Tribunale di Brescia

Esecuzione Immobiliare n.	**366/2023**
Giudice delegato	Dott. Gianluigi Canali

Creditore procedente	**Banca di Credito Cooperativo Brescia**
Con sede a	Brescia - Via Reverberi n.1
P.Iva	
C.F.	00385040175
Rappresentato dall'avvocato	Roberto Gorio (C.F.GRORRT59A05Bl57Q)
con studio in	Brescia - Via Moretto n.67
telefono (fax)	030/296571
e-mail	roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it

Esecutato	[redacted]
C.F/P.Iva	
Residente a/con sede in	
rappresentato dall'avvocato	
con studio in	
telefono	
e-mail	

Esperto incaricato	**Dott. Ing Ignazio Biserni**
con studio in	Brescia (BS), via Brentana n. 2
telefono	030/394967
fax	030/394967
e-mail	ignazio.biserni@gmail.com
pec	ignazio.biserni@ingpec.eu
iscritto all'albo/ordine di	Ordine ingegneri di Brescia n. 5677
iscritto all'elenco CTU	Tribunale di Brescia n. 595
Nomina dell'esperto	19/04/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	2904/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	2/12/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	15/01/2024

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 366/2023

Banca di Credito Cooperativo Brescia

contro

Albini Davide Gaetano, Simone e Mauro

* * * * *

Giudice dell'esecuzione: Dott. Gianluigi Canali

Il sottoscritto ing. Ignazio Biserni, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5677 ed all'elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n. 795, nominato esperto dal Giudice dell'Esecuzione con decreto in data indicata in frontespizio, è stata incaricato, previo giuramento nell'udienza in data indicata in frontespizio, di redigere una relazione di stima dei beni immobili, oggetto della esecuzione immobiliari, pignorati con il seguente atto del Tribunale di Brescia:

verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 9.8.2023 ai nn. 36926/25849 a favore della BANCA DI CREDITO COO PERATIVO DI BRESCIA - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Brescia ed a carico dei signori [redacted] gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione. (Nella tabella di seguito vengono mostrati i dettagli catastali della unità oggetto di perizia, disponibili anche in allegato All. 1 – visure catastali):

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Qualità /Classe	Consistenza	superficie Catastale	Rendita/ Reddito dominicale	Reddito agrario	indirizzo	Descrizione/note	Proprietà catastale
Brescia	NCT/88	237	1	C/1	10	41 mq	47	1480,11		via. A. Manzoni n. 33 PT	costituenti un unico negozio a P.T.	[redacted]
Brescia	NCT/88	237	2	C/1	10	50 mq	57	1805,02		via. A. Manzoni n. 35 PT		
Brescia	NCT/88	237	3	C/1	10	34 mq	40	1227,41		via. A. Manzoni n. 37 PT		
Brescia	NCT/88	237	504	C/2	7	361 mq	361	1193,22		via. A. Manzoni n. 31 S1	seminterrato	

dalla quale risulti:

A - VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, evidenziando le eventuali mancanze o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie salvo specifica autorizzazione.

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

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

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il ben iure hereditatis (se non risultante agli atti).

3) Acquisisca sempre se non agli atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI

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

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

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confronti la descrizione e 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 dell'individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventenni o del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità alo 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 dei beni 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 puto di vista urbanistico e non vi dia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C - STATO DI POSSESSO

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione 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 dei 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 da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

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 solo a 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;

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

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

Firmato Da: BISERNI IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ff76b9402c430c19e0eafc26b4d553

- sequestri penali e amministrativi
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superfici 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 all'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 e oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (case portiere, lastrico ecc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti altresì, con controllo presso l'amministratore 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 i corso passive ed attive.

E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c..c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute alle autorizzazioni e concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno di dichiarazione 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 del titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se l'immobile sia costruito prima del 1/09/1967 (e ove necessario prima del 1942). In caso di costruzione successiva, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti) ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle norme edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le s 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 DPR 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 art. 40 della legger 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogarti con D.L. 30 settembre 2003, n° 269, conv. Con mod. in L 24 novembre 2003, n°326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di mobili non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Nel caso dei 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. 06/06/01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. e integ. E indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

F - FORMAZIONE DEI LOTTI

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.

