

TRIBUNALE DI BRESCIA

Cancelleria

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONI IMMOBILIARI N.68/2023

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

- **PARTE RICORRENTE** (Creditore):

CONTRO

- **CONTROPARTE** (Debitore):

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- 8) Attualmente tutti i beni risultano serviti da unico contatore acqua
- 9) Attualmente tutti i beni risultano serviti da unica caldaia per il riscaldamento
- 10) Nello stato attuale, sui beni in oggetto grava un l'impianto elettrico ed idraulico indiviso, quindi soggetto ad eventuale richiesta di allaccio individuale previo autorizzazione dei vari enti

 pdfelement

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PREMESSA

In data 24/05/2023 il CTU si reca presso la cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ed acquisisce copia della documentazione relativa alla procedura di pignoramento in oggetto, e prima dell'inizio delle operazioni peritali, procede alla disamina della documentazione stessa.

In data 22/06/2023 all'incontro fissato risultava presente l'esecutato e il custode.

Successivamente viene fissato un il proseguimento delle operazioni peritali per gli immobili siti in Brescia per il giorno 06/12/2023 ore 9:30 presso gli immobili oggetto di stima di [Omissis esecutato].

In data 06/12/2023 all'incontro fissato risultava presente solo l'esecutato.

Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti.

È stato dunque possibile accedere senza ostacoli all'interno degli immobili ed espletare tutte le operazioni peritali necessarie, negli otto sopralluoghi effettuati, completandole con le relative e necessarie indagini legali, urbanistiche e catastali presso i competenti uffici pubblici territoriali.

Il CTU visiona tutti i corpi di fabbrica in oggetto, effettua un rilievo planimetrico (Allegato E), e rileva tutte le informazioni necessarie per la stima degli immobili su di una scheda tecnica d'indagine.

Successivamente, a testimonianza di quanto constatato, esegue un rilievo fotografico. (Allegato A)

Dai sopralluoghi effettuati e dalle prime risultanze documentali non ancora completate, emergono una serie di criticità e situazioni da analizzare e valutare.

Nelle ricerche delle autorizzazioni in relazione agli immobili siti in Corso Cavour al nro 26, tutt'oggi non risultano presenti presso l'amministrazione comunale alcuna autorizzazione/licenze.

Si è rilevato che la documentazione dei beni immobili, acquisiti alla nota di trascrizione di pignoramento e messa a disposizione del CTU, risulta pienamente collimante con quanto registrato in catasto.

Si procedeva quindi ad approfondire ogni aspetto di carattere normativo sotto il profilo della regolarità edilizia, urbanistica, delle prescrizioni di igiene di competenza delle ASL.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Ciò al fine di poter quantificare gli eventuali costi per la regolarizzazione delle opere parzialmente difformi tanto al progetto architettonico, quanto con il regolamento di igiene comunale e regionale. Raccolta tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di pignoramento, effettuati ulteriori sopralluoghi ed accertamenti presso gli uffici competenti, si relaziona nel presente elaborato sulle caratteristiche tecniche e sul più probabile valore di mercato dei beni individuati nella trascrizione di pignoramento.

 pdfelement

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

**PROCEDURA
RISPOSTA AI QUESITI**

- A -

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

Verifici 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.

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

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



- 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 condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi 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 le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R.6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale

identificazione pregressa dei beni

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

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

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura.
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;

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

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli ,riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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.

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

Accerti , anche ai fini della relazione 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.



Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

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 (ed delle eventuali varianti) , ovvero 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 tal caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se ,siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.

Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i ..precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 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 I .24 novembre 2003 n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistono 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

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

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 accertare 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 verificare cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

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.

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

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

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

- G -

Valore del bene e costi

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

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

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

Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opportunità 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 l'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art 173 - bis - att. C.p.c., come modificato per effetto del d.L.n.83/2015.

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

QUESITO - A -

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

Dalla di samina della documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta completa

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO - B -

identificazione e descrizione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Brescia rispettivamente con i sotto elencati numeri di mappale :

DATI CATASTALI Comune di Brescia

foglio	<u>particella</u>	subalterno	classe	Categoria	consistenza	sez	rendita
9	1232	1	9	C/1	Mq 42	NCT	Euro 1.338,38
9	1232	2	5	A/3	Vani 4	NCT	Euro 423,49
9	1232	3	6	A/3	Vani 3,5	NCT	Euro 433,82
9	1232	4	6	A/3	Vani 3,5	NCT	Euro 433,82
9	1232	5	5	A/3	Vani 3,5	NCT	Euro 370,56

CONFINI:

Gli immobili in oggetto sono inseriti all'interno di un corpo di fabbrica composto da 4 piani fuori terra e uno interrato. Esso confina a sud/nord con altra ditta , est con corso Cavour , ovest verso via Aleardi.

