Pietro Bonezzi
ingegnere
Via Monte Ortigara n. 79 – 25100 BRESCIA (BS)
Tel. 030.7994421 / e-mail studio@ingbonezzi.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 626/2021

PROMOSSA DA

- **OMISSIS -**

contro

- **OMISSIS -**

(quale debitrice principale)

e contro

- **OMISSIS -**

e

- **OMISSIS -**

GOP delegato : dott. Davide Foppa Vicenzini

PREMESSE GENERALI

E

LOTTI 1 E 2 BAGNOLO MELLA (BS)

NCT fg. 3 – mapp. 124 sub. 1

NCT fg. 3 – mapp. 124 sub. 2

NCT fg. 3 – mapp. 126

NCT fg. 3 – mapp. 128

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 626/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE :
GOP delegato dott. Davide Foppa Vicenzini

* * * * *

- **CREDITORE PROCEDENTE** : **OMISSIS -**

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

RAPPRESENTATO DA : Avv. Paolo Luciano Ferrari, con studio in Brescia,

Via Aurelio Saffi n. 1 - Tel.: 030.3772079.

Pec : paololuciano.ferrari@brescia.pecavvocati.it

- **ESECUTATO** : **OMISSIS** -

ESPERTO INCARICATO : Ing Pietro Bonezzi

Via Monte Ortigara n. 79 – Brescia (BS)

C.F.: BNZ PTR 50P14 E253Z - P.IVA: 01714250170

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 1558/1977

Tel.: 030.7994421

Mail : studio@ingbonezzi.it

Pec : pietro.bonezzi@ingpec.eu

* * * * *

DATE :

Nomina dell'esperto :	25/02/2022
Conferimento di incarico di stima e giuramento :	15.03.2022
Data udienza :	14/09/2022
Data udienza :	20/03/2023
Data consegna relazione di stima :	20/02/2023

RIEPILOGO

IDENTIFICAZIONE LOTTI :

Comune di Bagnolo Mella (BS)

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Descrizione sintetica : Trattasi di un fabbricato avente forma al lungata che si estende da nord a sud con corte di pertinenza.
E' costituito da due corpi di fabbrica aventi destinazioni differenti
Il sub. 1 è relativo ad un capannone arti gianale avente doppi altezza e che parzial mente si estende al piano sottotetto, sopra l'altra unità (sub. 2).
Il sub, 2 è invece destinato alla residenza e occupa il solo piano terreno

Ubicazione immobili : Comune di Bagnolo Mella (BS)
via Poncarale n. 2.

Divisibilità degli immobili **SI**

LOTTO UNO

Identificativi catastali : Comune di Bagnolo Mella (BS)
NCT fg. 3 – mapp. 124 sub. 1

Proprietà : - OMISSIS -

Quote di proprietà : - OMISSIS –
quota intera della piena proprietà

Quote pignorate : - OMISSIS -
quota intera della piena proprietà

LOTTO DUE

Identificativi catastali : Comune di Bagnolo Mella (BS)
NCT fg. 3 – mapp. 124 sub. 2
NCT fg. 3 – mapp. 126

Proprietà : - OMISSIS -

Quote di proprietà : - OMISSIS –
quota di 1/3 della piena proprietà
- OMISSIS -

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

quota di 2/3 della piena proprietà

Quote pignorate : - OMISSIS –

quota di 1/3 della piena proprietà

Ai beni dovranno essere comprese le quote di competenza della porzione di terreno di accesso al compendio immobiliare **NCT fg. 3 – mapp. 128**

Più probabile valore di mercato della quota intera della piena proprietà

LOTTO UNO

NCT fg. 3 – mapp. 124 sub. 1 – capannone al piano terra con locali accessori E quote di comproprietà degli accessi e dei passaggi (mapp. 128).

Valore stimato **€. 113.700,00**

Più probabile valore di mercato della quota di 1/3 della piena proprietà

LOTTO DUE

NCT fg. 3 – mapp. 124 sub. 2 – appartamento al piano terra con accessori e quote di comproprietà degli accessi e dei passaggi (mapp. 128)

Fg. 3 mapp. 126 – Sem. Irriguo – corte e passaggio.

Valore stimato **€. 32.900,00**

All'importo stimato andranno detratti i costi di sanatoria.

* * * * *

DUE DILIGENCE :

LOTTO UNO

Conformità edilizia	SI	NO
Conformità catastale	SI	NO
Conformità titolarità	SI	NO
Immobile occupato	SI	NO
Spese condominiali arretrate	SI	NO

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI	NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI	NO

LOTTO DUE

Conformità edilizia	SI	NO
Conformità catastale	SI	NO
Conformità titolarità	SI	NO
Immobile occupato	SI	NO
Spese condominiali arretrate	SI	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI	NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI	NO

* * * * *

PREMESSE

Il sottoscritto **ing. Pietro Bonezzi,** nato a Guastalla (RE) il 14.09.1950 - C.F.: BNZ PTR 50P14 E253Z, libero professionista in Brescia (BS) in Via Monte Ortigara n, 79, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°1558 dal 1977, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. GOT dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia dott. Davide Foppa Vicenzini con ordinanza di nomina del 25/02/2022, quale esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 626/2021, promossa - OMISSIS -, contro - OMISSIS -, nonché - OMISSIS -e - OMISSIS -, (quali garanti e fideiussori).

Nella circostanza veniva pure fissata l'udienza per il solo conferimento dell'incarico di stima, in modalità telematica, per il successivo 15 marzo 2022.

