TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

G.O.P. DELL'ESECUZIONE DELEGATO

Dott. Davide Foppa Vicentini

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 286/2025

nella procedura esecutiva promossa da

BANCA POPOLARE DI SONDRIO

contro

[redacted]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

di unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra e primo interrato, situato in comune censuario di Brescia, all'interno del *Ring* che cinge il centro storico, all'angolo tra Contrada del Cavalletto e via Vittorio Emanuele II° facente parte del complesso condominiale denominato "*Condominio Cavalletto*".



Il perito incaricato

Arch. Mario Serpelloni

San Zeno Naviglio 18 dicembre 2025

ARCH. MARIO SERPELLONI
Via Borgosatollo n. 1, 25010 San Zeno Naviglio (BS); C.F. SRP MRA 59L03 B157E; P.I.V.A. 03656240987;
e-mail: serpelloni@libero.it – PEC: mario.serpelloni@archiworldpec.it ;

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

Sommario

1 PREMESSE 5

1.1 INCARICO E QUESITO 5

1.2 ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI 5

1.3 RACCOLTA DOCUMENTAZIONE 5

1.3.1 Certificati catastali 5

1.3.2 Ispezioni alla C.RR. II. 6

1.3.3 Richiesta copia atto di provenienza Notaio 6

1.3.4 Richiesta copia documenti e regolamento di condominio 6

1.3.5 Richiesta accesso agli atti presso il Comune 6

1.3.6 Ricerca comparabili 6

1.3.7 "Due diligence edilizia-urbanistica" 7

2 CAPITOLO A 8

2.1 Verifica conformità procedura art. 567 c.p.c. 8

2.2 Titoli di provenienza 8

2.3 Convenzioni Matrimoniali- 10

3 CAPITOLO B 11

3.1 Descrizione situazione dei luoghi rispetto alla mappa del vigente catasto terreni 11

3.1.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni immobili 11

3.2 Elaborato di subalternazione 14

3.2.1 Catasto Fabbricati 14

3.2.2 Licenza di Costruzione, inizio lavori, fine lavori, identificativi catastali, Abitabilità, Licenza di costruzione- 15

3.2.3 Parti comuni condominiali 15

3.2.4 Situazione condominiale attuale 16

3.2.5 Descrizione unità immobiliari *(Cfr. Figura 7)* 17

3.2.6 Confini delle U.I. con riferimento alla mappa C.T. 17

3.2.7 Conformità Catastale- 18

3.2.8 Conformità delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi- 20

3.2.9 Descrizione Della Zona: 20

3.2.10 Infrastrutture e Trasporti 21

3.2.11 Andamento Demografico 22

3.2.12 Situazione economica: Il Commercio a Brescia 22

3.2.13 Descrizione del complesso condominiale 23

3.2.14 Descrizione delle u.i. 24

3.2.15 Superfici commerciali 29

3.2.16 Prestazione energetica- 30

3.2.17 Requisiti acustici passivi ai sensi del DPCM 5.12.1997- 30

3.2.18 Autorizzazione VFF 30

4 CAPITOLO C 30

30

4.1.1 Possesso: 32

5 CAPITOLO D 32

5.1 D.1 - Esistenza Di Formalità: 32

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

5.1.1 **Iscrizioni iscrizioni e trascrizoni** 32
5.1.2 **Vincoli e Oneri** 34

6 CAPITOLO E *35*
6.1.1 Provvedimenti edilizi 35
6.1.2 Concessione edilizia mappali sui 328-4237 (20/12/1955 prot. 39118/7116) – Agibilità. 35
6.1.3 Situazione urbanistica
6.1.5 Finestra per sanatoria edilizia 39
6.1.6 Riduzione prezzo per vendita senza garanzia 39

7 CAPITOLO F *40*

CAPITOLO F
7.1.1 Formazione Lotti 40
7.1.2 Oneri Gravanti a carico dell'acquirente 40

8 CAPITOLO G *40*
8.1.1 Situazione di mercato 41

8.2 Stima Valore Locazione- **41**

8.3 Stima valore di Mercato **42**
8.3.1 Criteri e Procedimenti Estimativi: 42
8.3.2 PRIMO PROCEDIMENTO
8.3.3 SECONDO PROCEDIMENTO:

