TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 385/2024

Giudice dell'esecuzione: dr. Davide Foppa Vincenzini

Premesso: l'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Davide Foppa Vincenzini, con sua ordinanza, ha nominato nella procedura in epigrafe il sottoscritto dott. Bianchetti arch. Pierluigi, nell'udienza del 18 novembre 2024, prestato il giuramento di rito, prendeva atto del seguente quesito:

-A-

Verifica della 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 c.p.c **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione**.

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

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

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

-C-

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 quater c.c.

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

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

-sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

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 3 37 D.P.R.380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv.con mod. in L.24 novembre 2003, n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse siano 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

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R.6.6.01 n.380.

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

-F-

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili i natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dagli artt.720, 722, 727 e 1114 c.c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

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

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

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2)Nel caso di costruzioni abusive, determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquistata al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore dell'edificio.

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

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota,

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt.599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Effettuato il sopralluogo agli immobili, svolti gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, l'Ufficio Tecnico del comune di Palazzolo sull'Oglio (Bs), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è stata redatta la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

-A-

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc

1) Il comma 2 dell'art. 567 c.p.c. prevede, relativamente agli immobili pignorati, che al ricorso legato all'istanza di vendita siano uniti:

- l'estratto del catasto e delle mappe censuarie;
- i certificati delle iscrizioni e trascrizioni;
- il certificato del tributo verso lo Stato.

Di quanto innanzi elencato, agli atti sono presenti:

- certificazione notarile ventennale a firma del notaio [redacted].

Lo scrivente CTU ha reperito le schede catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni (vedi allegati).

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

Dalla certificazione notarile ventennale a firma del notaio [redacted] depositata agli atti risulta che la piena ed esclusiva proprietà delle sei unità immobiliari site nel comune di Palazzolo sull'Oglio (Bs), via Arno n. 23, censite al foglio 1 della Sezione Urbana NCT, di cui la prima *(bene 01)* particella 469 sub 20; cat A/2 di vani 4,5, la seconda *(bene 02)* particella 469 sub 23; cat A/2 di vani 3, la terza *(bene 03)* particella 469 sub 62; cat A/2 di vani 4, la quarta *(bene 04)* particella 469 sub 99; cat C/6 di mq 33, la quinta *(bene 05)* particella 469 sub 114; cat C/6 di mq 36 e la sesta *(bene 06)* particella 469 sub 126; cat C/6 di mq 35 risultano di piena ed esclusiva proprietà di [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà a seguito di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [redacted] del 14/02/2011 rep.169554/29923, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 15/03/2011 al n. 6553 di formalità; favore: [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [redacted].

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

In data 12.12.2024 ho compiuto la visita ai sei beni oggetto della seguente perizia.

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

I sei beni sono collocati nel comune di Palazzolo sull'Oglio (BS), in via Arno n. 23, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Il *bene 01* è censito in Catasto Fabbricati, sezione NCT, mappale 469/20, piano S1-T, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 4,5, RC euro 697,22.

Il *bene 02* è censito in Catasto Fabbricati, sezione NCT, mappale 469/23, piano S1-T, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3, RC euro 464,81.

Il *bene 03* è censito in Catasto Fabbricati, sezione NCT, mappale 469/62, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 4, RC euro 619,75.

Il *bene 04* è censito in Catasto Fabbricati, sezione NCT, mappale 469/99, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 33, RC euro 105,67.

Il *bene 05* è censito in Catasto Fabbricati, sezione NCT, mappale 469/114, Via Arno n. 17, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 36, RC euro 115,27.

Il *bene 06* è censito in Catasto Fabbricati, sezione NCT, mappale 469/126, Via Arno n. 17, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 35, RC Euro 112,07

Trattasi di unità immobiliari così costituite in forza di denuncia di nuova costruzione del 19.02.2009 n. 1205 (Prot. n. BS0063412), facenti parte del fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 1 mappale 469 ente urbano di

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

are 74.59, derivante, in forza di Tipo Mappale del 10.12.2008 n. 506320, dalla fusione degli originari mappali 461 di are 10.30 (già mappale 362 di are 52.80 già mappale 41 di are 68.10 già mappale 41 di are 173.90 già mappale 41 di are 175.80), 453 di are 14.79 (già mappale 350 di 20.00 già mappale 41 di are 68.10 già mappale 41 di are 173.90 già mappale 41 di are 175.80), 455 di are 11.30 (già mappale 351 di are 20.00 già mappale 41 di are 68.10 già mappale 41 di are 173.90 già mappale 41 di are 175.80) e 457 di are 38.20 (già mappale 348 di are 52.90 già mappale 41 di are 68.10 già mappale 41 di are 173.90 già mappale 41 di are 175.80).