Nel decreto si precisava anche che l'esperto, compiuto l'accesso ai beni pigno-

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

rati avrebbe dovuto rispondere al seguente.

* * * * *

QUESITO

- A –

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

1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2°comma c.p.c, evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

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

3) Acquisisca sempre, se non già 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.

- B1 -

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 al titolo di provenienza e del regolamento di condominio,

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

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.

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. 380, depositandoli in originale.

- B2 -

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo e 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 ne-

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

cessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari da sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato, in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo jure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione del documento di identità).

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

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario, ove già nominato, o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

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

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

- domande giudiziali e giudizi in corso;

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

- sequestri penali ed amministrativi;

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

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario 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: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

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, ecc.) 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 dell'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

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 dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

accerti se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967 (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 norme edilizie, determini l'epoca di realizzazione della stessa e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.L. 42/04 e s.m.i.;

precisi inoltre se l'illecito sia sanabile ed in particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ax artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 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 sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il com-

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

pletamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

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

Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. 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 DPR 6.6.2001 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

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

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

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

- F -

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Formazione dei lotti

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

2) Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se gli stessi 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 GE;

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, 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

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

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenza ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari;

vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla destinazione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

2005, dall'altro).

- G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il più probabile valore commerciale degli immobili, corrispondente 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 al prezzo ex art. 591bis n. 1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento della modalità di calcolo di cui all'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 acquisita al patrimonio comunale);

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

- l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

- il valore d'uso dell'edificio.

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate nell'art.173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto della legge n. 83/2015".

RELAZIONE

- A –

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

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

1) Il sottoscritto, prima di svolgere ogni attività, ha preso atto della presenza in allegato al ricorso per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto, delle "Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2, C.P.C.", redatte in tempi diversi e da Notai diversi.

Più precisamente trattasi di :

a) n. tre certificazioni a firma della Dott.ssa - OMISSIS -, datate 21/12/2021 e relative agli immobili in Comune di :

a1) Bagnolo Mella (BS), locali deposito e fabbricato industriale:

a2) Botticino (BS) terreni;

a3) Prevalle (BS) porzione di palazzo.

b) "Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari", datata 25/01/2022, a firma del - OMISSIS -Notaio in Bologna e relativa agli Immobili in Comune di Bagnolo Mella (BS) e relativa ad uno stesso immobile sopra trattato (NCT fg. 3 mapp. 156 sub. 2).

c) certificazione a firma della - OMISSIS - Notaio in Napoli, datate 14/02/2022 e relativa agli immobili in Comune di Bagnolo Mella (BS), appartamento.

2) Il sottoscritto allega alla presente relazione copia degli atti con cui - OMIS-SIS - acquistava:

- la quota intera della piena proprietà del fabbricati in Prevalle (BS).

Trattasi dell'atto di compravendita Notaio - OMISSIS -, rep. 91427, racc. 24543 del 16/06/2011, registrato a Brescia in data 24/06/2011, n. 9964, serie 1T e trascritto ai Registri Immobiliari di Salò in data 04/07/2011 ai numeri 4047/2663 (v. Allegato n. 1).

- Atto Notaio - OMISSIS -rep, 6333, racc. 19364 del 23/02/2006, registrato a Brescia in data 03/03/2006 n. 2009, serie 1T e Trascritto alla ex Conservatoria

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

dei Registri Immobiliari di Brescia in data 06/03/2006, numeri11782/6775, la - OMISSIS - acquistava la piena proprietà della porzione immobiliare identificata con il sub, 1 mapp. 124 in Bagnolo Mella (v. Allegato n. 2).

- la quota intera della piana proprietà della porzione di fabbricato industriale in Bagnolo Mella, con atto Notaio - OMISSIS -, rep. 145. Racc. 74 del 10/04/2014, registrato all'Ufficio di Brescia in data 15/04/2014 n. 3870, serie 1T e trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 16/04/2014 n. 12315/8405 (v. Allegato n. 3).

In accordo con il Custode giudiziario si fissavano le date per i sopralluoghi agli immobili;

- in data 11 maggio 2022 si programmava l'accesso agli immobili in Bagnolo Mella (v. Allegato n. 4).

Ai sopralluoghi prendevano parte oltre al sottoscritto esperto del giudice e il custode anche un rappresentante della proprietà.

Si effettuava la visita agli immobili e si redigeva per ciascuno accurato rilievo metrico e si scattavano una serie di fotografie dei luoghi.

LOTTI 1 E 2

- B1 -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Per quanto emerge dagli atti della procedura esecutiva, trattasi di più unità immobiliari ubicate nel Comune Amministrativo e Censuario di :

1) Comune di Bagnolo Mella (BS)

Catasto Fabbricati

A) NCT Fg. 3 mapp. 124 sub. 1 – via Poncarale n. 2 – piano T,1 - cat. C/2 – cl. 3 – consistenza mq, 374,00 – superficie catastale mq. 335,00 – R.C. €.

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

830,56 (v. visura - Allegato n. 5).

L'unità è intestata alla ditta - OMISSIS -per quota intera della piena proprietà.

B) NCT Fg. 3 mapp. 124 sub. 2 – via Poncarale n. 2 – piano T - cat. A/3 – cl. 3 – consistenza mq, 7,5 vani – superficie catastale mq. 233,00 – R.C. €. 426.08 (v. visura - Allegato n. 6).

