo progetto, presentato presso il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Brescia il 21/3/2002 prot. 4572 (pratica 16176) e alle attività in esso previste ai numeri 87 (locali adibiti a esposizione e vendita all'ingrosso o al dettaglio con superficie lorda superiore a 400 mq, comprensiva di servizi e depositi) e 91 (impianti per la produzione di calore alimentati a gas con potenza superiore a 100.000 kcal/h) del DM 16/2/1982, con provvedimento del 18/6/2002 è stato inoltre rilasciato il parere favorevole di massima dei Vigili del Fuoco.
- Segnalazione certificata di inizio attività n. 439 presentata il 30/1/2023 dalla proprietà confinante a quella pignorata per varianti al permesso di costruire n. 2791 del 12/8/2021 e riportato in allegato alla presente relativo ad ampliamento e sistemazione facciate di edificio commerciale e produttivo di cui agli attuali sub. 42-52-53 (ex sub. 18) confinante e non oggetto del pignoramento di cui alla presente. Si evidenzia che la suddetta pratica viene qui citata a causa delle opere che per mezzo della stessa sono state realizzate sulla proprietà pignorata, in particolare sui sub. 14-27. Preliminarmente a ciò sono stati rilasciati: Autorizzazione paesaggistica prot. 3062 del 12/8/2021; Nulla osta n. 1835/2022 rilasciato dall'ente cui compete la gestione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della strada provinciale (Provincia di Brescia) per modifiche all'accesso carrabile dalla provinciale con la creazione di nuovo diritto di apertura e di transito carrabile.

In relazione alle opere eseguite nel corso del 2022 dalla proprietà adiacente a quella staggita tramite i titoli edilizi di cui al presente punto, incluse quelle realizzate a confine e in alcuni casi sulle stesse proprietà oggetto della presente, sono successivamente stati emessi, nell'ordine, i seguenti atti di seguito allegati:

- Richiesta di documentazione integrativa e comunicazione di interruzione dei termini trasmessa dal Comune il 6/2/2023 al prot. 572, con termine di presentazione di quanto richiesto entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, e divieto di effettuare nel frattempo gli interventi previsti.
- Comunicazione di annullamento e archiviazione della Segnalazione certificata di inizio attività n. 439/2023 trasmessa dal Comune il 15/3/2023.
- Avviso di avvio del procedimento di accertamento di conformità urbanistico-edilizia emesso dal Comune il 14/10/2023 al prot. 4796 in relazione ai lavori di cui al permesso di costruire n. 2791 del 12/8/2021.
- Ordinanza di sospensione emessa il 20/10/2023 al prot. 4580 dall'Ufficio tecnico comunale che - recepiti il verbale di sopralluogo per verifica conformità urbanistico-edilizia redatto dallo stesso ufficio tecnico il 19/10/2023 al prot. 4559 e la relazione di servizio relativa al sopralluogo effettuato presso l'immobile il 19/10/2023 redatta dall'Ufficio Polizia Locale il 20/10/2023 al prot. 4577, dai quali risulta l'esecuzione di opere in difformità rispetto a quanto autorizzato tramite permesso di costruire n. 2791 del 12/8/2021 e autorizzazione paesaggistica prot. 3062 del 12/8/2021 - ordina al committente, al progettista e direttore lavori e all'impresa esecutrice degli stessi la sospensione immediata dell'esecuzione di ogni attività relativa al cantiere in oggetto.

Per tutti gli immobili in esame, tra la documentazione a disposizione presso gli uffici comunali non si sono riscontrate ulteriori dichiarazioni a chiusura dei lavori realizzati tramite i titoli autorizzativi sopra riportati, né certificazioni o segnalazioni inerenti all'agibilità degli stessi beni, a eccezione di quanto di seguito:

- Certificato di agibilità prot. 1263 rilasciato il 25/6/2002, in relazione ai lavori di cui alle DIA prot. 1636/2000, 3225/2000 e 4129/2001, riguardanti esclusivamente l'immobile sub. 18, attualmente individuato dai sub. 42-52-53 non oggetto del pignoramento di cui alla presente. Unitamente a tale richiesta è però risultato possibile riscontrare la seguente documentazione utile:
  - comunicazione presentata dai Progettisti e Direttori dei lavori dell'epoca il 23/4/2002 al prot. 1615 che dichiara come data di ultimazione delle opere strutturali e al rustico relative al *piano interrato, terra e primo della porzione di fabbricato sub. 24* (parte di tale unità attualmente risulta individuata dal sub. 27 oggetto del pignoramento di cui alla presente) il 23/4/2002.
- Richiesta del certificato di agibilità presentata il 4/1/2006 al prot. 56 dall'attuale proprietà, in relazione ai lavori di cui alla DIA prot. 2837 del 23/7/2002, eseguiti sugli immobili sub. 27-28 e 26 (parte di quest'ultimo attualmente si trova individuato dal sub. 43 oggetto della presente). Unitamente a tale richiesta è risultato inoltre possibile riscontrare la seguente documentazione utile:
  - certificato di collaudo statico emesso da tecnico abilitato il 24/10/2001 (con la rispettiva visita di collaudo dallo stesso effettuata il 27/9/2001) in relazione alle strutture in cemento armato normale e a elementi prefabbricati denunciate all'ufficio tecnico comunale il 5/9/2000, alla pos. 38 e al prot. 3100 nell'ambito dell'ampliamento di un fabbricato di 1321 mq di superficie coperta; nello stesso certificato e nelle dichiarazioni rese dal Direttore dei lavori strutturali (completamento struttura e relazione finale) depositate insieme al primo il 26/10/2001 al prot. 3780, si legge che le stesse opere strutturali iniziate il 12/9/2000 sono state completate il 31/8/2001;
  - dichiarazioni di conformità alle norme sulla sicurezza rilasciate il 12/11/2003 e il 14/2/2004 dalle rispettive ditte installatrici dell'impianto di riscaldamento/centrale termica/condizionamento/impianti idraulici di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bagni e servizi e dell'impianto elettrico, installati entrambi nei locali dell'immobile a uso commerciale sito a Gianico, in via Nazionale 95, di proprietà della ditta esecutata;

- dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità in cui l'attuale proprietà dà atto che tutti i lavori oggetto della DIA prot. 2837 del 23/7/2002 sono stati ultimati il 30/12/2002.

In merito alla certificazione energetica, escludendo quelle unità pignorate non caratterizzate da un vero e proprio involucro edilizio come l'immobile sub. 25 di categoria catastale C7 (tra cui le tettoie aperte) e le unità sub. 12-14-16 di categoria catastale F1 (aree urbane), si evidenzia che le verifiche effettuate in via telematica presso il Catasto energetico edifici regionale (CEER) in data 2/11/2023 hanno rilevato la sussistenza dell'attestato di prestazione energetica n. 17079-000013/19, depositato presso il CEER il 22/7/2019 e tuttora in corso di validità, riconducibile alla superficie utile riscaldata di quasi 1.909 mq dell'unità di cui al sub. 27, di categoria edilizia E.5 (attività commerciali), appartenente alla classe energetica C, che caratterizza edifici mediamente efficienti dal punto di vista energetico.

In quanto alle unità di cui ai sub. 28 e 43, di categoria catastale rispettivamente D1 (tra cui le cabine elettriche) e C2 (tra cui gli immobili a uso deposito-magazzino), si sottolinea che, secondo quanto previsto dalla normativa regionale attualmente vigente in materia di efficienza energetica degli edifici, sono esclusi dall'obbligo di certificazione energetica (poiché esclusi dall'applicazione integrale del provvedimento stesso): *«gli immobili che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/93, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, depositi (...)».*

In relazione alla conformità edilizia dei beni da stimare, da un confronto tra quanto riportato negli elaborati edilizi allegati ai rispettivi titoli autorizzativi di cui sopra, e quanto verificato nel corso del sopralluogo esteso anche all'interno della quasi totalità degli stessi, si segnala quanto di seguito:

- in relazione al sub. 14, rispetto alle planimetrie autorizzative del 2002, si rileva nella realtà una traslazione verso nord dell'accesso carrabile (che dalla limitrofa provinciale immette nel parcheggio di cui al sub. 27) dalla precedente posizione (a cavallo tra i confinanti sub. 19, di altra proprietà e non oggetto di pignoramento, e lo stesso sub. 14) sull'intera proprietà del sub. 14, con conseguenti modifiche al marciapiede privato di uso pubblico che affianca la provinciale stessa e al muretto di confine con l'area di sosta di cui il sub. 27.
- in relazione al sub. 27, rispetto agli elaborati grafici del 2002, in entrambi i piani di cui la stessa unità si compone si rilevano difformità in merito alle compartimentazioni interne degli ambienti, alle altezze utili (nella realtà inferiori a quelle dichiarate nelle sezioni autorizzative), alle aperture esterne sui fronti sud in buona parte tamponate dall'interno dei locali attraverso i pannelli di rivestimento a tutt'altezza delle pareti, all'assenza nelle sezioni e nei prospetti autorizzativi dei due volumi edilizi ad oggi insistenti in copertura e ospitanti uno lo sbarco del vano scala/ascensore a servizio dell'unità in esame e l'altro un locale accessorio accessibile esclusivamente dalla copertura.

  In relazione alle pertinenze esterne dello stesso immobile sub. 27 si evidenzia a piano terra, a oscurare un'intera finestra del fronte sud-est, l'insistenza di un volume edilizio semiaperto non interamente riscontrabile negli elaborati grafici autorizzativi, realizzato al di sotto della rampa carrabile d'accesso al primo piano e attualmente ospitante macchinari e attrezzature riconducibili all'impianto di aspirazione a servizio dell'immobile. Il parcheggio a uso pubblico antistante e pertinente all'immobile sub. 27 verso la strada provinciale, presenta nella realtà alcuni elementi d'incoerenza rispetto alla planimetria autorizzativa del 2001 dovuti a opere eseguite dalla proprietà confinante nel 2022 in difformità rispetto al titolo edilizio autorizzativo a questa rilasciato nel 2021, quali: una modifica della viabilità interna con conseguente riduzione di cinque posti auto (uno dei quali appartenente alla superficie dei parcheggi primari conteggiata nel 2001) dei quaranta originariamente autorizzati; un basso muro e soprastante barriera metallica realizzata lungo il limite di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proprietà sud-ovest, con relativo cancello d'accesso al confinante parcheggio di cui al sub. 53 di altra proprietà; un'aiuola in cemento; un percorso pedonale con soprastante aggetto superiore di protezione che conduce a uno degli ingressi al fabbricato di cui al sub. 42 di altra proprietà a sud-ovest.

Oltre a quanto appena esposto, non avendo inoltre avuto, per limiti dettati dall'incarico, la possibilità di consultare gli elaborati grafici uniti al Nulla osta 1835/2022 rilasciato (alla proprietà confinante con la staggita) dalla Provincia di Brescia in relazione ai lavori da eseguirsi all'interno della fascia di rispetto della provinciale SP I, sulle unità sub. 14-27 di cui alla presente, al sottoscritto CTU non è risultato inoltre possibile verificare la conformità di quanto effettivamente realizzato rispetto al suddetto Nulla osta.

- in relazione all'immobile sub 25, nella sua parte coperta si riscontra nella realtà la presenza fissa di una scala esterna utile al collegamento con il primo piano del vicino edificio a nord-est (di altra proprietà e non oggetto della presente), assente negli elaborati autorizzativi a disposizione presso i competenti uffici comunali; non sono inoltre emerse convenzioni private sottoscritte dalle parti confinanti con ad oggetto tale insistenza.
- in quanto all'unità sub. 43, rispetto agli elaborati grafici autorizzativi del 2002, si rilevano difformità in merito alla suddivisione degli ambienti (nella realtà corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale del 2019), alle altezze utili (in realtà inferiori a quelle dichiarate nelle sezioni autorizzative), alle dimensioni delle aperture esterne (in realtà più contenute delle autorizzate) e alla presenza del locale ripostiglio più sopra meglio descritto nell'area sottostante alla rampa carrabile di cui al sub. 27.
- in relazione ai restanti immobili oggetto della presente (sub. 12-16) non si rilevano difformità degne di nota.

Le difformità appena esposte risultano sanabili dal punto di vista amministrativo indicativamente tramite la presentazione di pratiche edilizie, di eventuali istanze di rilascio provvedimenti a enti gestori e autorità competenti, e il pagamento delle relative spese tecniche, di eventuali oblazioni e, per la sanatoria dei volumi edilizi in copertura di cui al sub. 27 e della porzione non autorizzata dell'unità sub. 43, degli oneri concessori. In assenza di un progetto completo, per l'espletamento di tutte le operazioni appena descritte, si ritiene plausibile una spesa complessiva indicativa di circa 14.000 €.

