TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 274/2025

Promossa da:

[redacted]

contro

OMISSIS– OMISSIS

G.E.: **Dott. Luca Perilli**

Perito esperto: **Ing. Maria Pea**

PREMESSA

(*Verbale di conferimento incarico e di giuramento allegati alla lettera A*)

La sottoscritta, nominata con ordinanza in data 01/10/2025 quale perito esperto, prestava giuramento di rito e acquisiva l'incarico di determinare il valore di mercato delle proprietà indicate nell'atto di pignoramento, site a Brescia, Via Livorno n° 10 C e n° 12 C.

In merito all'incarico si riportano le seguenti prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre che dovrà contenere (art. 173 bis):

- identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

RELAZIONE DI STIMA

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

(*Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato alla lettera B, copia del titolo d'acquisto in favore del debitore allegato alla lettera C*)

1) La documentazione di cui all'art. 567, 2°comma c.p.c., è completa.

2) In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, risulta quanto segue:

I Sigg. Omissis e Omissis presentano la piena proprietà dell'appartamento e del box auto siti in Brescia e individuati catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg.161 Parcella 386 Sub. 21 e 23 per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione di beni. Ciò è avvenuto con atto di compravendita in data 04.06.2009 Repertorio n. 66569 Raccolta n. 25245 del Notaio Simone Frediani trascritto a Brescia in data 10.06.2009 ai nn. 24295/14710.

Nell'atto si legge che "*parte acquirente si dichiara a perfetta conoscenza del contenuto assumendosi altresì tutti gli oneri ed obblighi nascenti dall'atto d'obbligo unilaterale in data 26 marzo 2002 repertorio n.ro 65322/19942 del Notaio Alberto BROLI, registrato a Brescia il 2 aprile 2002 al n.ro 876 mod. 1 ed ivi trascritto il 29 marzo 2002 ai nn. 13964/8807, riguardante "l'obbligo di cessione gratuita" al Comune di Brescia, che la acquisisce entro cinque anni dal detto atto, di porzione di area per formazione di piano viario per una superficie di circa mq 123 nonché norme relative alla recinzione (riguarda la parte di area rimasta in proprietà alla originaria parte venditrice mapp. 381-382); l'immobile è*

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

situato in zona edificabile sottoposta quale zona di rispetto a vincolo indiretto ex legge n.ro 1497 del 29 giugno 1939, giusto decreto 26 settembre 1966 "Villa Togni" del Ministero della Pubblica Istruzione, vincolo per il quale è prescritto che le eventuali costruzioni che avessero a sorgere sull'area stessa non dovranno superare l'altezza di due piani fuori terra e dovranno presentare un'architettura consona all'ambiente e dovranno essere coperte con tegole e canali. Si dà atto che la proprietà posta a nord - mappale 363 ed altri - mantiene il diritto come sin qui esercitato e riconoscendosi la costituzione ed esistenza delle necessarie servitù di passaggio pedonale e carraio sulla stradella privata larga ml 6 esistente sul lato ovest del terreno sul quale insiste il fabbricato (ora mapp. 386 sub. 25) per metri 3 e per metri 3 sui mappali 299 e altro, così come riportato nell'atto di compravendita in data 29 novembre 1997 repertorio n.ro 89142/2174 del Notaio Luigi LOMBARDI, registrato a Brescia l'11 dicembre 1997 al n.ro 5591 e trascritto a Brescia l'11 dicembre 1997 ai nn. 38122/25640. Detta stradella che costituisce accesso anche alle costruzioni del Condominio "Al Parco" non potrà essere in alcun modo chiusa o comunque costruita senza il consenso scritto di tutti i proprietari dei fondi dominanti, loro eredi, successori o aventi causa anche a titolo particolare. Le parti si sono date reciproco diritto per sè, eredi ed aventi causa di piantare e di mantenere alberi di alto fusto anche a distanza inferiore alla distanza legale dai confini ritenendo costituite le relative servitù. Parte acquirente dichiara altresì di essere a conoscenza del contenuto dell'atto in data 20 giugno 2006 repertorio n.ro 89257/26466 Notaio F. Lesandrelli, registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia - 2^ Ufficio il 7 luglio 2006

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

al n.ro 1721 Serie 2 e trascritto a Brescia il 3 luglio 2006 ai n.ri 35546/20944, con il quale in particolare si è dato atto:

- lo scivolo e relativo tunnel di accesso al servizio delle autorimesse interrate, individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Brescia Sez. NCT foglio 161 con il mapp. 386 sub. 1 (b.c.n.c.) è comune anche ai mapp. 387 subb. 1-2-3-4-5;

- oltre al suddetto scivolo e tunnel, anche la porzione di area esterna al fabbricato, al piano terra, prospiciente e facente parte della strada di accesso, individuata nel Catasto fabbricati del Comune di Brescia Sez. NCT foglio 161 con il mapp. 386 sub. 25 (b.c.n.c.) e confinante ad est con il muro di recinzione, questo escluso, è comune ai mapp. 387 subb. 1-2-3-4-5;

- in conseguenza della comproprietà dei suddetti mappali (beni comuni non censibili), le spese di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria di tali manufatti, saranno pertanto a carico della proprietà attualmente distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Brescia Sez. NCT foglio 161 con il mapp. 387 subb. 1-2-3-4-5, per quota di 1/8 (un ottavo) pari a 125 (centoventicinque) millesimi e per i residui 7/8 (sette ottavi) pari a 875 (ottocentosettantacinque) millesimi a carico dei condomini del fabbricato di cui al mapp. 386 subb. da 1 a 25, il tutto come da tabella millesimale allegata al succitato atto sotto la lettera "A";

- è stata costituita a carico della cabina contatori individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Brescia Sez. NCT foglio 161 con il mapp. 387 sub. 5 nonché a carico della porzione di area destinata a strada di accesso e giardino individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Brescia Sez. NCT foglio 161 con il mapp. 387 sub. 4, servitù per il passaggio delle linee,

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

condutture e tubature in genere di impianti e servizi tecnologici, nulla escluso, a favore delle unità abitative costituite nel Condominio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Brescia Sez. NCT foglio 161 con il mapp.386 subb. da 1 a 25; eventuali spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali manufatti (reti tecnologiche) nonché l'eventuale successivo ripristino dello stato dei luoghi, sono per intero a carico del fondo dominante."

3) Come risulta dall' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato, gli esecutati hanno contratto matrimonio in Brescia il giorno 24.09.1994 (Registro degli Atti di Matrimonio nel Comune Brescia al N.607 P. 2 S. A anno 1994), in regime di comunione dei beni.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(*Estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali allegati alla lettera D, rilievo fotografico allegato alla lettera E*)

La proprietà, oggetto della presente valutazione, è costituita da due unità immobiliari, una al piano primo (appartamento) e dotata di corte esclusiva e l'altra al piano interrato (box auto), site nel Condominio denominato "*Residenza Livorno*", nella zona periferica residenziale del comune di Brescia, quartiere Chiesanuova, a qualche chilometro dal centro, nei pressi di vie principali, dotata di servizi e mezzi pubblici. Il complesso condominiale è costituito da otto unità immobiliari distribuite su due piani fuori terra e da un interrato caratterizzato da autorimessa con sette box auto e corsello comune.

L'accesso pedonale alla proprietà avviene da Via Livorno n° 10 C mentre

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

l'accesso carraio dal n° 12 C.

La sottoscritta ha effettuato indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici e il giorno 31 ottobre 2025 alle ore 9.00, al primo tentativo di accesso alle unità, insieme al Custode Avv. Elisabetta Gasparella, alla sua collaboratrice e alla presenza del Sig. Omissis, ha svolto le operazioni peritali di sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. È stato possibile accedere a tutti gli ambienti, visionarli ed effettuare un rilievo metrico e fotografico.

L'immobile è realizzato con struttura in cemento armato, costituita da travi e pilastri, con fondazioni a nastro ed a plinto. Le murature perimetrali fuori terra sono in laterizio, mentre i muri in elevazione controterra sono in cemento armato. I solai sono in parte realizzati in latero-cemento e in parte con sistema lastral; balconi e scale interne sono realizzati in cemento armato. La copertura è costituita da struttura in murici e tabelloni, con rivestimento esterno in coppi e gronde in legno. Le facciate risultano intonacate al civile con alcune porzioni rivestite in pietra; le aperture sono dotate di ante in legno di colore verde. I canali di gronda e i pluviali sono realizzati in rame a sezione circolare.

Complessivamente il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione, come si può notare dal rilievo fotografico.