L'unità è intestata alla ditta - OMISSIS - per quota di 1/3 della piena proprietà.

Comune di Bagnolo Mella (BS)

Catasto Terreni

C) Fg. 3 mapp. 126 – Sem. Irriguo – cl. 2 – superficie mq. 3.320,00 – R.D. €. 23,15 – R.A. €. 56,44 (v. visura - Allegato n. 7).

L'unità è intestata alla ditta - OMISSIS - per quota si 1/3 della piena proprietà.

D) Fg. 3 mapp. 128 – Sem. Irriguo – cl. 2 – superficie mq. 70.00 – R.D. €. 0,49 – R.A. €. 1,19 (v. visura - Allegato n. 8).

L'unità è intestata alla ditta - OMISSIS - per quota si 1/6 della piena proprietà.

* * * * *

Comune di Bagnolo Mella (BS)

NCT Fg,3 mapp. 124 sub. 1e 2

Terreno Fg, 3 mapp. 126

Il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto ed ha constatato che i beni elencati al punto 1 della soprastante descrizione catastale sono tra loro accorpati, a formare un unico appezzamento avente forma planimetrica rettangolare, che si sviluppa in direzione nord - sud.

Individuano due fabbricati aventi tipologie differenti, mentre le particelle in-

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

scritte al catasto terreni identificano le corti e i passaggi.

Il tutto è posto Alla estrema periferia nord del centro del paese, in una zona poco edificata e prevalentemente destinata all'agricoltura.

Il compendio immobiliare si trova infatti a confine con i campi coltivati e nelle immediate vicinanze sono presenti costruzioni a servizio delle attività di coltivazione.

Il complesso immobiliare di che trattasi ha accesso da via Borgo, diramazione della principale via Borgo Poncarale.

Il mapp. 124 identifica un edificio di forma allungata posto nelle immediate vicinanze del confine orientale del lotto (v. Estratto Mappa – Allegato n. 9).

Questo per tipologia edilizia e per destinazione risulta diviso in due porzioni.

A) Il mapp. 124 sub. 1 individua un fabbricato artigianale a doppia altezza, con quota di imposta pari a m. 4,50 e al colmo m. 5,70; realizzato in muratura ha copertura è inclinata, a doppia falda, caratterizzato dalla presenza di lastre in cemento-amianto.

E' destinato parzialmente a magazzino / deposito, per una superficie di circa 150,00 mq. mentre la restante parte è occupata da locali destinati ad ufficio e servizi per circa 125,00 mq.

Quest'ultima zona evidenzia un'altezza inferiore (H = 2,90 m.) e soffitto piano.

Lo spazio soprastante è un sottotetto accessibile da una botola a muro, presente nel magazzino, e raggiungibile per mezzo di una scala a pioli removibile (v. Planimetria Catastale – Allegato n. 10).

Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati, con riferimento all' elaborato planimetrico, partendo da nord e procedendo in senso orario :

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

nord : sub. 2 – comproprietà con il Comune di Bagnolo Mella;

est : corte mapp. 156;

sud: corte mapp. 156;

ovest: corte mapp. 156 e corte mapp. 152.

L'accesso alla particella è garantito dalla servitù di passaggio pedonale e carraio, transitando dapprima sui mappali 29, 30 e quindi dal **mappale 128 del Fg. 3** C.T. (quota di proprietà pari ad 1/6) e per mezzo di servitù di transito pedonale e carraio dalla corte **mapp. 126** e dalla corte mapp. 158 sub, 8.

B) Il mapp. 124 sub. 2 è relativo ad un fabbricato posto in prosecuzione al sub 1 e che si sviluppa verso nord.

Risulta ad un solo piano fuori terra, ha copertura inclinata a due falde ed è caratterizzata dalla presenza di lastre in cemento-amianto.

Occupa una superficie di circa 230.00 mq., completamente abbandonato, si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Destinato alla residenza ha in pertinenza esclusiva un ampio locale cantina, esterno, posto in lato nord e realizzato con materiali di recupero,

(v. Planimetria Catastale – Allegato n. 11).

Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati, partendo da nord e procedendo in senso orario :

nord : corte mapp. 126 in comproprietà con il Comune di Bagnolo Mella;

est : corte mapp. 126;

sud: mapp. 124 sub. 1;

ovest: corte mapp. 126 in comproprietà con il Comune di Bagnolo Mella.

(v. estratto mappa – Allegato n. 9).

L'accesso alla porzione di fabbricato è garantito dalla servitù di passaggio pe-

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

donale e carraio, transitando dapprima sui mappali 29, 30 e quindi dal **mappale 128 del Fg. 3** C.T. (quota di proprietà pari ad 1/6) e dalla corte **mapp. 126** (quota di proprietà pari ad 1/3).

Il mapp. 126 ai terreni individua un passaggio che contorna i lati ovest e nord del compendio e si allarga poi verso il fabbricato mapp. 124 sub. 2, divenendone la corte.

Occupa una superficie catastale di 3.320,00 mq.

Durante il sopralluogo si è constata la presenza in angolo nord- est di un piccolo fabbricato in muratura avente dimensioni di m. 4,30 x 4,50 e con copertura inclinata ad una falda ed altezza media pari a m. 2,30.

Per completezza di informazione durante il sopralluogo si è rilevato che davanti al sub, 1 è stata stralciata una porzione di corte, avente identificativo quale mapp. 152 del fg. 3 di 242,00 mq. intestata a Bolzoni Daniela e non oggetto di pignoramento (v. estratto di mappa – Allegato n. 9).