Tutti gli oneri appena descritti, dovuti per la regolarizzazione degli immobili in oggetto, sono da considerarsi, nella valutazione finale del LOTTO di cui alla presente, già sottratti.

Si precisa che per la definizione dei valori di stima delle unità sub. 27 e sub 43 si sono rispettivamente considerate le superfici riscontrate nel corso del sopralluogo, ovvero della prima l'intera superficie di 985 mq del piano copertura (di cui circa 45 mq relativi ai due volumi edilizi non riportati negli elaborati autorizzativi), e della seconda l'intera superficie di 330 mq dell'unità immobiliare (di cui 70 mq del ripostiglio non autorizzato), sottraendo successivamente a tali valori i costi di cui sopra, necessari ai rispettivi recuperi (considerati fattibili) e alla regolarizzazione degli abusi stessi.

Esclusivamente in relazione all'area urbana di cui al sub. 14 e alla pertinenza scoperta di cui al sub. 27 poste a ridosso della provinciale dell'immobile, viste le difformità sopraesposte, sottolineate anche nelle ordinanze e comunicazioni varie emesse dall'Ufficio tecnico comunale e dalla Polizia locale, si sottolinea che la valutazione finale di cui alla presente si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo, e che nella suddetta valutazione non trova peso alcun onere relativo al ripristino dello stato dei luoghi antecedente gli interventi non autorizzati (come risulta dalla documentazione redatta dal competente ufficio comunale e disponibile agli atti) eseguiti sulla proprietà staggita da quella confinante, poiché (stando alla documentazione appena menzionata) eventualmente a carico di quest'ultima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto contenuto negli elaborati del Piano di Governo del Territorio (la cui variante generale è stata approvata con delibera di C.C. n. 15 del 27/4/2017), i cui estratti sono uniti alla presente, evidenzia che l'area su cui insistono i beni in esame si caratterizza come di seguito:

- ricompresa in *zona D3 – ambiti commerciali esistenti e di completamento* – per dettagli in merito alle rispettive attività e agli effettivi interventi edificatori ammessi, agli specifici parametri e indici urbanistici ed edilizi, riferirsi agli elaborati del Piano delle regole del PGT vigente denominati *pr b: norme tecniche di attuazione* e *pr 2: azzonamento*;
- interessata da vincolo ambientale di cui all'art. 142 lettera c del d.lgs. 42/2004, e (in parte) interessata dalle fasce di rispetto stradale e ferroviario – riferirsi all'elaborato del Documento di piano del PGT vigente denominato *dp 5: vincoli amministrativi e ambientali*;
- caratterizzata da classe di fattibilità geologica *3 con consistenti limitazioni,* e dalle sottoclassi *G* delle *aree con terreni aventi caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti* e *F* delle *aree a bassa soggiacenza della falda* – riferirsi agli elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente denominati *Elaborato A: Relazione illustrativa* e *Tavola 6: Carta di fattibilità geologica estesa alle aree urbanizzate e al loro intorno*.

Sulla base di quanto sopra esposto, si può affermare che i beni in oggetto siano conformi alle norme urbanistiche vigenti.

► FORMAZIONE LOTTI

Date le destinazioni d'uso riscontrate e le modalità di accesso ai beni oggetto di pignoramento, ai fini della vendita, nel presente rapporto di stima, si è ritenuto di poter concentrare tali immobili in un unico lotto valutato complessivamente, nel quale sono da ritenersi compresi gli inerenti accessori, frutti e pertinenze.

► VALORE BENI E COSTI

Sulla base dei dati sopra determinati e di quanto sopra esposto;

considerando che:

- la stima viene di seguito effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo, che richiede di conoscere a sufficienza prezzi reali e recenti relativi a beni immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, applicando a tali valori ordinari aggiunte, detrazioni o appositi coefficienti di differenziazione laddove in presenza di eventuali differenze nelle condizioni del bene da stimare rispetto a quelle ordinarie di riferimento;
- il criterio di valutazione sopra indicato ha permesso di ricavare il valore dei beni da stimare dai valori reperiti tramite un'analisi del mercato immobiliare del Comune di Gianico (BS) effettuata consultando fonti quali Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Osservatori immobiliari telematici, listini dei principali operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona e siti di annunci e vendite immobiliari;
- da un esame dei dati reperiti tramite le sopracitate fonti si è riscontrata l'attribuzione di un valore unitario ordinario di mercato a immobili siti nel contesto di cui alle proprietà in oggetto di circa 850,00 €/mq per la destinazione commerciale e di circa 400,00 €/mq per depositi, magazzini e simili;
- applicando adeguati coefficienti di differenziazione indicativi della situazione in cui si trovano i beni oggetto di stima rispetto agli immobili tipo comparabili in relazione a caratteristiche quali ubicazione, esposizione, accessibilità, situazione urbanistica, consistenza, stato di conservazione e vetustà, utilizzazione e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