Fg.161 Parcella 386 Sub. 21

L'appartamento, posto al piano primo, accessibile tramite vano scala in cemento armato con rivestimento in marmo proveniente dalla corte esclusiva – quest'ultima in parte pavimentata e in parte sistemata ad aiuola – è composto da una zona giorno costituita da cucina-soggiorno con

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

affaccio su balcone, disimpegno, ripostiglio e bagno dotato di lavabo, water, doccia e termoarredo. La zona notte comprende un disimpegno, una camera singola con balcone, una camera matrimoniale e un secondo bagno completo di lavabo, water, bidet, vasca e termoarredo. Le finiture interne sono caratterizzate dalla presenza di porte a battente ed a scomparsa in legno verniciato di colore bianco, pavimentazioni in legno e in ceramica, rivestimenti dei bagni completamente in ceramica, pareti interne intonacate al civile e tinteggiate con colori chiari. I serramenti sono in legno verniciato di colore bianco con vetrocamera e dotati di ante esterne in legno di colore verde; è presente un'inferriata alla finestra dell'angolo cottura. L'accesso all'unità avviene tramite portoncino blindato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia autonoma a teleriscaldamento, da revisionare, ubicata nel box auto, con corpi scaldanti costituiti da caloriferi e termoarredi in alluminio verniciato bianco. È presente un impianto di climatizzazione con split installati nel soggiorno e nel disimpegno della zona notte. Completano la dotazione impiantistica: l'impianto elettrico dotato di dispositivo salvavita, l'impianto idrico-sanitario con elementi correnti, l'impianto di allarme, gli impianti televisivo e citofonico, nonché l'impianto di irrigazione automatica a servizio dell'area verde di pertinenza.

Fg.161 Parcella 386 Sub. 23

Al piano interrato, raggiungibile direttamente tramite scala esterna che si diparte dalla corte esclusiva (civico n. 10 C), si accede al box di proprietà, al quale è possibile accedere anche dal passo carraio posto in Via Livorno n. 12 C, tramite cancello in ferro automatizzato. Il box esclusivo, molto

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

ampio, è dotato di basculante elettrica in alluminio verniciato bianco, pavimentazione in ceramica di colore chiaro, finestra con serramento in PVC dotato di vetrocamera e inferriata, impianto elettrico, caldaia autonoma (da revisionare), portoncino d'ingresso blindato, vaschetta per lavare e attacco per lavatrice.

Dal punto di vista manutentivo, le unità immobiliari visionate risultano in buone condizioni e, allo stato attuale, non necessitano di interventi di manutenzione oltre ad effettuare la periodica revisione della caldaia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Sez. NCT, Foglio 161, mapp. **386**, sub. **21**, Via Livorno n. 10 C piano T-1, Zona Censuaria 3, Cat. A/2, Classe 7, vani 4, Sup. Catastale Totale 99 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 94 mq, Rendita € 464,81;
- Sez. NCT, Foglio 161, mapp. **386**, sub. **23**, Via Livorno n. 10 C piano S1-T, Zona Censuaria 3, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 31 mq, Rendita € 78,45.

Agli immobili suddetti compete la quota proporzionale alla proprietà esclusiva sopra descritta delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ivi comprese le utilità comuni - beni non censibili - come risultanti dall'elaborato planimetrico e planimetria catastale del Catasto Fabbricati ed in particolare dei mappali:

- 386 sub. 1 - bene comune non censibile (corte, scivolo, corsia) ai subb. 2-3-4-5-6-11-12-13-15-17-21-22-23-24 e al mapp. 387 subb. 1-2-3-4-5;
- 386 sub. 25 (così originato per fusione degli originari subb. 18-19-20) - bene comune non censibile (strada) ai subb. 2-3-4-5-6-11-12-

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

13-15-17-21-22-23-24 e al mapp. 387 subb. 1-2-3-4-5;

Nello specifico, le proprietà in oggetto presentano i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati:

APPARTAMENTO: nord unità immobiliare sub. 6, ad est vuoto su sub. 3 giardino esclusivo, a sud sub.4 soppresso, ad ovest vuoto su sub. 23 giardino esclusivo e oltre sub. 25 passaggio comune a tutti i subalterni.

BOX AUTO: nord autorimessa sub. 13, ad est corsello box comune a tutti i subb., a sud autorimessa sub. 15, ad ovest terrapieno.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

(*Ispezioni Ipotecarie allegate alla lettera F*)

L'area oggetto della presente relazione corrisponde all'attuale particella 386 sub. 21 e sub. 23 del Foglio 161 del Comune di Brescia. Ai fini della ricostruzione storica e catastale, si precisa quanto segue.