I sei beni appartengono ad un complesso residenziale denominato “Le Terrazze sull’Oglio”.

Il *bene 01* è un appartamento disposto a piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno, due portici e un giardino esclusivo. Una scala conduce dal piano terra al piano interrato: qui troviamo una lavanderia, una cantina e un disimpegno che separa il bene 01 dal box (bene 04). I pavimenti sono in gres porcellanato. I serramenti sono in legno con doppio vetro; le ante di oscuro sono in legno. I pavimenti della cantina e della lavanderia sono in calcestruzzo del tipo industriale.

Il *bene 02* è un appartamento disposto a piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

un bagno, due portici e due giardini esclusivi (lato di ingresso e retro). Una scala conduce dal piano terra al piano interrato: qui troviamo una cantina e un disimpegno che separa il bene 02 dal box (bene 05). I pavimenti sono in gres porcellanato. I serramenti sono in legno con doppio vetro; le ante di oscuro sono in legno. Il pavimento della cantina è in calcestruzzo del tipo industriale.

Il *bene 03* è un appartamento disposto a piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno. Ad esso si accede attraverso una scala aperta coperta esclusiva passando attraverso un terrazzo parzialmente coperto. L'appartamento è mansardato con tetto in legno a vista; oltre al terrazzo di ingresso vi sono due balconi. I pavimenti sono in gres porcellanato. I serramenti sono in legno con doppio vetro; le ante di oscuro sono in legno.

Il *bene 04* è un box con basculante e pavimento in calcestruzzo industriale (collegato al bene 01).

Il *bene 05* è un box con basculante e pavimento in calcestruzzo industriale (collegato al bene 02).

Il *bene 06* è un box con basculante e pavimento in calcestruzzo industriale da abbinare al bene 03.

Identificazione pregressa dei beni

Al ventennio l'originario di are 20.00 del foglio 1 del CT di Palazzolo sull'Oglio era di proprietà del signor:

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

- [redacted], per quota intera di piena proprietà;

L'originario mappale 350 di are 20.00 del foglio 1 del CT di Palazzolo sull'Oglio era di proprietà del signor:

- [redacted], per quota intera di piena proprietà;

in forza di compravendita per scrittura privata autenticata del 29.01.1982 n. 1795/410 Repertorio Notaio [redacted] di Vilminore di Scalve, registrata a Clusone il 10.02.1982 al n. 355 Vol. 8 Serie II/A e trascritta, a Brescia, in data 20.02.1982 ai nn. 4132/2964;

N.B.: La parte venditrice ([redacted]) concede servitù di passaggio pedonale e carrale a favore delle parti compratrici gravanti le strade attuali (Via Tevere e Via Arno) per raggiungere la strada comunale Via Adige. La parte compratrice del mappale 351 in lato mattina ed in lato monte nonché la parte compratrice del mappale 350 lato monte si impegnano a lasciare una striscia larga metri lineari 2 che unita ad altrettanta lasciata dal venditore formerà una strada larga metri lineari 4. Sul prolungamento verso sud dell'arretramento in lato mattina del mappale 351, la parte venditrice lascerà ad uso strada una striscia larga metri lineari 4.

Al ventennio l'originario **mappale 348** di are 52.90 del foglio 1 del CT di Palazzolo sull'Oglio era di proprietà dei signori:

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

- [redacted],

per quota 20/90 di piena proprietà;

- [redacted], per quota 12/90 di piena proprietà;

- [redacted], per quota 12/90 di piena proprietà;

- [redacted], per quota 36/90 di piena proprietà;

- [redacted], per quota 5/90 di piena proprietà;

- [redacted], per quota 5/90 di piena proprietà;

in forza di:

- compravendita per scrittura privata autenticata del 02.04.1982 n. 2178/482 Repertorio Notaio [redacted] di Vilminore di Scalve, registrata a Clusone il 9.04.1982 al n. 920 Vol. 9 Serie II/A e trascritta, a Brescia, in data 17.04.1982 ai nn. 8758/6399. Dichiarato libero da gravami ad eccezione della sentenza del 23.06.1966 e del 11.08.1966 del Tribunale di Brescia registrata a Brescia il 28.08.1966 al n. 4824 e trascritta, a Brescia, in data 28.08.1967 ai nn. 11371/1271 con promessa di manutenzione e difesa in caso di evizione ai sensi di legge. Il [redacted] garantisce che nessun pregiudizio deriverà alle parti acquirenti a seguito della