9 CONCLUSIONI *48*

10 ALLEGATI: *48*

1

2

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

3 PREMESSE

3.1 INCARICO E QUESITO

Riguardo alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, in data **26/03/2024,** il G.O.P nominava lo scrivente perito *"esperto per la stima dei beni pignorati"* disponendo, per il solo conferimento dell'incarico di stima, l'invio dell'accettazione dell'incarico medesimo, in modalità telematica, il giorno 28-10-2025 e il deposito della relazione da effettuarsi entro il termine del 20-12-2025, cioè almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita fissata per il giorno 20/01/2026 ore 11,45 *(Cfr. Allegato 1).*

3.2 ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Successivamente all'accettazione dell'incarico, a seguito della rinuncia del precedente custode nominato con ordinanza del G.E. emessa in data 04/11/2025 è stata nominata custode giudiziaria l'avv. Katia Pedercini il giorno 14/11/2025 dalle ore 11.00, previa concertazione, tra il nominato custode giudiziario e lo scrivente perito, è stato effettuato il primo accesso alla u.i. oggetto della presente valutazione. Nel corso del sopralluogo si sono riscontrate alcune significative difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame depositata presso l'archivio catastale dell'Agenzia delle Entrate. La presenza di tali significative discrasie ha reso necessario fissare una nuova data di accesso per eseguire il rilievo completo dell' u.i. indispensabile per eseguire: le verifiche di conformità edilizia, catastale, il calcolo della superficie, come richiesto dal presente incarico.

Dunque, in data 19/11/2025 è stato effettuato un secondo sopralluogo con un collaboratore di studio, per eseguire il rilievo dell'intera unità immobiliare.

Nel corso del sopralluogo sono state eseguite le necessarie fotografie dello stato dei luoghi, riguardo l'interno dei locali al piano terra e interrato, con particolare riferimento alla tipologia delle finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, al fine di descrivere il bene e valutarne il valore.

3.3 RACCOLTA DOCUMENTAZIONE

3.3.1 Certificati catastali

In data 28/10/2025 sono state eseguite presso l'Agenzia del Territorio le visure e la richiesta dei certificati catastali (estratti di mappa; visure storiche unità immobiliari; visure al catasto terreni; planimetrie; elaborato di subalternazione; elenco subalterni, ecc.) che vengono allegati alla presente relazione.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

3.3.2 Richiesta copia atto di provenienza Notaio

Con mail in data 28-10-2025 è stata richiesto, allo Studio Notarile Mondello copia dell'atto, Repertorio n. 21/07/1992 rep. 42865 *(Cfr. Allegato 5)*.

3.3.3 Ispezioni alla C.RR. II.

In data 29/11/2025 sono state seguite le ispezioni ipotecarie telematiche presso la competente C.RR. II. di Brescia, all'esito delle quali sono state estratte le note di trascrizione relative alla formalità che riguardano le u.i. in esame*(Cfr. Allegati 17-18-19-20-21-22-23)*.

3.3.4 Richiesta copia documenti e regolamento di condominio

In data 04-11-2025, l'Avv. Katia Pedercini, custode Giudiziario, ha trasmesso allo scrivente copia della documentazione richiesta all'Amministratore Pro tempore del Condominio costituita da:

Verbale assemblea ordinaria del 16-04-2025; Bilancio Straordinario 2025; Convocazione cons. 23-04; prev. 24-25 riparti e versamenti.

In data 24/11/2025, previa richiesta formulata dallo scrivente, l'Amministratore pro tempore del condominio ha trasmesso allo scrivente copia del Regolamento Condominiale e tabella millesimale in uso *(Cfr. Allegato 12)* .

3.3.5 Richiesta accesso agli atti presso il Comune

In data 14/11/2025, tramite il portale SUE del Comune di Brescia è stata presentata richiesta di accesso agli atti per l'esame ed estrazione copia dei provvedimenti edilizi che hanno riguardato la u.i. in esame. Previo versamento a saldo dei diritti segreteria, in data 26/11/2025, il Comune di Brescia ha concesso allo scrivente l'accesso all'Ufficio per esaminare i fascicoli disponibili ed estrarre copia dei documenti utili o necessari alla stesura della presente relazione *(Cfr. Allegato 3)*.