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti all'interno di un corpo di fabbrica ed è distribuito su 5 piani, con sottostante cantina.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 49,13 mq, mentre la superficie commerciale è di 66,20 mq. Le finiture sono di seguito elencate:

Anch'esso ha un soffitto, a volta a crociera intonacato a cemento e tinte di colore chiaro. Un pavimento in mattoni pieni in cotto e posati in malta cementizia. Vi sono solo delle predisposizioni impianti per pompa di calore.

Con accesso da scalinata in marmo, dall'interrato, si accede al piano terra costituito da un ampio negozio che collega un vano dispensa, e dalla medesima scalinata si ha l'accesso ai piani superiori.



Nell'locale negozio (è stata demolita la parete divisoria tra negozio e corridoio comune) si accede alla scala comune che permette di accedere ai piani superiori autonomi.



Dalla scala composta da più rampe parallele poste all'interno del palazzo nobiliare, si accede ai piani superiori, al primo pianerottolo sul lato sinistro troviamo un piano ammezzato,

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

BENE AL PIANO AMEZZATO/ PRIMO SUB. 2

era il livello destinato ad accogliere gli alloggi della servitù, che svolgeva la propria vita quotidiana tra un'incombenza lavorativa e l'altra. Tutt'oggi utilizzata come dispensa/ripostiglio con annesso locale w.c. lasciato al rustico ma con tutti gli impianti e utilizzato come lavanderia.

Per gli storici dell'architettura queste rampa di scale parallele realizzate in pietra, risvegliano la curiosità su quello che si trova alla fine della scala.

Oltre a ciò le scale in marmo sono sempre elementi stilistici importanti dell'architettura, e spesso diventano importanti elementi che dividono lo spazio e hanno un significato sul ruolo delle invenzioni.



Salendo dalla medesima rampa condominiale fino a raggiungere il secondo pianerottolo,

(appartamento al piano primo nobile utilizzato come studio) proseguendo verso destra, entriamo nel primo prestigioso "appartamento" studio composto da un ambiente unico, in quanto la parete divisoria che suddivideva il locale ad uso cucina e locale uso camera rappresentata nella scheda catastale unico documento di riferimento, non è stata realizzata. Ospita al suo interno una funzione abitativa a vista che asseconda la convivenza di due anime: la praticità dello studio e la spensieratezza del salotto in uno spazio con un salone grande senza perdere il focus sul ruolo di ciascuna.

Tutt'oggi accatastato come A/3 a fronte di accatastamento del 1963.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro

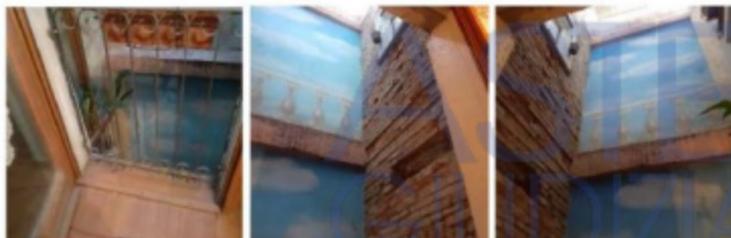


Dal medesimo pianerottolo proseguendo verso sinistra, si accede a un vano ad ora utilizzato come dispensa, a un w.c. , lavabo , bidet, doccia, con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard, che si trovano di fronte al vano luce naturale proveniente dal tetto con



finalità e di trasportarla nel vano scala, ripostigli, bagni ciechi permettendo così di integrare il rapporto di luce/aria in ambienti privi di finestre o scarsamente illuminati.

pdfelement



Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



BENE AL PIANO SECONDO SUB. 3

Salendo dalla medesima scala in marmo , raggiungendo il terzo pianerottolo, proseguendo verso destra, si può accedere a una stanza dell'appartamento al secondo piano nobile, di entrare anch'essa in un ambiente unico, considerando che la parete divisoria che suddivideva un locale ad uso cucina e un locale uso camera rappresentata nella scheda catastale, unico documento di riferimento, non è stata realizzata.

Ospita al suo interno una funzione abitativa di una cucina a vista attrezzata, e un grande salone, senza perdere il focus sul ruolo di ciascuna, con affaccio sul Palazzo Martinengo Colleoni.