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

predetta sentenza e si è impegnato ad operare per ottenere atto idoneo ad eliminare le conseguenze negative derivanti dalla predetta sentenza come sopra trascritta;

N.B.: La parte venditrice [redacted] concede servitù di passaggio pedonale e carrale a favore della parte compratrice gravante le strade attuali (Via Tevere e Via Arno) per raggiungere la strada comunale Via Adige;

- compravendita per scrittura privata autenticata del 28.07.1988 n. 25205 Repertorio Notaio [redacted] di Martinengo, registrata a Romano di Lombardia il 4.08.1988 al n. 660 e trascritta, a Brescia, in data 5.08.1988 ai nn. 22639/15465;

N.B.: Si precisa che la parte acquirente prende atto che il terreno in oggetto ha diritto di passaggio pedonale e carrale sulle strade attuali (Via Tevere e Via Arno) per raggiungere la strada comunale Via Adige;

- successione legittima in morte del [redacted], apertasi in data 7.05.1988, registrata a Brescia il 14.07.1989 al n. 14 Vol. 2040 e trascritta, a Brescia, in data 23.07.1990 ai nn. 21937/15313.

Al ventennio l'originario **mappale 362** di are 52.80 del foglio 1 del CT di Palazzolo sull'Oglio era di proprietà dei [redacted], per quota 2/10 di piena proprietà;

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

- [redacted], per quota 2/10 di piena proprietà;

- [redacted], per quota 6/10 di piena proprietà;

in forza di:

- atto di compravendita del 20.02.1990 n. 45166 Repertorio Notaio [redacted] di Palazzolo sull'Oglio, trascritto, a Brescia, in data 13.03.1990 ai nn. 7938/5684.

- Con compravendita per scrittura privata autenticata del 5.09.2006 n. 44072/12374 Repertorio Notaio [redacted] di Brescia, registrata a Brescia 2 il 29.09.2006 al n. 9545 Serie 1T e trascritta, a Brescia, in data 6.10.2006 ai nn. 52740/30680, i [redacted] suddetti vendono quota 30/90 di piena proprietà dell'originario mappale 457 di are 38.20 del foglio 1 del CT di Palazzolo sull'Oglio alla società:

- [redacted].

Dichiarati liberi da gravami.

N.B.: La parte acquirente si dichiara a conoscenza di quanto contenuto nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Palazzolo sull'Oglio (Bs) con atto del 5.09.2006 n. 44071/12373 Repertorio Notaio [redacted] di Brescia e si impegna ad osservare le norme e le prescrizioni relative per sé, eredi ed aventi causa a

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

qualunque titolo, con la precisazione che tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla suddetta convenzione vengono interamente assunti dalla società acquirente.

- Con compravendita per scrittura privata autenticata del 5.09.2006 n. 44072/12374 Repertorio Notaio [redacted] di Brescia, registrata a Brescia 2 il 29.09.2006 al n. 9545 Serie 1T e trascritta, a Brescia, in data 6.10.2006 ai nn. 52741/30681, il [redacted] suddetto vende quota 6/10 di piena proprietà dell'originario mappale 461 di are 10.30 e quota 36/90 di piena proprietà dell'originario mappale 457 di are 38.20 del foglio 1 del CT di Palazzolo sull'Oglio alla [redacted] suddetta.

Dichiarati liberi da gravami.

N.B.: La parte acquirente si dichiara a conoscenza di quanto contenuto nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Palazzolo sull'Oglio con atto del 5.09.2006 n. 44071/12373 Repertorio Notaio [redacted] di Brescia e si impegna ad osservare le norme e le prescrizioni relative per sé, eredi ed aventi causa a qualunque titolo, con la precisazione che tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla suddetta convenzione vengono interamente assunti dalla società acquirente.

- Con compravendita per scrittura privata autenticata del 05.09.2006 n. 44072/12374 Repertorio Notaio [redacted]

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

[redacted] di Brescia, registrata a Brescia 2 il 29.09.2006 al n. 9545 Serie 1T e trascritta, a Brescia, in data 6.10.2006 ai nn. 52742/30682, il [redacted] suddetto vende la quota intera di piena proprietà dell'originario mappale 453 di are 14.79 del foglio 1 del CT di Palazzolo sull'Oglio alla [redacted] suddetta.