Fotografia aerea di inquadramento *Figura n. 1*

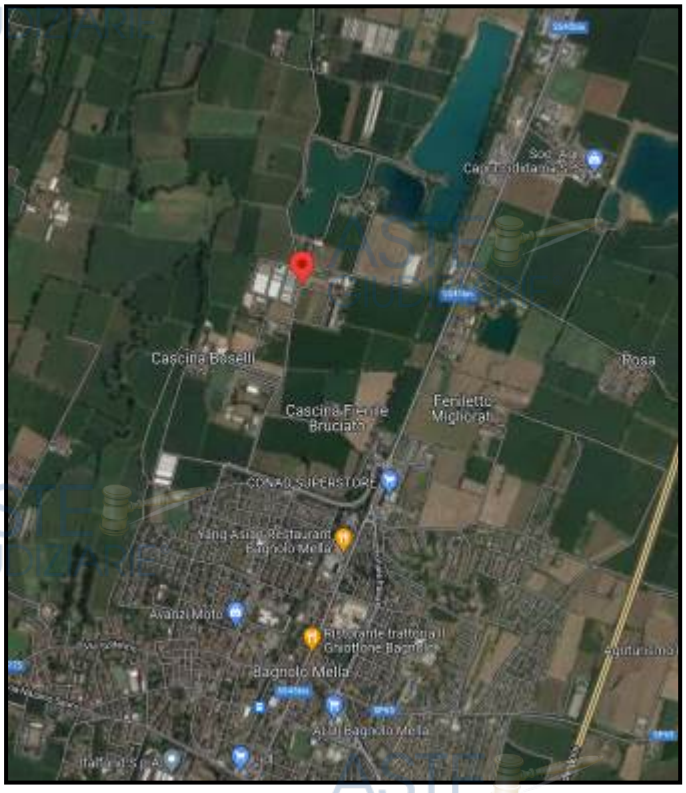


Foto aerea del compendio

Figura n. 2

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Mapp. 124

Sovrapposizione *Figura n. 3*

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n. 1 Ingresso da via Borgo – mapp. 29 e 30

Foto n. 2 Ingresso su mapp. 128

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Foto n. 3 mapp. 124 sub. 1

Foto n. 4

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Foto n. 5

Foto n. 6

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Foto n. 7 Zona uffici Foto n. 8

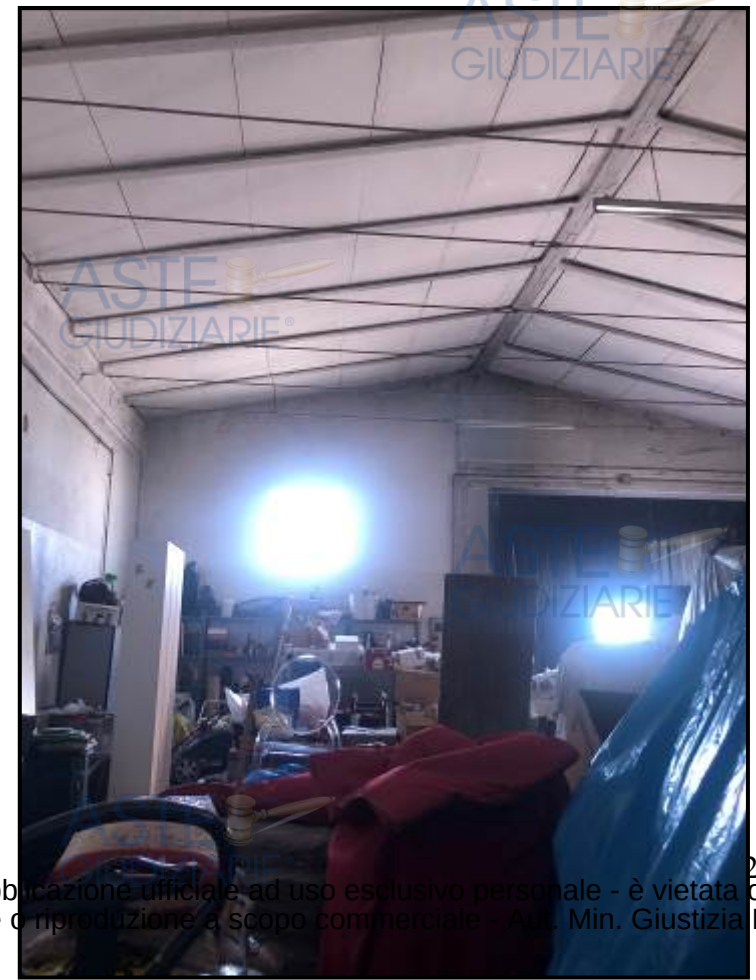
Foto n. 9 Magazzino / deposito

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Foto n. 10

Foto n. 11



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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Foto n. 12 corte mapp. 126

Foto n. 13 piccolo costruzione su mapp. 126

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Foto n. 14 mapp. 124 sub. 2

Foto n. 15

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Foto n. 16 zona destinata a cantina

Foto n. 17

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Foto n. 18 copertura in cemento-amianto

Foto n. 19 interno zona appartamento

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Foto n. 20

Foto n. 21

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Determinazione delle superfici :

La superficie commerciale delle unità immobiliari in parola sono state determinata misurando la Superficie Esterna Lorda.