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

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

Firmato Da: BISERNI IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ff76b9402c430c19e0eafc26b4d553

Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quot, 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 art. 720, 72, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

G - VALORE DEL BENE E COSTI

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

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

il valore del terreno

l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento degli oneri

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 art. 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza sella garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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

INFORMAZIONI RICHIESTE

A - VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 cpc

1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc.

Agli atti è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (All. 2).

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 risultante agli atti).

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

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

È presente agli atti certificato notarile (All. 2) che menziona i titoli in favore dei debitori ed in particolare:

sono di Piena Proprietà dei signori [redacted]

in forza di:

per il signor [redacted]

- atto di compravendita in data 21.12.2002 N. 62651/10417 di rep. Notaio Scutra, trascritto a Brescia in data 14.1.2003 ai nn. 2280/1590
- successione della signora [redacted] apertasi il 22.10.2006 come da denuncia reg . a Brescia il 3.10.2007 n. 8 voi. 168, trascritta a Brescia in data 17.12.2007 ai nn. 69962/39768 (accettazione tacita di eredità trascritta a Brescia in data 2.2.2021 ai nn. 3806/241 O precisando che la stessa riguarda un mappale diverso dai mappali sopra citati)

per il signor [redacted]

- successione della signora [redacted] apertasi il 22.10.2006 come da denuncia reg. a Brescia il 3.10 .2007 n. 8 voi. 168, trascritta a Brescia in data 17.12.2007 ai nn. 69962/39768 (accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Brescia in data 6.6.2008 ai nn. 26036/15788)

per il signor [redacted]

- atto di compravendita in data 21.12.2002 N. 62651/10417 di rep. Notaio Scutra, trascritto a Brescia in data 14.1.2003 ai nn. 2280/1590

in allegato è presente l'atto nn. 2280/1590 di cui sopra (All. 9).

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali.

I beni oggetto di esecuzione e in atto di pignoramento sono unità costituenti un negozio sito a Brescia in via Manzoni n. 33/35/37 e sottostante interrato al n. 31.

Le unità costituenti il negozio sono sostanzialmente un unico immobile; una scala interna esclusiva mette in comunicazione l'interrato con il negozio.

Brescia (BS), foglio NCT88, particella 237 sub 1,2,3 – negozio

Le unità in oggetto costituiscono di fatto un unico immobile commerciale, con numerose vetrine

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

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

Firmato Da: BISERNI IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ff76b9402c430c19e0eafc26b4d553

disposte variamente e principalmente su una via chiusa e laterale a via Manzoni, caratterizzato come descritto di seguito:

i pavimenti sono in marmo opus incertus, gli infissi, vetrine comprese sono in alluminio con vetro semplice, il riscaldamento è a pavimento con teleriscaldamento, l'acqua calda sanitaria è fornita mediante boiler elettrico. Risulta evidente che l'impostazione generale risale all'anno di costruzione originale del condominio, a metà degli anni '60. Le unità non sembrano avere subito ristrutturazioni successive.

Il negozio al momento del sopralluogo risultava occupato da mobili ed attrezzature destinate all'attività di laboratorio orologiaio.

Al momento del sopralluogo, effettuato con la presenza e guida di uno dei proprietari, l'attività sembrava ferma, ed erano presenti solo lo scrivente, il custode e il proprietario.

Brescia (BS), foglio NCT88, particella 237 sub 4 – magazzino interrato

L'interrato si presenta come un unico ambiente ingombro di materiale di vario tipo, con pavimenti in piastrelline ceramiche color mattone.

Sono evidenti segni di infiltrazioni sulle murature.