Dichiarato libero da gravami.

N.B.: La parte acquirente si dichiara a conoscenza di quanto contenuto nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Palazzolo sull'Oglio con atto del 5.09.2006 n. 44071/12373 Repertorio Notaio [redacted] di Brescia e si impegna ad osservare le norme e le prescrizioni relative per sé, eredi ed aventi causa a qualunque titolo, con la precisazione che tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla suddetta convenzione vengono interamente assunti dalla società acquirente.

- Con compravendita per scrittura privata autenticata del 05.09.2006 n. 44072/12374 Repertorio Notaio [redacted] di Brescia, registrata a Brescia 2 il 29.09.2006 al n. 9545 Serie 1T e trascritta, a Brescia, in data 6.10.2006 ai nn. 52743/30683, il [redacted] suddetto vende la quota intera di piena proprietà dell'originario mappale 455 di are 11.30 del foglio 1 del CT di Palazzolo sull'Oglio alla [redacted] suddetta.

Dichiarato libero da gravami.

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

N.B.: La parte acquirente si dichiara a conoscenza di quanto contenuto nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Palazzolo sull'Oglio con atto del 5.09.2006 n. 44071/12373 Repertorio Notaio [redacted] di Brescia e si impegna ad osservare le norme e le prescrizioni relative per sé, eredi ed aventi causa a qualunque titolo, con la precisazione che tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla suddetta convenzione vengono interamente assunti dalla società acquirente.

- Con compravendita per scrittura privata autenticata del 5.09.2006 n. 44072/12374 Repertorio Notaio [redacted] di Brescia, registrata a Brescia 2 il 29.09.2006 al n. 9545 Serie 1T e trascritta, a Brescia, in data 6.10.2006 ai nn. 52744/30684, i [redacted] suddetti vendono quota 24/90 di piena proprietà dell'originario mappale 457 di are 38.20 e quota 4/10 di piena proprietà dell'originario mappale 461 di are 10.30 del foglio 1 del CT di Palazzolo sull'Oglio alla società [redacted] suddetta.

Dichiarati liberi da gravami.

N.B.: La parte acquirente si dichiara a conoscenza di quanto contenuto nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Palazzolo sull'Oglio con atto del 5.09.2006 n. 44071/12373 Repertorio Notaio [redacted] di Brescia e si impegna ad osservare le norme e le

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

prescrizioni relative per sé, eredi ed aventi causa a qualunque titolo, con la precisazione che tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla suddetta convenzione vengono interamente assunti dalla società acquirente.

(Si precisa che la società acquirente è altresì cessionaria della quota 1/2 della volumetria relativa al mappale 349).

- Con scrittura privata autenticata del 05.09.2006 n. 44072/12374 Repertorio Notaio [redacted] di Brescia, registrata a Brescia 2 il 29.09.2006 al n. 9545 Serie 1T e trascritta, a Brescia, in data 6.10.2006 ai nn. 52745/30685, la società [redacted] suddetta acquista la restante quota 1/2 della volumetria relativa al mappale 349.

-C-

Stato di possesso

Con compravendita per scrittura privata autenticata del 14.02.2011 n. 169554/29923 Repertorio Notaio [redacted] di Lodi, trascritta, a Brescia, in data 15.03.2011 ai nn. 10987/6553, la [redacted] suddetta vende la quota intera di piena proprietà dei mappali 469/62, 469/126, 469/23, 469/114, 469/20 e 469/99 del foglio 1 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Palazzolo sull'Oglio alla [redacted].

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

Prezzo pagato.

Dichiarati liberi da gravami ad eccezione dell'ipoteca iscritta, a Brescia, in data 6.10.2006 ai nn. 52746/12114 (cancellata, per i beni oggetto di relazione, con annotamento di restrizione beni in data 30.03.2011 ai nn. 13253/2427).

N.B.: La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della convenzione urbanistica con il Comune di Palazzolo sull'Oglio con atto del 5.09.2006 n. 44071/12373 Repertorio Notaio [redacted] di Brescia, registrato a Brescia 2 il 22.09.2006 al n. 246 Serie 1V e trascritto, a Brescia, in data 6.10.2006 ai nn. 52738/30678. A tale proposito la parte venditrice dichiara e garantisce che tutti gli obblighi dalla stessa assunti nei confronti del Comune di Palazzolo sull'Oglio in relazione all'attuazione della convenzione stessa sono stati e/o verranno assolti a cura e spese della parte venditrice stessa e si obbliga a mantenere indenne la parte acquirente. In ogni caso la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare detta convenzione, suoi patti e condizioni e di subentrare in proprio, proporzionalmente all'acquisto fatto, agli obblighi ivi previsti, salvo in ogni caso la manleva prestata dalla parte venditrice.