Per la determinazione della superficie commerciale lorda verranno poi applicati coefficienti di raffronto alle superfici accessorie.

A seguito di rilievo metrico in sito per la verifica degli elaborati grafici reperiti presso i competenti Uffici Pubblici, che si ritengono coerenti, si riportano le relative elaborazioni.

A) - NCT Fg. 3 mapp. 124 sub. 1 – Magazzino al piano terreno con zona uffici e sottotetto – quota intera.

PIANO TERRA

Magazzino con accessori di pertinenza esclusiva

14,50 x 10,60 =	mq. 153,70		
a detrarre			
- 1,00 x 3,60 = -	mq. 3,60		
Totale	mq. 150,00	100%	mq. 150,00
SOTTOTETTO			
11,50 x 10,60 =	mq 121,90	20%	mq. 24,38
TOTALE			mq. 174,38
UFFICI			
11,50 x 10,60 =	mq 121,90		
1,00 x 3,80 =	mq. 3,80		
Totale	mq. 125,70	100%	mq. 125,70

Sommano **mq. 299,38**

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

1B) - **NCT Fg. 3 mapp. 124 sub. 2 –** Appartamento con cantina e corte di pertinenza - quota di 1/3 della piena proprietà.

PIANO TERRA

Appartamento

13,00 x 10,60 =	mq. 137,80	100%	mq. 137,80

Cantina

9,100 x 10,60 =	mq 96,46	10%	mq. 9,65

Totale			mq. 147,45
Corte mapp. 126	mq. 3.320,00	5%	mq. 166,00

Sommano			**mq. 313,45**

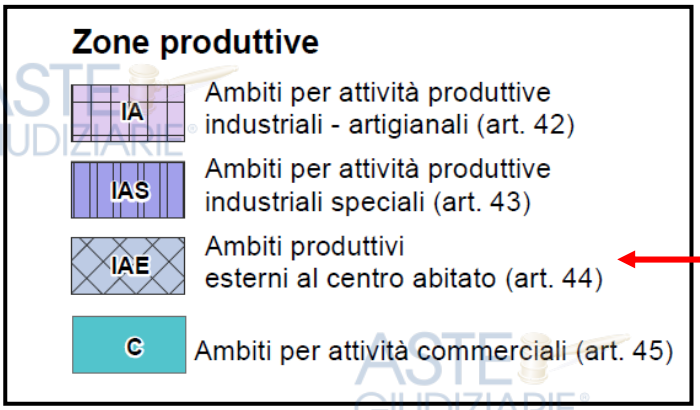
2) In considerazione della natura dei beni staggiti non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

Tuttavia si riferisce che il fabbricato in oggetto è inserito, con riferimento allo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale nell'Ambiro delle "Zone Produttive" ed in particolare "Ambiti produttivi esterni al centro abitato", normato dall'articolo 44 delle NTA.

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Estratto PGT *Tav. V2- PdR- 02*



LEGENDA

- B2 -

Identificazione pregressa dei beni

1) Dalla documentazione reperita presso i Pubblici Uffici emerge che il fabbricato originario è stato realizzato ante 1 settembre 1967.

Dalle visure storiche catastali il fabbricato corrisponde alla particella al catasto

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

terreni del Fg. 3 mapp. 124.

Le unità hanno mantenuto nel tempo la lori identificazione, anche se nel 1994 sono soggetti a variazioni per aggiornamento planimetrico (v. visure).

- C -

Stato di possesso

1) La società - OMISSIS - acquistava la porzione NCT fg, 3 mapp, 124 sub, 1 con atto compravendita Notaio - OMISSIS -rep. 63333, racc. 19364 del 23/02/2006, registrato a Brescia il 03/03/2006 n. 2009 serie 1T e trascritto alla ex conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia al numero particolare 6772/2006.

Il sub. 2 era invece acquisito a seguiti di Decreto di Trasferimento del 22/01/2015 Tribunale di Brescia n. rep. 457/1995, trascritto alla ex conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia al numero particolare 2418/2015.

2) Come detto il mapp. 124 sub, 2 risulta inutilizzato ed abbondonato, mentre il sub. 1 è affittato alla - OMISSIS -, con sede in Castiglione delle Stiviere (MN) con contratto d'affitto del 12/04/2021, della furata di anni 6 e cioè dal 12/04/2021 al 11/04/2027 rinnovabile automaticamente per altri 6 anni e potrà essere rinnovato per ulteriori 6 anni, salvo disdetta da una delle parti.

Il canone è fissato in € 7.200,00/anno e quindi pari ad €. 600,00/mese.

Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia1 in data 10/05/2021 prot. n. 21051014534435108 (v. contratto – Allegato n. 12).

3) Da indagini esperite, dai conteggi effettuati, si rileva che nella zona di che trattasi, delle caratteristiche degli immobili in parola, il tasso di capitalizzazione si attesta nella misura del 4 / 4,20 %, producendo un rendimento compreso tra €./mq./mese 1,30 e 2,80.

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Tenuto conto dell'attuale situazione economica, dell'ubicazione dei beni, dell'andamento del mercato immobiliare e del settore in cui sono compresi, si ritiene di assumere il valore unitario pari a **€./mq./mese 1,89**.

Pertanto gli immobili a destinazione residenziale, possono essere locati con i seguenti importi:

1A) NCT Fg. 3 mapp. 124 sub. 1 – via Poncarale n. 2 – piano T,1 - cat. C/2 – cl. 3 – consistenza mq, 374,00 – superficie catastale mq. 335,00 – R.C. €. 830,56 .