Sono presenti tubature varie al servizio dei piani superiori. Al momento del sopralluogo non era presente nessun tipo di accesso carrabile (l'adiacente rampa carrabile difficilmente potrà consentire l'accesso a causa delle difficoltà di manovra che deriverebbero dalla necessità di curvare per entrare nella zona esclusiva). L'accesso è garantito dall'esterno da una porta pedonale in ferro presente sulla rampa carrabile. La scala interna di collegamento al sub 1 non risulta autorizzata.

Al momento del sopralluogo l'unità era in uso alla proprietà (era presente il figlio).

Nota: la scala interna di collegamento non risulta rappresentata né nelle planimetrie catastali, né nelle tavole autorizzative.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dal confronto tra stato dei luoghi, documentazione catastale e concessioni edilizie i beni pignorati corrispondono a quelli effettivamente in possesso dell'esecutato, ma sono emerse delle difformità tra pratiche edilizie autorizzative e stato di fatto, come meglio dettagliato al capitolo "regolarità edilizia e urbanistica".

C - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo effettuato il 22/05/2024 gli immobili risultavano in uso come già descritto in "IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI". In generale i beni erano

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

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

Firmato Da: BISERNI IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ff76b9402c430c19e0eafc26b4d553

nella disponibilità dei proprietari che consentivano l'accesso ai luoghi e dava delucidazioni in merito, tuttavia il proprietario segnalava che alcune porzioni dell'immobile a piano terra, cioè il negozio, erano in uso a terzi ed in particolare:

- I proprietari [redacted] concedevano a [redacted] il sub 3 in comodato gratuito per tre anni a partire dal 2/2/2022. Non risultano evidenze che il contratto di comodato prodotto dai proprietari sia stato registrato o trascritto (All. 11).
- I proprietari [redacted] concedevano in locazione al signor [redacted] parziale superficie di 25 mq (come da planimetria allegata) dell'unità immobiliare posta in BRESCIA (BS), via Alessandro Manzoni, 33. PIANO TERRA. con i seguenti estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: CAT. C1 SEZ. URB. NCT FOGLIO 88 PARTICELLA 237 SUB.1, R.C. 1.480,11 (All. 10).
  Da verifica effettuata dallo scrivente il contratto risultava registrato presso i preposti uffici dell'agenzia delle entrate: si allegano evidenze della registrazione.
  Il contratto, di 6 anni, a partire dal 1/09/2022 prevede un canone annuo di 3.600, che a giudizio dello scrivente appare allineato o di poco superiore rispetto ai valori di mercato.

Per quanto concerne la proprietà, sulla base della relazione notarile ventennale redatta dal Notaio Francesco Ambrosini, allegata (All. 2), risulta che gli immobili facenti parte del fabbricato sito in Via Alessandro Manzoni n. 33 in Comune di BRESCIA N.C.E.U. Sez. NCT Foglio 88 mappali 237/1 zc. 2 cat. C/1 cl. 1 O mq. 41 sup.cat.tot. mq. 47 R.e. Euro 1.480, 11 (ex mappale 1467/1 del foglio 28 Sez. FIU di NCEU), 237/2 zc. 2 cat. C/1 cl. 1 O mq. 50 sup.cat.tot. mq. 57 R.e. Euro 1.805,02 (ex mappale 1467/2 del foglio 28 Sez. FIU di NCEU), 237/3 zc. 2 cat. C/1 cl. 1 O mq. 34 sup.cat.tot. mq. 40 R.C. Euro 1.227,41 (ex mappale 1467/3 del foglio 28 Sez. FIU di NCEU), 237/504 zc. 2 cat. *C/2* cl. 7 mq. 361 sup.cat.tot. mq. 1.193,22 R.e. Euro 1.227,41 (ex mappale 1467/504 del foglio 28 Sez. FIU di NCEU) con la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e.e. sono di PROPRIETA' dei signori [redacted] (QUOTA DI 3/8) [redacted] (QUOTA DI 1/8) [redacted] (QUOTA DI 4/8)

In forza di:

per il sig. [redacted]

- atto di compravendita in data 21.12.2002 N. 62651/10417 di rep. Notaio Scutra, trascritto a Brescia in data 14.1.2003 ai nn. 2280/1590
- successione della signora [redacted] apertasi il