In origine l'area risultava censita al Catasto Terreni come particella 364 del Foglio 161, avente una superficie di 1.610 m². Al ventennio tale particella risultava intestata, per quote, a [redacted] titolare di 2/4 di usufrutto e 2/4 di piena proprietà, a [redacted] ciascuno titolare di 1/4 di nuda proprietà. Dette intestazioni derivavano dall'atto di compravendita stipulato in data 29/11/1997 dal Notaio Luigi Lombardi, Repertorio n. 89142, trascritto a Brescia l'11/12/1997 ai nn. 38122/25640.

Successivamente, con frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia Territorio – in data 02/08/2004, prot. BS0251259, la particella 364 veniva scorporata dando origine alla nuova

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

particella 380 del Foglio 161, di superficie pari a 1.116 m². Tale particella veniva poi alienata con atto di compravendita del 12/10/2004, Notaio Francesco Lesandrelli, Repertorio n. 80459 – Raccolta n. 23114, trascritto a Brescia il 25/10/2004 ai nn. 54937/33060, in favore della [redacted]

Con tipo mappale approvato in data 07/04/2006, prot. BS0097476, la particella 380 veniva quindi trasferita dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati, assumendo la nuova numerazione particella 386 del Foglio 161.

Con successiva denuncia di nuova costruzione presentata in data 13/04/2006, prot. BS0103878, venivano accatastati i subalterni 7, 8, 9, 10, 14 e 16 relativi alle unità edificate sull'area.

In seguito, con denuncia di frazionamento e fusione presentata in data 03/05/2006, prot. BS0120232, i predetti subalterni venivano soppressi e venivano generate, tra le altre, le attuali particelle 386 sub. 21 e 23, che costituiscono l'oggetto della presente relazione.

Le suddette unità venivano infine trasferite agli attuali proprietari, Sig. Omissise Sig.ra Omissis, mediante atto di compravendita stipulato il 04/06/2009 dal Notaio Simone Frediani, Repertorio n. 66569 – Raccolta n. 25245, trascritto a Brescia il 10/06/2009 ai nn. 24295/14710.

Nel ventennio preso in esame gli immobili presentano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 25 ottobre 2004 ai nn. 54938/12923** per l'importo complessivo di Euro 1.800.000,00, a favore della [redacted]

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

[redacted]

Essa garantisce un mutuo condizionato di Euro 1.000.000,00, stipulato con atto del Notaio Francesco Lesandrelli in data 12 ottobre 2004 (Rep. 80460 – Racc. 23115). L'ipoteca è stata successivamente annotata per frazionamento in data 7 luglio 2006 ai nn. 36827/6756, in forza di atto del medesimo Notaio del 22 maggio 2006 (Rep. 88684), dal quale risulta che i beni oggetto della presente relazione costituiscono il lotto frazionato n. 4, garantito ipotecariamente per Euro 324.000,00, corrispondenti a un debito originario di Euro 180.000,00, successivamente accollato dai Sigg. Omissis e Omissis in virtù dell'atto di compravendita stipulato il 4 giugno 2009 (Rep. 66569, Notaio Frediani). Si precisa infine che detta ipoteca è stata ceduta alla s[redacted] mediante atto notarile del 23 febbraio 2023 (Rep. 54914 – Racc. 18072 Notaio Enrico Lera), annotato in Conservatoria il 6 marzo 2023 ai nn. 9251/1529;

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 3 agosto 2012 ai nn. 28649/4934** per l'importo complessivo di Euro 17.000,00, a favore della [redacted] Essa deriva dal Decreto Ingiuntivo n. 7872/2011 emesso dal Tribunale di Brescia in data 11 novembre 2011, per capitali pari a Euro 8.512,29. L'iscrizione grava esclusivamente la quota di 1/2 della proprietà intestata al Sig. Omissis [redacted]

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 28 gennaio 2013 ai nn. 3386/407**, per l'importo complessivo di Euro 20.000,00, a favore della [redacted]. Tale iscrizione trae origine dal

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

Decreto Ingiuntivo n. 7554/2012 emesso dal Tribunale di Brescia in data 27 settembre 2012, per capitali pari a Euro 9.180,59. Anche in questo caso, la garanzia colpisce soltanto la quota di metà proprietà riferibile al Sig. Omissis

- **Verbale di pignoramento redatto in data 29 novembre 2017** (rep. 14879 Ufficiale Giudiziario di Brescia) e **trascritto a Brescia l'8 gennaio 2018 ai nn. 664/455**, a favore della Tale pignoramento incide unicamente sulla quota di 1/2 della proprietà del Sig. Omissis;