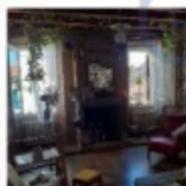
Si caratterizza in pavimento in parquet, pareti perimetrali in mattoni in cotto faccia a vista, pietrame e resto di finitura a intonaco civile .

Soffitto in travi in legno in stile moderno/antico con sovrastante

tavolato in legno. Gli infissi sono in legno di colore chiaro con doppi vetri.

La porta di ingresso è in legno e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con termostato autonomo, con radiatori in ghisa. **Si ricorda che nello stato attuale il bene grava un impianto elettrico ed idraulico indiviso soggetto ad eventuale richiesta di allaccio individuale sia elettrico che idraulico previa autorizzazione dei vari enti**

Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari e buono, le dotazioni interne sono di buona qualità.



Publicazione
 riproduzione o ripro

BENE AL PIANO TERZO SUB. 4

Salendo dalla medesima rampa fino a raggiungere il quarto pianerottolo, (appartamento piano terzo nobile) proseguendo verso destra, ci permette di entrare in un ambiente unico, in quanto la parete divisoria che suddiviseva un locale ad uso cucina e un locale uso camera rappresentata nella scheda catastale unico documento di riferimento, non è stata realizzata.

Ospita al suo interno una funzione abitativa di un grande salone, con affaccio sul Palazzo Martinengo Colleoni.

Si caratterizza in pavimento in parquet, pareti perimetrali in pietra faccia a vista stuccate con malta minerale di pregevole aspetto estetico.

Soffitto in travi in legno in stile moderno/antico con sovrastante tavolato in legno. Gli infissi sono in legno di colore chiaro con doppi vetri.

La porta di ingresso è in legno e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con termostato autonomo, radiatori in ghisa.

Si ricorda che nello stato attuale il bene gravava un impianto elettrico ed idraulico indiviso soggetto ad eventuale richiesta di allaccio individuale sia elettrico che idraulico previa autorizzazione dei vari enti

Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, le dotazioni interne sono di buona qualità.



Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI INERENTI

I beni immobiliari facente parte del fabbricato sito in comune di Brescia è costituito da :

5 unità individuate nel catasto fabbricati come segue;

(PIENA PROPRIETA')

- sezione NCT foglio 9 mappale 1232 subalterno 1 via Corso Cavour n. 26, piano interrato, piano terra , categoria C/1 consistenza 42 mq vani rendita Euro 1.338,38; dati sup. utile totale 87 mq;

(PIENA PROPRIETA')

- sezione NCT foglio 9 mappale 1232 subalterno 2 via Corso Cavour n. 26, piano terra, piano primo , categoria A/3 consistenza 5 vani rendita Euro 423,49;

(PIENA PROPRIETA')

- sezione NCT foglio 9 mappale 1232 subalterno 3 via Corso Cavour n. 26, piano terra, piano secondo, categoria A/3 consistenza 3,5 vani rendita Euro 433,82;

(PIENA PROPRIETA')

sezione NCT foglio 9 mappale 1232 subalterno 4 via Corso Cavour n. 26, piano terra, piano terzo, categoria A/3 consistenza 3,5 vani rendita Euro 433,82;

(PIENA PROPRIETA')

- sezione NCT foglio 9 mappale 1232 subalterno 5 via Corso Cavour n. 26, piano quarto, categoria A/3 consistenza 3,5 vani rendita Euro 370,56;

quota proporzionale della proprietà delle parti condominiali dell'edificio, comuni alle predette entità immobiliari, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per legge.

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze catastali.

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI IN BRESCIA

Dal certificato notarile redatto dal Notaio Dr.ssa [REDACTED] notaio di Palermo del 08.03.2023 si evince che gli immobili di seguito descritti risultano pervenuti alla società [REDACTED]

Quanto al sub. 1 della particella 1232 del fg 9 mediante scrittura privata autenticata in data 27/01/2000. N. reo. 68839 dal notaio [REDACTED] trascritta il 19 febbraio 2000 ai nn. 6334/3373 da potere di [REDACTED].

Quanto al sub. 2 della particella 1232 del fg 9 mediante scrittura privata autenticata in data 06/02/1997. N. reo. 59167 dal notaio [REDACTED] trascritta il 05 MARZO 1997 ai nn. 7129/4919 da potere di [REDACTED].