Magazzino al piano terra con uffici

mq. 306,20 x €./mq. 1,89 = **€. 573,00/mese**

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia si è preso atto che sugli immobili in parola sono state trascritte o iscritte le seguenti formalità (v. elenco note – Allegato n. 22) :

– Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – per la somma complessiva di €. 690.880,64, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al numero generale 10197 numero particolare 1621 in data 07/03/2019, emesso dal tribunale di Brescia, a favore di - OMISSIS -, con sede in Torino.

- Trascrizione Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario n. rep. 7462 del 14/10/2021 – Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili – presentata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al numero generale 51586 e numero particolare 34399 in data 02/11/2021, a favore di - OMISSIS -, con sede in Torino.

- Trascrizione Atto Giudiziario rep. 8762 del 02/12/2021, Atto esecutivo caute-

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

lare – Verbale pignoramento immobili, presentata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al numero generale 178 numero particolare 136 del 05/01/2022, a favore di - OMISSIS -, con sede in Torino.

Si ricordano le servitù di transito carraio e pedonale a favore degli immobili in oggetto e gravanti sul mapp. 29, 30 e 182 Fg. 3 Catasto terreni di Bagnolo Mella (vedi atto - OMISSIS - rep. 6333/19364 del 23/02/2006).

Si specifica anche che nell'atto Notaio - OMISSIS - rep. 10815 del 20/05/1992, registrato a Gardone Val Trompia in data 05/06/1992 al n. 233 e Trascritto a Brescia in data 19/06/1992 ai numeri 18088/12156 vengono elencate le servitù a favore degli immobili in oggetto e gravanti sui mapp. 126 e sul mapp. 156 sub. 8.

Di fatto però il sub. 1 è accessibile dal mapp. 128 - zona di ingresso carraio e dal mapp. 156 sub. 8.

Il sub. 2 è invece accessibile dal mapp. 128 – zona di ingresso e dal terreno mapp. 126.

Nell'atto Pezzi del 23/02/2006 è citata anche la servitù industriale per la somministrazione dell'energia elettrica a favore di ENEL Distribuzione S.p.a. di Roma, trascritta a Brescia in data 30/06/2005 ai numeri 34231/20204.

2) Le unità immobiliari non fanno parte di un Condominio costituito, pertanto non sono presenti vincoli di natura condominiale.

3) Non essendo costituito il Condominio non vi sono sospesi.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Dagli atti visionati emerge che il fabbricato è stato realizzato ante 1 settembre 1967 e più precisamente in forza del rilascio da parte del Sindaco del Co-

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

mune di Bagnolo Mella (BS) di Licenza Edilizia n.578 P.E. del 12/041965.

In seguito sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie in Sanatoria :

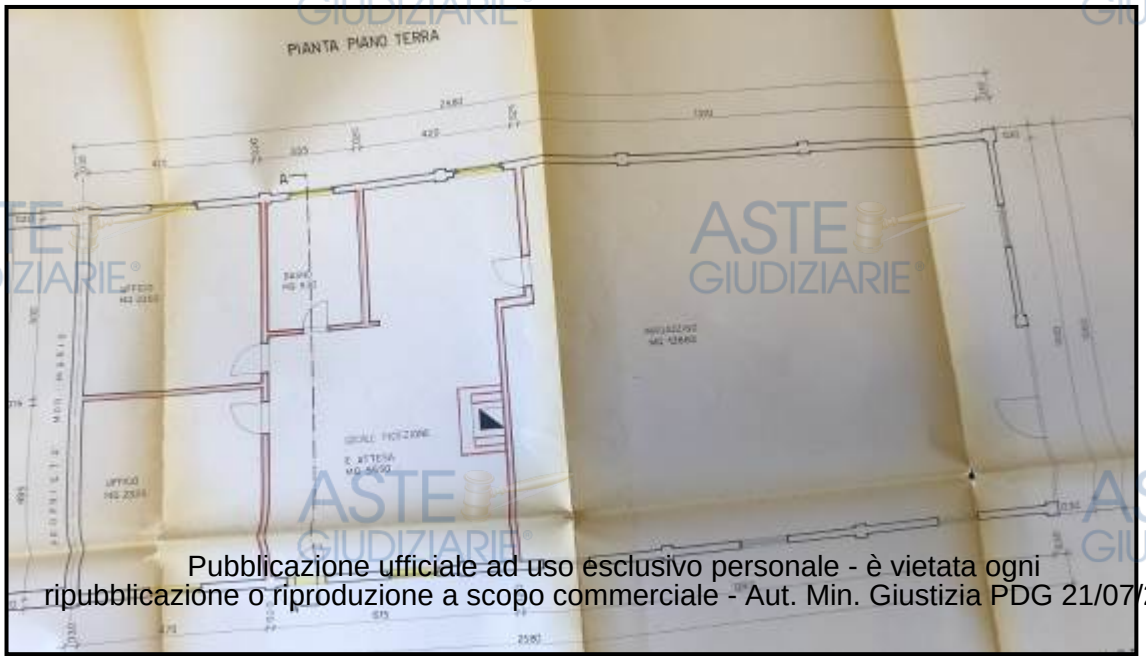
- in data 04/09/1992 P.E. n. 722/a e P.E. n. 722/b, con cui si sanava la maggiore superficie realizzata, ed il cambio di destinazione d'uso da capannone a depositi e magazzini.