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 12 febbraio 2018 ai nn. 6242/909**, sempre a favore della per l'importo complessivo di Euro 20.000,00. Essa deriva dal medesimo Decreto Ingiuntivo n. 7554/2012 già richiamato al punto 3 e grava anch'essa la sola quota di metà proprietà di Omissis;

- **Verbale di pignoramento in data 19 ottobre 2023** (rep. 8992 Ufficiale Giudiziario UNEP Brescia), con **trascrizione del 3 novembre 2023 ai nn. 48620/33619**, a favore della e contro Omissis e Omissis. A differenza dei precedenti pignoramenti, questo atto grava l'intera piena proprietà dei beni oggetto di relazione;

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 27 maggio 2025 ai nn. 24017/4435**, per l'importo complessivo di Euro 170.000,00, a favore della . Essa deriva dal Decreto Ingiuntivo n. 3728/2025 emesso dal Tribunale di Brescia in data 22 maggio 2025, per capitali pari a Euro 150.247,49, e grava l'intera piena proprietà dei beni

- **Verbale di pignoramento redatto in data 30 giugno 2025** (rep.

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

5357/2025 Ufficiale Giudiziario di Brescia), **trascritto in Conservatoria il 22 luglio 2025 ai nn. 34677/23808**, a favore della [redacted] e contro Omissis e Omissis. Anche tale formalità incide sull'intera piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione.

Dalla verifica effettuata emerge che i dati catastali risultano conformi allo stato di fatto dell'immobile.

Permane, invece, una difformità della planimetria catastale, la quale non rispecchia integralmente l'attuale configurazione interna dei locali.

In particolare, l'appartamento presenta una modifica interna non strutturale consistente nello spostamento, nella zona giorno, della porta dell'antibagno, con formazione di un disimpegno avente funzione di locale filtro e nella trasformazione di parte dell'antibagno in ripostiglio. Inoltre, nella cucina-soggiorno, vicino all'ingresso, è presente una colonna (probabilmente un pilastro portante) non rappresentata nella planimetria catastale.

Si riferisce inoltre la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

L'indirizzo corretto per il sub. 23 (autorimessa) è Via Livorno n°12 C mentre catastalmente viene indicato erroneamente Via Livorno n°10 C.

Per i costi da sostenersi da parte dell'aggiudicatario per la sistemazione catastale si veda il paragrafo E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, punto 3).

C) STATO DI POSSESSO

(Dichiarazione Agenzia Entrate allegata alla lettera G)

1) Attualmente le unità immobiliari risultano abitate esclusivamente dagli esecutati.

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che:

I Sigg. Omissis e Omissis presentano la piena proprietà dell'appartamento e del box auto siti in Brescia e individuati catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg.161 Parcella 386 Sub. 21 e 23 per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione di beni. Ciò è avvenuto con atto di compravendita in data 04.06.2009 Repertorio n. 66569 Raccolta n. 25245 del Notaio Simone Frediani trascritto a Brescia in data 10.06.2009 ai nn. 24295/14710.

Ciò è accaduto anteriormente la trascrizione del pignoramento immobiliare presso la Direzione Provinciale di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare avvenuta in data 30.06.2025.

2) In seguito alla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Brescia, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità, a nome degli esecutati, inerenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

3) VALORE LOCATIVO DEGLI IMMOBILI ALLO STATO ATTUALE:

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di stima, a seguito dell'analisi di mercato svolta, si è ritenuto congruo applicare i seguenti valori locativi:

VALORE LOCATIVO ANNUO

APPARTAMENTO

VALORE LOCATIVO MENSILE	**€/mese 900,00**
VALORE LOCATIVO ANNUALE	**€/anno 10.800,00**

BOX AUTO

VALORE LOCATIVO MENSILE	**€/mese 130,00**
VALORE LOCATIVO ANNUALE	**€/anno 1.560,00**

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

1) Vincoli e gravami individuati:

- risulta trascritto un **atto d'obbligo unilaterale** stipulato in data **26 marzo 2002**, a rogito del Notaio **Alberto Broli**, Repertorio n. **63522** – Raccolta n. **19942**, trascritto a Brescia il **29 marzo 2002** ai nn. **13964/8807**, a favore del Comune di Brescia e contro [redacted], già proprietari dell'originaria area. L'atto prevede l'obbligo di cessione gratuita al Comune di Brescia, da perfezionarsi entro cinque anni, di una porzione di piano viario della superficie di circa 123 m², nonché specifiche prescrizioni relative alla recinzione. Tale obbligo riguarda la parte di area rimasta in proprietà di [redacted] individuata catastalmente nelle particelle 381–382;