Quanto al sub. 3- 4- 5 della particella 1232 del fg 9 mediante scrittura privata autenticata in data 03/07/1996. N. reo. 56535 dal notaio [REDACTED] trascritta il 22 LUGLIO 1996 ai nn. 23133/14915 da potere di [REDACTED].

QUESITO - C - STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliare dell'esecutato sono in buono stato di manutenzione in parte occupato dal medesimo al piano primo, secondo, terzo, quarto.

L'agenzia delle entrate di Brescia dichiara assenza di contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ASTE
GIUDIZIARIE

QUESITO - D -

**ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI ANCHE DI
NATURA CONDOMINIALE**

Si è riscontrato assenza di autorizzazioni e concessioni amministrative comunali e Soprintendenza

È in corso una rateizzazione posizione contributiva IMU

Tutti i beni in oggetto staggiti sono liberi da persone ma occupati da mobili di proprietà di Omissis.

Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONE NN 31683/8162 del 23/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDLARIO
del 22/07/2010 n. rep. 94676/33878 notaio [REDACTED] sede
Brescia (BS) a favore del [REDACTED]

ISCRIZIONE NN 51501/9060 del 22/11/2019
IPOTECA giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 12/11/2019 n. rep.5661 emesso dal tribunale
di Brescia a favore di [REDACTED]

ISCRIZIONE NN 345254/87892 del 24/11/2020
IPOTECA giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11/11/2020 n. rep.4711/2020 emesso dal
tribunale di Brescia a favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONE NN. 7341/4908 del 23/02/2023
verbale di pignoramento immobili del 18/01/2023 n. rep. 11943

Notificato dall'uff. GIUD.CORTE D'APPELLO DI BRESCIA a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO - E -

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Come già detto non sono emerse concessioni/ Autorizzazioni presso l'amministrazione comunale di Brescia, come si evince nella dichiarazione rilasciata che per comodità allego.

Dall'esame della documentazione visionata (agenzia delle entrate schede d'impianto catastale) si è riscontrato che l'immobile sito in Corso Cavour n. 26 è stata presentata la prima scheda di accatastamento nel 1939 e negli anni successivi 1963 le successive schede dei piani Primo; secondo; terzo; quarto.

Si precisa che dall'anno 1930 all'anno 1960 nel piano regolatore generale l'immobile oggetto di stima non venne rappresentato nelle medesime tavole architettoniche adottate.

Oltre a ciò si comunica che gli immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 68/23 del 18/01/2023 contro Omissis precisamente il negozio con sottostante cantina, identificati al catasto sez. BRE fg.9 mapp.1232 sub 1; dalle ricerche da me effettuate presso il catasto di Brescia e successivamente presso il Comune di BRESCIA presentano dei profili di eventuali irregolarità nell'accatastamento eseguiti in data 01/01/1963 prot. 9416 dal tecnico incaricato dai proprietari.

Locale piano interrato di due finestre poste a est - formazione di nicchie pareti confinanti lato sud/nord, mancata rappresentazione di una cisterna sottostante;

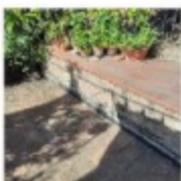
Al piano terra demolizione di parete divisoria tra corridoio comune per l'accesso ai piani superiori e il negozio, formazione di nicchie nei muri confinanti lato sud;

Nel vano scala, su tutti i piani, sono state realizzate delle finestre tra vano scala e stanze adiacenti;

Al piano primo; piano secondo; piano terzo; piano quarto, è stata demolita la parete interna divisoria tra cucina e camera;

- Essendo un fabbricato adattato prevalentemente per singole abitazioni di residenza e suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, a parere dello scrivente e

Publicazione
ripubblicazione o ripro



QUESITO - F -

FORMAZIONE DEI LOTTI

- Sono indivisibili in quanto sui beni in oggetto grava tutti gli impianti indivisi
- Quindi soggetti ad eventuale richiesta di allaccio personalizzato previa autorizzazione dei vari enti .
- Pertanto è consigliabile la vendita a corpo per il medesimo motivo di congruenza e funzionalità

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

QUESITO - G -

VALORE DEI BENI E DEI COSTI DI RISANAMENTO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN PALAZZINA NEL CENTRO STORICO DI BRESCIA

PROCESSO DI VALUTAZIONE – CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Introduzione

- Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili, la posizione dell'immobile, e la tipologia.