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

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

22.10.2006 come da denuncia reg . a Brescia il 3.10.2007 n. 8 voi. 168, trascritta a Brescia in data 17.12.2007 ai nn. 69962/39768 (accettazione tacita di eredità trascritta a Brescia in data 2.2.2021 ai nn. 3806/2410 precisando che la stessa riguarda un mappale diverso dai mappali sopra citati)

per il sig. A[redacted]

- successione della signora [redacted] 1960 apertasi il 22.10.2006 come da denuncia reg. a Brescia il 3.10 .2007 n. 8 voi. 168, trascritta a Brescia in data 17.12.2007 ai nn. 69962/39768 (accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Brescia in data 6.6.2008 ai nn. 26036/15788)

per il sig. A[redacted]

- atto di compravendita in data 21.12.2002 N. 62651/10417 di rep. Notaio Scutra, trascritto a Brescia in data 14.1.2003 ai nn. 2280/1590

D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Gli immobili in oggetto, in base alla certificazione notarile allegata redatta dal Notaio Francesco Ambrosini, (All. 2), risultano alla data del 1/09/203 gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6.3.2013 ai nn. 7881/1179 a favore della [redacted] - Ipoteca Euro 420.000 - durata anni 20 a seguito di mutuo concesso ai signori [redacted] ne, con l'intervento come terzo datore di ipoteca del signor [redacted]
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31.8.2022 ai nn. 41218/7884 a favore della [redacted] Capitale Euro 38.333,79 - Ipoteca Euro 60.000 - gravante le quote a carico dei signori [redacted]
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 20.12.2022 ai nn. 59000/11073 a favore della [redacted] - Capitale Euro 14.752,32 - Ipoteca Euro 23.000 - gravante le quote a carico dei signori [redacted]
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 23.6.2023 ai nn. 27898/4406 a favore della signora MASPERONI GUGLIELMINA, nata a Rodengo Saiano il 4.8.1948 - C.F. MSP GLL 48M44 H477S - Capitale Euro 23.240,51 - Ipoteca Euro 24.363,51 - gravante la quota a carico del signor [redacted]
- pignoramento trascritto a Brescia in data 9.8.2023 ai nn. 36926/25849 a favore della

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

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

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Brescia ed a carico dei signori [redacted].

Risultano inoltre dei debiti di carattere condominiale (Condominio PARCO - C. Fisc. 98046070177); sulla base del "prospetto 2023/2024" redatto dall'amministrazione condominiale risulta un debito di 19.331,13 €. In allegato documentazione e conteggi forniti dall'amministrazione condominiale.

Nota: lo scrivente ha richiesto aggiornamento dei debiti condominiali, ma al momento del deposito della presente relazione non era ancora disponibile.

E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Brescia (All. 3), che ha indagato sia le pratiche ante '68 che quelle successive (in particolare la ricerca post '68 ha dato esito negativo come da comunicazione del Comune allegata – All. 13) è emerso quanto segue:

il fabbricato è stato costruito nella sua costruzione originale in forza delle seguenti formalità autorizzative:

- concessione edilizia prot. gen. N. 36534 prot div. Va 7760/63 del 25/08/1964

Successivamente sono state rilasciate varie autorizzazioni inerenti al condominio (conversione sottotetto in unità residenziali, costruzione garages ecc, varie modifiche interne) non inerenti alle unità oggetto di relazione.

Si evidenzia che sono emerse alcune difformità rispetto a quanto autorizzato e rispetto a quando descritto dalle planimetrie catastali:

- i subalterni al piano superiore sono sostanzialmente fusi in un'unica unità, e le pareti divisorie interne mostrano delle difformità rispetto alle planimetrie catastali ed alle planimetrie autorizzative. Anche il locale servizi non risulta rappresentato, né catastalmente né sulle tavole presentate all'urbanistica. Si tratta di diversa distribuzione degli spazi interni, abuso minore sanabile con poche centinaia di €.
- La scala di collegamento tra il piano terra ed il seminterrato, così come l'apertura nella soletta che consente il passaggio non risultano autorizzate ne risultano rappresentate nelle planimetrie catastali delle unità oinvolte (sub 1 e 504), Tale abuso, dal punto di vista urbanistico è ragionevolmente superabile ma richiede anche una pratica antisismica, poiché coinvolge strutture in c.a.