godimento, presenza di servitù, comproprietà o vincoli, contratti di locazione attivi, tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, finiture, impianti e destinazioni d'uso;

il valore reale dei beni da stimare risulta come segue:

◆ Riepilogo valori proprietà da stimare

LOTTO 1	descrizione immobili	sup. comm. mq	valore unitario ordinario €/mq	coeff. diritto	coeff. differenziazione	valore unitario di stima €/mq	valore di stima parziale €	valore stima arrotondato per unità €
sub 43 (C2)	accessori S1 h 300	130,00	400,00	1	0,90	360,00	46.800,00	55.800,00
	accessori S1 h 250	28,00	400,00	1	0,80	320,00	8.960,00	
sub. 27 (D8)	vani distributivo-tecnico S1	15,00	850,00	1	0,90	765,00	11.475,00	1.633.500,00
	commerciale PT	965,00	850,00	1	0,95	807,50	779.237,50	
	vano distributivo PT	10,00	850,00	1	0,95	807,50	8.075,00	
	commerciale P1	965,00	850,00	1	0,80	680,00	656.200,00	
	vano distributivo P1	10,00	850,00	1	0,80	680,00	6.800,00	
	pertinenza uso pubblico PT	149,85	850,00	1	0,90	765,00	114.635,25	
	pertinenza uso privato PT	11,00	850,00	1	0,80	680,00	7.480,00	
	vano distributivo P2	12,50	850,00	1	0,50	425,00	5.312,50	
	vano accessorio P2	10,00	850,00	1	0,50	425,00	4.250,00	
	dipendenza scoperta P2	94,00	850,00	1	0,50	425,00	39.950,00	
sub 28 (D1)	cabina elettrica S1	3,75	400,00	1	0,90	360,00	1.350,00	1.400,00
sub 14 (F1)	area urbana PT	2,20	850,00	1	0,90	765,00	1.683,00	1.700,00
sub 25 (C7)	porticato PT	42,00	850,00	0,5	0,90	765,00	16.065,00	19.400,00
	corte esclusiva scoperta PT	8,50	850,00	0,5	0,90	765,00	3.251,25	
sub 12 (F1)	area urbana PT	21,00	850,00	0,5	0,90	765,00	8.032,50	8.000,00
sub 16 (F1)	area urbana PT	0,30	850,00	0,5	0,90	765,00	114,75	100,00
		2.478,10				totale valore di stima LOTTO 1 arrotondato €		1.720.000,00

nella valutazione sopra riportata sono da ritenersi compresi accessori, frutti e pertinenze delle unità immobiliari staggite.

Il sottoscritto, in qualità di esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione per la stima dei beni sopra descritti, ritiene di poter attribuire agli stessi, allo stato attuale e con i dovuti arrotondamenti, un rispettivo valore di stima riferito all'intero lotto e rapportato alle rispettive quote di proprietà oggetto di pignoramento, pari a:

€ 1.720.000,00 (euro un milionesettecentoventimila).

Darfo B.T. (BS), 5/2/2024

Il tecnico
Ing. Sergio Baisini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▶ DICHIARAZIONE DEL TECNICO

Il sottoscritto Ing. Sergio Baisini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 2261 e all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale ordinario di Brescia al n. 389/2000 II^ cat. ind., in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nominato in data 6/9/2023 e successivamente confermato in data 5/10/2023 dal Giudice dell'esecuzione, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione di beni immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati gli immobili;
- di avere ispezionato i beni immobili in oggetto di persona.

Dott. Ing. SERGIO BAISINI ORDINE INGEGNERI BRESCIA N° 2261

Darfo B.T. (BS), 5/2/2024

Il tecnico
Ing. Sergio Baisini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009