Lo scrivente perito ha esaminato la documentazione messa a disposizione della pubblica amministrazione. Pertanto, non assume alcuna responsabilità per l'eventuale incompletezza della documentazione, messa a disposizione dalla P.A. e consultate.

3.3.6 Ricerca comparabili

Completati i necessari rilievi, le visure presso i pubblici uffici e raccolta la documentazione utile e necessaria, lo scrivente ha effettuato la ricerca dei comparabili mediante:

-Portale Agenzia delle Entrate valori di dichiarati in atto;

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

-Piattaforma Stimatrix -City desunto i valori immobiliari dichiarati in atti.

In presenza di valori disomogenei, non affidabili la stima verrà determinata integrando i dati raccolti con valori di vendita di beni similari (il c.d. *Asking price*[1]), previa applicazione di una riduzione del *tasso di sconto medio* tra il prezzo di vendita e il valore concordato nei contratti di vendita. Tali valori, rilevati periodicamente con cadenza trimestrale presso le agenzie immobiliari intervistate dalla Banca D'Italia[2], saranno utilizzati a condizione che presentino una discordanza massima del 5%, escludendo i dati che evidenzino scostamenti superiori a tale percentuale. *(Cfr. Allegati)*

3.3.7 "Due diligence edilizia-urbanistica"

La ricerca è stata eseguita in base alla documentazione messa disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale -SUE- previa richiesta di accesso agli atti, raffrontata con le previsioni del vigente PGT pubblicate sul sito regionale PGT Web. Ne consegue che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla completezza degli elementi forniti dall'Amministrazione Comunale e consegnati allo scrivente perito. *(Cfr. Allegati 14-15-16-24)*

* * * *

[1] *L'asking price,* nel settore immobiliare, è il prezzo iniziale richiesto dal venditore per un immobile o una proprietà. Si tratta essenzialmente del valore di listino pubblicato dall'annuncio, che funge da punto di partenza per le trattative. In pratica, non è sempre il prezzo finale: gli acquirenti possono negoziare per ottenere uno sconto, specialmente se il mercato è favorevole o se emergono difetti nella proprietà. È un termine comune nei contesti internazionali,

[2] Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia. Secondo trimestre 2025.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

RELAZIONE

4 CAPITOLO A

-A-

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

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 acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

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

4.1 Verifica conformità procedura art. 567 c.p.c.[3]

La documentazione allegata al fascicolo è costituita dalla certificazione notariale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, è conforme a quanto previsto dall'Art. 567 c.p.c. secondo comma.

4.2 Titoli di provenienza

I sigg. [redacted], nato a Brescia (BS) il giorno [redacted] c.f. [redacted] e [redacted], nato a Brescia (BS) il giorno [redacted] c.f. [redacted], sono proprietari, in comune di Brescia (BS) per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno della porzione di fabbricato distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 137, Sezione urbana NCT, Particella n. 229 sub. 2, Contrada Del Cavalletto n. 5/B, piani S1 - T, cat. C/1, cl, 7,z.2. 1, mq 252, rendita euro 5.921,70, con la quota di spettanza delle parti e degli enti comuni tali per legge o per destinazione.

A.2.1- Per la quota indivisa di 1/6 (un sesto) ciascuno, per successione legittima in morte del loro padre sig. [redacted], nato a Dello (BS) il giorno 15 aprile 1928 e deceduto in data [redacted], come risulta dalla dichiarazione di successione registrata a Salò in data 3 dicembre 1987, al n. 29 vol. 396 e trascritta a Brescia in data 30 dicembre 1987 al n. 32158 generale. e n. 21844 particolare.

Rinuncia all'eredità del coniuge del defunto, signora [redacted], con atto n. 51239/18134 di repertorio del notaio [redacted]i, registrato a Salò in data 14 luglio 1987 al n. 1188.