In allegato alcune copie della documentazione autorizzativa rilevata. Si evidenzia che la costruzione originale a piano terra prevedeva un unico ambiente indiviso per tutto il condominio. Successivamente tale ambiente è stato frazionato come da rappresentazione in planimetria

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

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

Firmato Da: BISERNI IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ff76b9402c430c19e0eafc26b4d553

catastale.

F - FORMAZIONE DEI LOTTI

Le unità pignorate sono distinte, tuttavia a livello funzionale si consiglia la vendita secondo i lotti indicati nella tabella visibile al capitolo successivo.

Si evidenzia che:

- per le unità commerciali a piano terra, di fatto fuse in un unico negozio, con un solo locale servizi, la vendita in un unico lotto è quasi obbligata, salvo effettuazione modifiche edilizie.
- L'unità a piano interrato, il magazzino, è unità vendibile separatamente in quanto dotata di ingresso indipendente (sebbene sia necessario chiudere la scala di comunicazione, peraltro abusiva), tuttavia sia per le condizioni generali, sia per l'impossibilità di creare un accesso carrabile, sia per la presenza della scala di collegamento interna, per favorirne la vendita può essere anche considerata la possibilità di alienarla congiuntamente al negozio soprastante.

G - VALORE DEL BENE E COSTI

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati stimati in relazione alle metrature commerciali individuate ed ai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nelle stesse zone.

Il valore ottenuto per la vendita libera è stato poi ridotto a causa degli abusi riscontrati, il cui costo per le attività di sanatoria sono stati complessivamente definiti in circa 10.000 € e ripartiti sulle due unità in funzione del relativo valore, e a causa della prevista vendita forzosa come evidenziato nella tabella di calcolo.

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	superficie Catastale	Rendita/ Reddito dominicale	indirizzo	Descrizione/note	Superficie commerciale	valore al metro quadro €/mq	Valore dell' intero in piena proprietà	abbattimento per abusi edilizi	Valore per vendita forzosa	lotti proposti
Brescia	NCT/88	237	1	C/1	47	1480,11	via. A. Manzoni n. 33 PT	costituenti un unico negozio a P.T.	144	1.000,00	144.000,00	137.852,72	110.282,18	1
Brescia	NCT/88	237	2	C/1	57	1805,02	via. A. Manzoni n. 35 PT							
Brescia	NCT/88	237	3	C/1	40	1227,41	via. A. Manzoni n. 37 PT							
Brescia	NCT/88	237	504	C/2	361	1193,22	via. A. Manzoni n. 31 S1	seminterrato	361	250,00	90.250,00	86.397,28	69.117,82	2
											234.250,00			

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

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

Firmato Da: BISERNI IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ff76b9402c430c19e0eafc26b4d553

La presente tabella è presente in forma completa anche in allegato All. 1

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 2/12/2024

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
A 5577
Ingegnere
IGNAZIO
BISERNI
Civile ed Ambientale
Industriale
dell'Informazione

Il perito

Dott. Ing. Ignazio Biserni

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

Firmato Da: BISERNI IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ff76b9402c430c19e0eafc26b4d553

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

ALLEGATI

1) Tabella riassuntiva immobili e loro valutazioni
2) Relazione notarile ventennale
3) Pratiche edilizie autorizzative
4) Planimetrie catastali
5) Estratti mappa Catastali
6) Vedute aeree
7) immagini fotografiche
8) visure catastali
9) atto di acquisto
10) contratto locazione
11) contratto comodato
12) debiti condominio "il parco"
13) esito negativo pratiche post '68

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

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

Firmato Da: BISERNI IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ff76b9402c430c19e0eafc26b4d553