Alla data del 17.12.2024 i beni di cui all'oggetto sono ancora di proprietà della società [redacted] suddetta, per quota intera di

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

piena proprietà.

Tutti e sei i beni risultavano in occasione delle visita di stima liberi da persone e cose.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dal ventennio sino alla data del 17.12.2024 a carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni:

- **convenzione urbanistica** trascritta, a Brescia, in data 6.10.2006 ai nn. 52738/30678 (atto del 5.09.2006 n. 44071/12373 Repertorio Notaio [redacted] di Brescia, registrato a Brescia 2 il 22.09.2006 al n. 246 Serie 1V);

a favore: [redacted];

contro: [redacted];

gravante in capo agli originari mappali 457 di are 38.20, 461 di are 10.30, 453 di are 14.79 e 455 di are 11.30 del foglio 1 del CT di Palazzolo sull'Oglio, più altri beni non oggetto di relazione;

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 15.03.2011

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

ai nn. 10988/2404 (atto del 14.02.2011 n. 169555/29924 Repertorio Notaio [redacted] di Lodi);

a favore: [redacted];

contro: [redacted]

[redacted] suddetta;

somma iscritta: Euro 640.000,00

somma capitale: Euro 320.000,00

scadenza: anni 15

grava in capo ai mappali 469/62, 469/126, 469/23, 469/114, 469/20 e 469/99 del foglio 1 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Palazzolo sull'Oglio;

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Brescia, in data 27.12.2023 ai nn. 57948/9250 (decreto ingiuntivo del 28.03.2023 n. 548 Repertorio Tribunale di Lodi);

a favore: [redacted];

contro: [redacted]

[redacted]" suddetta;

somma iscritta: Euro 500.000,00

somma capitale: Euro 500.000,00

grava in capo ai mappali 469/20 469/23, 469/62, 462/99, 469/114 e 469/126 del foglio 1 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Palazzolo sull'Oglio;

- **pignoramento immobiliare** trascritto, a Brescia, in data

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

31.10.2024 ai nn. 48628/33821 (atto giudiziario del 20.09.2024 n. 7936 Repertorio Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Brescia);

a favore: [redacted];

contro: [redacted]

[redacted] suddetta;

grava in capo ai mappali 469/20, 469/62, 469/114, 469/23, 469/99 e 469/126 del foglio 1 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Palazzolo sull'Oglio.

A seguito di comunicazione mail del 07.02.2025 dell'amministratore condominiale risulta che la ditta [redacted], per il bilancio 01.01.2024 - 31.12.2024, ha versato la prima rata di € 707,00 in data 18.03.2024; resta da versare invece la rata di € 707,00 scaduta il 30.06.2024.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

Gli immobili sono stati realizzati a partire dalla pratica DIA n. 435/2006 del 31.10.2006 n. protocollo 27392, dalla prima DIA di variante n. 435/2006-1 del 16.05.20027 n. protocollo 12505 e dalla seconda DIA di variante n. 435/2006-2 del 27.11.2008 n. protocollo 35445. La comunicazione di fine lavori è stata presentata in data 21.02.2009 n. protocollo 4046. Inoltre in data 11.03.2009 protocollo n. 7490 è stata inoltrata al comune di Palazzolo sull'Oglio (Bs) la domanda per certificato di agibilità. In data

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

21.04.2009 è stata presentata la documentazione integrativa richiesta dallo stesso comune con comunicazione di protocollo n. 8546; l'agibilità si intende attestata essendo decorsi favorevolmente i termini di legge.

-F-

Formazione di lotti

I beni sottoposti a pignoramento sono vendibili in tre distinti lotti:

- lotto 1 costituito dai beni 01 e 04;

- lotto 2 costituito dai beni 02 e 05;

- lotto 3 costituito dai beni 03 e 06.

-G-

Valore del bene e costi

Per la determinazione del valore di mercato dei beni da 01 a 06 si è proceduto con metodo analitico/sintetico, mediante l'analisi del locale mercato immobiliare, al fine di determinare il valore del parametro comune adottato abitualmente nelle compravendite di beni similari (il metro quadrato) tramite assunzione di informazioni da colleghi tecnici e da operatori economici del settore operanti in zona (agenzie immobiliari) riguardanti beni di simili o con comparabili caratteristiche, intrinseche ed estrinseche.