Ubicazione

- Come anticipato, la posizione geografica dell'intero immobile offre un'opportunità turistica, ricordando che da quest'anno Brescia è la capitale della cultura.
- Oltre a ciò viene considerata anche la facilità di raggiungere gli immobili sia in auto che con i mezzi pubblici e la disponibilità di parcheggio tramite una struttura pubblica che dista circa 50 metri dagli immobili in oggetto. Risulta essere ideale anche per chi cerca una sistemazione nel pieno centro storico sia per godersi la bellezza di Brescia capitale della cultura, che come investimento per un eventuale attività turistica, preso atto che nelle PGT e nelle NTA vigenti del comune di Brescia punto 2.4.8 si evince che le destinazioni d'uso consentite comprendono sia residenziali, pubblici esercizi, uffici e studi professionali, attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio. Vi è anche una limitazione in quanto gli impianti sono condivisi tra tutti i beni con un singolo allaccio.

L'accesso avviene da Corso Cavour perpendicolare a via Vittorio Emanuele.

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

l'anno di costruzione presumibilmente nel secolo XVII e lo stato di conservazione dell'immobile, destinazione prevalente residenziale, luminosità, esposizione prevalente ovest/est, panoramicità, distribuzione spazi interni, impianto centralizzati con termostati autonomi, fermo restando tutti i dubbi autorizzativi dell'intero immobile a destinazione di uso commerciale /residenziale, con dimensioni riportate nella tabella sotto indicata.

Considerato il disegno in cui ogni singolo bene è sì provvisto di servizi igienici, ma questo sono separati dal rispettivo appartamento da un vano scala comune,

Insieme dei beni colpiti dalla procedura giudiziaria.

Unità immobiliari n 5 individuati in catasto come C/1 (negozio con sottostante cantina) – A/3 n. 4 abitazioni residenziali distribuiti nei piani superiori)

Unita immobiliare	Superficie commerciale	Costi regolarizzazione	Riduzione al 10%	Euro/mq	Valore
Sub 1 P. T - S1	130,47 MQ			2.990,00	€ 390.105,30
Sub.2 P.T – P.1	89,00 MQ			3.022,00	€ 268.958,00
Sub.3 P.T – P.2	69,00 MQ			3.022,00	€ 208.518,00
Sub.4 P.T – P.3	69,00 MQ			3.100,00	€ 192.510,00
Sub.5 P.T – P.4	69,00 MQ			3.250,00	€ 213.900,00
TOTALE	426,47 MQ				
TOTALE Vsp Esecutato 1/1		€ 9.400,00			€ 1.305.731,30

Publicazione
ripubblicazione o ripro

si ritiene di poter collocare il medesimo immobile in una fascia di valutazione senz'altro di Buon valore ed in seguito ai dati in possesso per le compravendite di immobili collocati in tale fascia di valore si considera di poter utilizzare proficuamente il parametro economico del valore Euro / metro q. per ogni piano di ogni bene.

Tale valore lo si può quantificare da 2.990,00 euro/mq a 3.250,00 euro/mq (a riduzione) che considerando la superficie commerciale di ogni bene individuata nella tabella soprastante, conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a **€ 1.305.731,30** euro circa.

Questo valore che rappresenta il valore di mercato dei beni nel caso di vendita a corpo senza nessun altro gravame economico, deve essere corretto in detrazione delle seguenti spese che dovrà affrontare il nuovo proprietario per la regolarizzazione urbanistica:

a) spese per sanare le non conformità riscontrate nella costruzione dei beni oggetto di stima attualmente destinati ad abitazione residenziale/ negozio, cifra stimabile pari circa a **9.400,00** euro per spese tecniche;

b) spese per pratiche per collaudo statico ed ottenimento agibilità a tutt'oggi non eseguite e neanche avviate. cifra stimabile pari a circa **25.000,00** euro;
non conoscendo la natura dell'impiantistica progettata, non è possibile approntare una stima realistica circa il costo di progettazione di tali impianti. Solo conoscendo gli impianti realizzati si potrà stimare i costi. Si fa presente che il progetto dell'impiantistica più economico a un costo non inferiore a euro **10.000,00**. Si fa presente che il deposito di tale progetto è indispensabile all'ottenimento dell'agibilità.

c) Occorre sottrarre le spese e gli oneri a carico del proprietario per l'oblazione in sanatoria Stimandole complessivamente attorno a euro **20.000,00** qualora l'amministrazione comunale ritenga legittime le schede catastali come documenti comparativi con lo stato dei luoghi.

Accumulazione perdita totale per irregolarizzazioni edilizie: **€ 400.565.000,00**