- é, inoltre, presente un **vincolo indiretto ex L. 1497/1939**, imposto con **Decreto del 26 settembre 1966**, relativo alla tutela del complesso denominato "Villa Togni", emanato dal Ministero della Pubblica Istruzione. Il vincolo stabilisce che eventuali edificazioni sull'area dovranno rispettare il limite massimo di due piani fuori terra, presentare un'architettura coerente con il contesto storico-ambientale e prevedere coperture in tegole e canali. Tali prescrizioni risultano confermate anche nel già citato atto di compravendita del 4 giugno 2009 a rogito del Notaio Frediani (Rep. 66569).

2) Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e vincoli di destinazione. Vi è l'esistenza di beni condominiali, nello specifico il passaggio comune sub. 25 e il corsello box comune sub. 1.

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

3) L'immobile, facente parte di un complesso residenziale costituito da otto appartamenti, sette box auto e parti comuni è gestito da amministratore condominiale.

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie inerenti gli immobili è pari a circa **€ 1.300,00**.

Vi sono spese ordinarie condominiali insolute, a carico degli esecutati, nell'anno solare 2023, 2024 e 2025 pari a **€ 3.768,64**.

L'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria inerenti gli immobili è pari a circa **€ 1.300,00**.

Non vi sono spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute insolute, a carico degli esecutati, nell'anno solare in corso e nell'anno solare precedente,

Non vi sono in corso cause passive e attive.

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Viste l'art.30 comma 3 del D.P.R.380/2001 si evince che il Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 PG 44571 del 09/02/2016 (BURL n.24 del 15/06/2016) e successive varianti, classifica la particella sopra indicata come di seguito riportato:

Foglio NCT n. 161 Mappale n. 386

PIANO DELLE REGOLE: in parte R06b Tessuto a prevalente destinazione residenziale - Indice 0,60 mq/mq (N.T.A. Art. 81)

PIANO DELLE REGOLE: in parte Infrastrutture viarie, ferroviarie e Metrobus

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: Classe 2 - Bassa

COMPONENTE GEOLOGICA: Fattibilità geologica Classe 2d2

COMPONENTE GEOLOGICA: Sismicità Z4a cat. C

L'area oggetto di indagine, censita al NCT del Comune di Brescia al Foglio 161, mappale 386, ricade, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, Piano delle Regole, nel tessuto di recente formazione classificato come "**R06b – Tessuto a prevalente destinazione residenziale**", come individuato nelle tavole cartografiche del Piano delle Regole (tav. V-PR02).

La disciplina normativa applicabile è quella prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – Art. 81 (Tessuti di recente formazione), riferita ai tessuti identificati con sigla R – Tessuto a prevalente destinazione residenziale.

Destinazione d'uso

La destinazione prevalente è residenziale (Art. 81 NTA – Tessuti R).

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni:

-attività direzionali;

-attività ricettive;

-attività artigianali di servizio;

-attività commerciali di vicinato (con esclusione delle medie e grandi strutture);

-attività di produzione di beni immateriali;

-servizi e attrezzature di interesse generale (con le limitazioni di cui all'Art. 56 NTA).

Non sono ammesse:

-attività agricole;

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

-attività manifatturiere;

-medie e grandi strutture di vendita;

-servizi tecnologici;

-servizi ospedalieri;

-servizi sportivi a carattere spettacolare;

-servizi cimiteriali;

-distributori di carburante.

Parametri urbanistici specifici della sottozona R06b

In base agli atti di variante del PGT e alla classificazione del tessuto R06b, si applicano i seguenti indici:

Indice fondiario / Indice di utilizzazione fondiaria: 0,60 mq/mq;

Rapporto di copertura: max 50% della superficie fondiaria;

Superficie permeabile: min 35% della superficie fondiaria.

Tali valori prevalgono sui parametri generali attribuiti ai tessuti R quando la tavola di Piano identifica una sottozona con indici dedicati.