I dati raccolti sono poi stati comparati con quelli di riferimento desunti dal Listino dei valori degli immobili edito dalla Probrixia Azienda Speciale della Camera di

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia, che in data 03.02.2025 visura 98919 quota le abitazioni in Palazzolo sull'Oglio (Bs), classificate "Recente" da un minimo di € 1.470,00 al mq (superficie commerciale) ad un massimo di € 1.810,00 al mq (superficie commerciale).

Per calcolare la superficie lorda commerciale, quindi la consistenza dell'immobile e dei suoi accessori, si sono considerati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- *appartamento: 1,00*
- *cantina: 0,35*
- *giardino, corte: 0,10*
- *portico, terrazzo e balcone: 0,35*
- *box: 0,50*

Considerato lo stato dei beni, la loro localizzazione ed ogni altra sua caratteristica intrinseca ed estrinseca sopra descritta si ritiene di attribuire un valore **di € 1.800,00 al mq** (superficie commerciale), cifra che comprende la quota parte delle parti comuni.

Ne deriva il seguente calcolo di stima per la valutazione del *valore di mercato* dei beni oggetto della seguente perizia distinti nei tre lotti di vendita precedentemente individuati:

	Superficie	Coefficiente moltiplicatore	Valore al mq	Valore totale
Lotto 1 costituito dai beni 01 e 04				
Abitazione	mq 79,50	1,00	€ 1.800,00	€ 143.100,00

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

Cantine, lavanderia	mq 63,20	0,35	€ 1.800,00	€ 39.816,00
Portici	mq 13,40	0,35	€ 1.800,00	€ 8.442,00
Giardino	mq 129,50	0,10	€ 1.800,00	€ 23.310,00
Box	mq 33,00	0,50	€ 1.800,00	€ 29.700,00
	Totale lotto 1			**€ 244.368,00**

Lotto 2 costituito dai beni 02 e 05

Abitazione	mq 52,00	1,00	€ 1.800,00	€ 93.600,00
Cantina	mq 33,40	0,35	€ 1.800,00	€ 21.042,00
Portici	mq 9,40	0,35	€ 1.800,00	€ 5.922,00
Giardino	mq 32,40	0,10	€ 1.800,00	€ 5.832,00
Box	mq 36,00	0,50	€ 1.800,00	€ 32.400,00
	Totale lotto 2			**€ 158.796,00**

Lotto 3 costituito dai beni 03 e 06

Abitazione	mq 72,90	1,00	€ 1.800,00	€ 131.220,00
Terrazzo e balconi	mq 42,50	0,35	€ 1.800,00	€ 26.775,00
Corte	mq 5,50	0,10	€ 1.800,00	€ 990,00
Box	mq 35,00	0,50	€ 1.800,00	€ 31.500,00
	Totale lotto 3			**€ 190.485,00**

Il sottoscritto, ad espletamento dell'incarico ricevuto, dichiara che:

- il valore di mercato del *lotto 01* in esame ammonta ad **€ 244.368,00 (duecentoquarantaquattromilatrecentosessantotto/00);**

- il valore di mercato del *lotto 02* in esame ammonta ad **€ 158.796,00**

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

(centocinquantottomilasettecentonovantasei/00);

- il valore di mercato del *lotto 03* in esame ammonta ad **€ 190.485,00**

(centonovantamilaquattrocentottantacinque/00).

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento dell'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso in ogni suo punto e con la dovuta cura.

Brescia, 07.02.2025 *Il consulente*

(arch. Pierluigi Bianchetti)

Firmato digitalmente

Allegati relativi al bene:

- n. 24 fotografie;
- Estratto mappa;
- Elaborato planimetrico;
- Elenco subalterni;
- Schede catastali;
- Atto di compravendita fra società [redacted];
- DIA 27.11.2008 n. prot. 35445;
- DIA 27.11.2008 n. prot. 35445 pianta piano interrato;
- DIA 27.11.2008 n. prot. 35445 pianta piano terra;
- DIA 27.11.2008 n. prot. 35445 pianta piano primo;
- Comunicazione fine lavori 10.02.2009 n. prot. 4046;
- Domanda per certificato di agibilità del 11.03.2009 n. prot. 7490.

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7

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

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7