- in data 23/09/1994 P.E. n. 5519, il sub. 1 veniva parte destinato a magazzino e parte ad uffici e servizi (Vedi Allegato n. 13).

2) Dalla verifica dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali e con gli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie, sì rileva coerenza per quanto riguarda il sub. 1 (v. figura n. 4).

Per quanto riguarda il sub. 2 si rileva coerenza tra stato dei luoghi e planimetrie catastali, mentre non è stata reperita documentazione presso l'Amministrazione Comunale attestante il cambio d'uso dei locali da magazzino ad abitazione e la chiusura e ampliamento della tettoia in lato nord, che ora è diventata cantina, come da planimetria catastale. (v. figure 4/ 5).

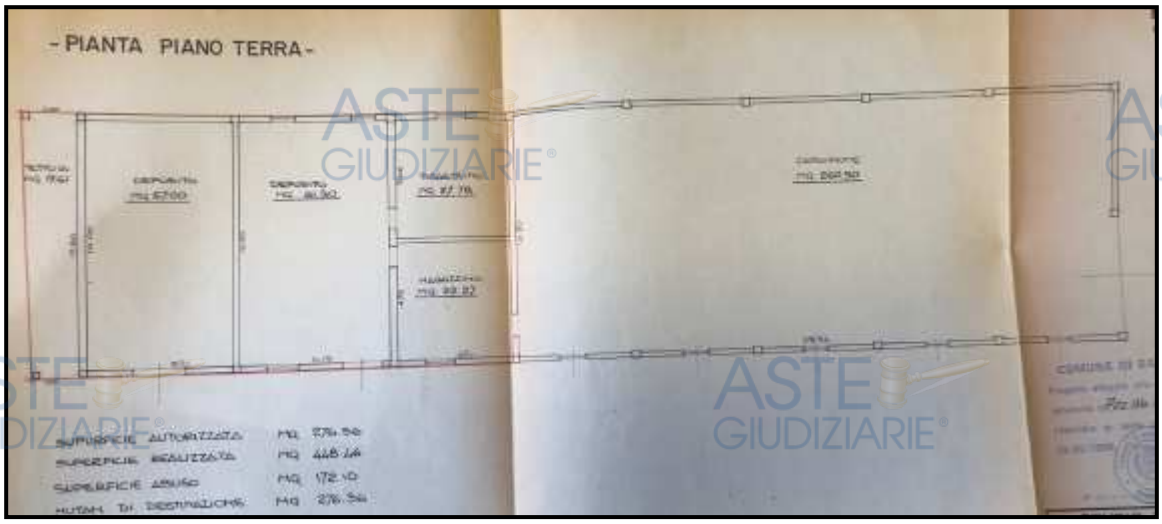
Figura n. 4



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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Figura n. 5



Si ricorda anche la costruzione di un piccolo fabbricato in angolo nord-est del mapp. 126 che non trova nessun riscontro nella documentazione visionata, pertanto dovrà essere oggetto di regolarizzazione.

Per sanare la situazione sarà necessario presentare, in accordo con il proprietario della quota di 2/3, di una domanda in sanatoria presso i competenti Uffici Comunali.

3) Si riportano di seguito i conteggi per le regolarizzazioni.

A) Pratica in sanatoria per regolarizzare la situazione interna dell'unità immobiliare, compresi oneri e spese di presentazione **€. 2.500,00.**

B) Pratica edilizia per la regolarizzazione di maggiori volumi, compresi oneri e spese di presentazione **€. 4.000,00.**

C) Pratica di variazione catastale ed inserimento in mappa del fabbricato, compreso predisposizione di pratiche PREGEO e DOCFA, spese di presentazione, oneri, ecc. **€. 1.600,00.**

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

Totale **€. 8.100,00.**

(Euro ottomilacento/00)

Quota di 1/3 = €. 2.700,00 (Euro suemilasettecento/00).

(Importi quantificati al netto di IVA e accessori di Legge).

**Art. 37 DPR 380/01 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità: Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.*

Si consiglia comunque, dopo l'eventuale trasferimento del bene, una ulteriore verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Bagnolo Mella (BS) in quanto potrebbero essere intervenute nel frattempo variazioni o modifiche degli strumenti normativi.

- F -

Formazione dei lotti

1) In considerazione dello stato dei luoghi, della natura dei beni e della zona in cui sono posti, in considerazione che trattasi di immobili definiti da due schede catastali differenti con parti comuni già individuate e con accessi indipendenti l'una dall'altra si definiscono **DUE LOTTI.**

LOTTO UNO :

Comune di Bagnolo Mella (BS)

Catasto Fabbricati

A) NCT Fg. 3 mapp. 124 sub. 1 – via Poncarale n. 2 – piano T,1 - cat. C/2 – cl. 3 – consistenza mq, 374,00 – superficie catastale mq. 335,00 – R.C. €. 830,56. - Magazzino con zona uffici e servizi, sottotetto.

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

L'unità è intestata alla ditta - OMISSIS -per quota intera della piena proprietà.

LOTTO DUE :

B) NCT Fg. 3 mapp. 124 sub. 2 – via Poncarale n. 2 – piano T - cat. A/3 – cl. 3 – consistenza mq, 7,5 vani – superficie catastale mq. 233,00 – R.C. €. 426.08

L'unità è intestata alla ditta - OMISSIS -per quota di 1/3 della piena proprietà.