Interventi edilizi ammessi

Ai sensi dell'Art. 81 NTA – Tessuti di recente formazione, sono ammessi:

-manutenzione ordinaria e straordinaria;

-restauro e risanamento conservativo;

-ristrutturazione edilizia;

-demolizione e ricostruzione, anche con modifica della sagoma, senza aumento di SLP per edifici che eccedono l'indice fondiario;

-nuova costruzione nel rispetto degli indici propri della sottozona R06b;

-ampliamento nel rispetto dei parametri urbanistici vigenti;

-recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 12/2005, nel rispetto delle

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

prescrizioni altimetriche (Art. 81 e disposizioni specifiche sulle altezze).

Distanze e prescrizioni morfologiche

Per nuove costruzioni o ampliamenti si applicano le distanze minime previste dall'Art. 81 NTA:

-distanza minima dal confine: ≥ 5,00 m;

-distacco minimo tra edifici: ≥ 10,00 m;

-arretramento stradale: ≥ 5,00 m, salvo allineamenti diversi stabiliti dalle tavole di Piano (V-PR02).

PRATICHE EDILIZIE

(Pratiche edilizie allegate alla lettera H)

- Concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie n. STAT 000253 n. boll. 00037/02 n. P.G. 000316/02 del 23.04.2002, intestata a [redacted], inerente ai lavori di costruzione di nuovo fabbricato residenziale in Via Livorno;

- Denuncia opere in c.a. n. boll. 00037/02 del 30.08.2002;

- in data 09.11.2004 boll. 04/044752 rilascio della voltura parziale per cointestazione della C.E. n. boll. 00037/02 n. P.G. 000316/02 del 23.04.2002 a [redacted]

- D.I.A. prot. n. del 19.01.2005 Variante a C.E. n. boll. 00037/02 n. P.G. 000316/02 del 23.04.2002;

- proroga del 05.04.2005 n. boll. 02/000037 della data di ultimazione lavori al 30.04.2006 di cui al Permesso di Costruire Oneroso n. boll. 00037/02 n. P.G. 000316/02 del 23.04.2002;

- proroga del 20.04.2006 n. boll. 02/000037 della data di ultimazione lavori al 30.04.2007 di cui al Permesso di Costruire Oneroso n. boll. 00037/02 n.

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

P.G. 000316/02 del 23.04.2002;

- proroga del 26.04.2007 n. boll. 02/000037 della data di ultimazione lavori al 31.12.2007 di cui al Permesso di Costruire Oneroso n. boll. 00037/02 n. P.G. 000316/02 del 23.04.2002;

- proroga del 21.12.2007 n. boll. 02/000037 della data di ultimazione lavori al 28.02.2008 di cui al Permesso di Costruire Oneroso n. boll. 00037/02 n. P.G. 000316/02 del 23.04.2002;

- Variante a Permesso di Costruire n. STAT 210 n. P.G. 026360/06 del 31.05.2007 relativa a modifiche interne, esterne e di facciata;

- relazione finale direttore lavori inerenti alle strutture e certificato di collaudo statico del 19.04.2007 n. boll. 37/02;

- comunicazione di fine lavori del 06.06.2008 n. P.G. 26360/06;

- Certificato di Agibilità n. 62710/2010 del 23.11.2010.

Da approfondite analisi della documentazione reperita e in seguito al sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare (appartamento) oggetto della presente perizia è parzialmente difforme rispetto a quanto autorizzato, ha destinazione residenziale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e con quella censita in catasto mentre l'unità immobiliare (autorimessa) è conforme a quanto autorizzato, ha destinazione residenziale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e con quella censita in catasto.

2) Le modifiche sono state realizzate dagli esecutati subito dopo l'acquisto dell'immobile avvenuta nel 2009. In particolare, l'appartamento presenta una modifica interna non strutturale consistente nello spostamento, nella

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

zona giorno, della porta dell'antibagno, con formazione di un disimpegno avente funzione di locale filtro e nella trasformazione di parte dell'antibagno in ripostiglio. Il bagno, di circa 3 m², risulta conforme ai requisiti igienico-sanitari previsti dal D.M. 5/7/1975. L'intervento è regolarizzabile mediante CILA in Sanatoria (art. 6-bis D.P.R. 380/2001), oltre all'aggiornamento catastale tramite programma DOCFA.

Il completamento delle procedure comporta la piena conformità urbanistica e catastale dello stato dei luoghi.

3) Si quantificano pertanto i costi forfettari necessari per eseguire le pratiche sopracitate:

- sanzione comunale	€ 516,00
- diritti di segreteria comunali	€ 50,00
- tributi catastali	€ 70,00
- spese tecniche:	
CILA in Sanatoria	€ 700,00
nuova planimetria catastale DOCFA	€ 350,00
istanza di correzione catastale indirizzo box auto	€ 50,00
TOTALE	**€ 1.736,00**

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

1) Non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti, in quanto le unità immobiliari, appartamento e box auto, formano un unico lotto.