Comune di Bagnolo Mella (BS)

Catasto Terreni

C) Fg. 3 mapp. 126 – Sem. Irriguo – cl. 2 – superficie mq. 3.320,00 – R.D. €. 23,15 – R.A. €. 56,44 (v. visura - Allegato n. 11).

L'unità è intestata alla ditta - OMISSIS -per quota si 1/3 della piena proprietà.

Appartamento al piano terra con cantina con corte e passaggi.

Ai beni sopra elencati spetta la proporzionale quota dell'accesso al compendio immobiliare costituito dai mapp. 124 e 156, identificato catastalmente al **NCT Fg. 3 mapp. 186.**

2) Gli immobili in parola sono stati pignorati per le quote riportate al paragrafo precedente

3) Gli immobili sopra elencati non appartengono tutti alla stessa natura essendo contemplati porzioni di capannoni artigianali e di fabbricati destinati alla residenza.

- G -

Valore del bene e costi

Preso atto della natura dei beni in parola, in considerazione dello stato generale, della consistenza e delle destinazioni, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano le unità oggetto della presente procedura, del grado di finitura, della sua ubicazione e dei contesti edilizio ed urbano in cui

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

sono inserite, del suo grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni anche presso operatori del settore e dalla consultazione di pubblicazioni specializzate, scelti gli immobili simili per dimensione, ubicazione, appartenenti allo stesso settore di mercato, per la comparazione, si ritiene corretto, anche dal punto di vista delle procedure estimative, eseguire la stima con riferimento all'aspetto economico relativo al più probabile valore di mercato - corrispondente quindi al prezzo con cui si potrebbe normalmente ed in un tempo ragionevolmente breve vendere gli immobili a terzi - ed in base al criterio dell'ordinarietà, con le correzioni specifiche che le caratteristiche dei beni in parola fanno ritenere opportune.

Si è anche tenuto conto della grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo, nonché delle particolari condizioni in cui si dovrà svolge la vendita del bene in oggetto, condizioni di vendita forzata, circostanza in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di commercializzazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" nell'ambito delle procedure esecutive.

******

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

VALORE DELLA QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA'

Dalle comparazioni di tre fabbricati simili posti nella stessa zona e dai conteggi effettuati, tenuto conto di quanto sopra esposto, applicando il metodo del confronto del mercato MCA, si ricava un valore pari ad €./mq. 460,00.

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

In considerazione poi che la scelta dei comparabili è stata fatta sulla scorta di asking price, non avendo trovato atti recenti di compravendita, si è ritenuto di abbassare il valore ricavato perchè il periodo di contrattazione non risulta ancora concluso, per spese, ecc.

Pertanto il sottoscritto assume un valore unitario pari a **€/mq. 380,00**.

Per quanto riguarda invece la porzione accatastata come residenziale si è ricavato un valore pari ad €./mq. 420,00

In considerazione poi che la scelta dei comparabili è stata fatta sulla scorta di asking price, non avendo trovato atti recenti di compravendita, si è ritenuto di abbassare il valore ricavato perchè il periodo di contrattazione non risulta ancora concluso, per spese, ecc.

Pertanto il sottoscritto assume un valore unitario pari a **€/mq. 350,00**.

N.B.: Le diminuzioni tengono anche conto dell'eventuale smaltimento delle lastre di copertura in cemento – amianto.

LOTTO UNO :

- NCT Fg. 3 mapp. 124 sub. 1 – via Poncarale n. 2 – piano T,1 - cat. C/2 – cl. 3 – consistenza mq, 374,00 – superficie catastale mq. 335,00 – R.C. €. 830,56.

Magazzino con uffici e servizi

Quota intera della piena proprietà.

mq. 299,38 x €./mq. 380,00 = €. 113.764,00.

Che si arrotondano in

€. 113.700,00 (Euro centotredicimilasettecento/00).

LOTTO DUE :

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

B) NCT Fg. 3 mapp. 124 sub. 2 – via Poncarale n. 2 – piano T - cat. A/3 – cl. 3 – consistenza mq, 7,5 vani – superficie catastale mq. 233,00 – R.C. €. 426.08

C) Fg. 3 mapp. 126 – Sem. Irriguo – cl. 2 – superficie mq. 3.320,00 – R.D. €. 23,15 – R.A. €. 56,44 (v. visura - Allegato n. 11).

Quota di 1/3 della piena proprietà.

mq. 313,45 x €./mq. 350,00 = €. 109.707,00.

Che si arrotondano in **€. 109.700.00 (Euro centonovemilasettecento/00).**

Determinazione della quota di 1/3

€. 109.700,00. / 3 x 0,90 = **€. 32.900.00**

€. 32.900.00 (Euro trentaduemilanovecento/00).

A cui vanno detratti i costi per la regolarizzazione edilizia

€. 32.900,00 – €. 2.700,00 = €. 30.200,00

Che si arrotondano in

€. 30.000,00 (Euro trentamila/00).

N.B.: come detto nelle quotazioni sopra esposte si è tenuto conto della quota proporzionale del piccolo terreno **mapp. 182** di accesso al compendio immobiliare.

* * * * *

Come stabilito nel "Verbale di conferimento di incarico di stima" il sottoscritto ha inviato alle Parti, a mezzo posta elettronica e a mezzo R/A, la presente relazione.

Brescia, 14/11/2024

In fede

Dott. Ing. Pietro Bonezzi

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1

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

Firmato Da: PIETRO BONEZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1308880bd33531cc111b7f9270f5bdb1