2) I beni non sono stati pignorati pro quota.

4) Non sussistono vincoli di pertinenzialità né di invendibilità separata tra il box auto e l'unità abitativa, pur risultando il box auto accessibile sia dal

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

corsello comune condominiale sia dalla corte esclusiva dell'unità abitativa.

G) VALORE DEL BENE E COSTI

La presente perizia è finalizzata alla determinazione del più probabile valore in libero mercato e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R. 1.2) il valore di mercato viene così definito:

"*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"*Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"*Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato*".

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza delle proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Le unità immobiliari sono collocate nel Condominio denominato "*Residenza Livorno*", nella zona periferica residenziale del comune di Brescia, quartiere Chiesanuova, a qualche chilometro dal centro, nei pressi di vie principali, dotata di servizi e mezzi pubblici.

Dal punto di vista manutentivo, le unità immobiliari visionate risultano in buone condizioni e, allo stato attuale, non necessitano di interventi di manutenzione oltre ad effettuare la periodica revisione della caldaia.

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

L'immobile nel complesso è caratterizzato da un buon grado di finitura di interni e di esterni.

Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia è stato applicato il criterio di valutazione metodo del confronto. Si è ritenuto corretto, per le unità ad uso residenziale, applicare il valore di compravendita pari a **1.950 €/mq** (Listino della Borsa Immobiliare di Brescia_2025).

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, determinata dalle misure rilevate in loco poi confrontate con la planimetria catastale e con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, è stata calcolata con il criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati applicati i seguenti coefficienti:

- superficie principale 100%;
- superficie balconi 35%
- superficie corte esclusiva 10%
- superficie box auto 60%.

La scala esclusiva di accesso all'unità abitativa, pur non costituendo superficie direttamente fruibile, viene conteggiata con coefficiente ridotto del 20% in quanto pertinenza fissa e funzionale che conferisce maggiore indipendenza e comodità all'unità immobiliare.

La scala esclusiva di collegamento alla pertinenza box auto è valorizzata al 10% della sua superficie effettiva, considerandone la funzionalità e

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

l'accesso dedicato.

Calcolo Superficie commerciale

Sez. Urb. NCT Fg. 161, Mapp. 386, Sub. 21:

- superficie principale = 76,25 mq
- superficie balconi = mq (3,28 + 5,82) x 35% = 3,18 mq
- superficie corte esclusiva = mq (16,40 x 10%) = 1,64 mq
- superficie scala esclusiva = mq (8,90 x 20%) = 1,78 mq

Totale Superficie Commerciale = 82,85 mq

Valore di mercato: 82,85 x 1.950 €/mq = mq € 161.557,00

Sez. Urb. NCT Fg. 161, Mapp. 386, Sub. 23:

- superficie autorimessa = mq (33,15 x 60%) = 19,89 mq
- superficie scala esclusiva = mq (8,40 x 10%) = 0,84 mq

Totale Superficie Commerciale = 20,73 mq

Valore di mercato: 20,73 x 1.950 €/mq = mq € 40.423,00

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO	**€ 201.980,00**

- Decurtazioni per il pagamento di pratiche edilizie e catastali: € 1.736,00
- Decurtazioni per spese condominiali insolute inerenti alle spese ordinarie relative all'anno 2023, 2024, 2025: € 3.768,64

TOTALE € 5.504,64

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI ARROTONDATO	**€ 196.475,00**

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff

Inoltre, la sottoscritta presume che l'eventuale valore degli immobili in oggetto, nell'ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di mercato del 15%. Pertanto, il **VALORE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO REALIZZO O VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** degli immobili in oggetto presenta la seguente quantificazione:

€ 196.475,00 – (€ 196.475,00 x 15%) = **€ 167.000,00**

Seguono allegati:

Alla lettera A: Verbale di conferimento incarico e di giuramento;

" B: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

" C: Copia del titolo di acquisto in favore del debitore;

" D: Estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali;

" E: Rilievo fotografico;

" F: Ispezioni Ipotecarie;

" G: Dichiarazione Agenzia delle Entrate;

" H: Pratiche edilizie.

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

Brescia, 12.12.2025

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 144636a27e8712210872a04fc9b361ff