[3] L'Art. 567, comma 2, c.p.c. prevede che il creditore procedente, richiedendo la vendita dell'immobile pignorato, debba depositare una **relazione notarile che attesti la proprietà dell'esecutato e la continuità delle trascrizioni immobiliari per almeno vent'anni** (o tramite certificato notarile sostitutivo), entro 45 giorni dalla notifica del pignoramento (termine prorogabile dal G.E. per giusti motivi), pena la dichiarazione di inefficacia del pignoramento se la documentazione è omessa o incompleta, con conseguente possibile estinzione della procedura, secondo le modifiche della Riforma Cartabia per i procedimenti avviati dopo febbraio 2023.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

Accettazione tacita di eredità trascritta a Brescia in data [redacted] al n. 43411 Generale. e n. 29730 Particolare a rogito notaio [redacted] da parte di figli Sigg. [redacted] e [redacted] *(Cfr. allegati -5).*

A.2.2 – La quota indivisa di 2/6 (due sesti) ciascuno è loro pervenuta per atto di C/V in data 21 luglio 1992 n. 42895/2214 di repertorio del [redacted] di Verolanuova (BS), registrato a Verolanuova in data 7agosto 1992 al n. 1036 Serie 1V e trascritto a Brescia in data 30 luglio 1992 ai nn, 22491/15052 con il quale i [redacted], ciascuno per la quota indivisa di 2/6, vendevano ai sigg. [redacted] la loro quota indivisa riguardo alla particella **328 sub.2 cat. C/1 di mq 252.**

Si segnala che nell'atto suddetto è riportata la seguente servitù:

"… In particolare, relativamente agli immobili oggetto dell'unita 'negoziale n.1-2 - n.3 le parti venditrici precisano che gli stessi sono gravati da una servitù consistente nel divieto di non costruire od innalzare il fabbricato a più di 4,30 metri altezza . Di tale altezza con arretramento di 4 metri dal confine potrà essere innalzato un nuovo edificio entro i limiti consentiti dalla legge dai regolamenti…" (Cfr. allegato 5).

A.2.3- Ai danti causa sopra identificati[4] il compendio immobiliare in esame è pervenuto per atto di compravendita in data [redacted], repertorio. 1164-516 raccolta notaio [redacted]. I Sigg. [redacted]) il Giorno [redacted] (BS) il giorno [redacted] **e** [redacted]**, nato a** [redacted] (BS) [redacted] acquistavano, dai Sigg. [redacted], la quota di piena proprietà di 1/3 (un terzo) ciascuno, della proprietà esclusiva, tra gli altri, della Particella n. 328/2 *(Cfr. allegato 6).*

A.2.4 - Costituzione di servitù coattiva- Per Metrobus Galleria profonda, in data 16 ottobre 2007 n. 1/2100 del Comune di Brescia, trascritto a Brescia in data 13 dicembre 2007 al n. 69377 generale e n. 39389 particolare, avente ad oggetto la Particella individuata in Catasto Terreni al foglio 137 con il Mappale n. 229, quale fondo servente area di sedime anche all'edificio condominiale di cui la Particella oggetto della presente Relazione fa parte) a favore del Comune di Brescia, con sede in Brescia[5] *(Cfr. allegato 7).*

---

[4] [redacted].

[5] La servitù insiste sull'immobile per complessivi mq. 39 ed è costituita secondo l'andamento indicato nell'elaborato grafico allegato al decreto le modalità attraverso le quali viene regolamentata sono così individuate: - le modalità realizzative delle eventuali future nuove costruzioni dovranno essere tali da non indurre regimi temporanei o definitivi di sovratensione nelle strutture di galleria esistenti o allentamenti del terreno circostante le stesse. Inoltre le nuove costruzioni dovranno risultare organismi strutturali autonomi rispetto alle strutture della galleria esistente e quest'ultima non potrà costituire elemento di continuità strutturale con le nuove costruzioni; - per le eventuali future costruzioni ricadenti all'interno delle aree asservite, la proprietà dovrà presentare all'ente proprietario della metropolitana, adeguata relazione di calcolo redatta dal proprio

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

L'u.i. immobiliare immobile sopra meglio descritto deriva:

- dalla Denuncia di Variazione (variazione toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio) presentata all'Ufficio del Territorio, Sezione Catasto di Brescia in data 12 ottobre 2015 Pratica n. BS0259112, in atti del catasto da pari data n. 128924.1/2015;

- dalla Denuncia di Variazione (per codifica piano incoerente) presentata all'Ufficio del Territorio, Sezione Catasto di Brescia in data 9 ottobre 2014 Pratica n. BS0250356, in atti del catasto da pari data n. 111332.1/2014;

- dalla Denuncia di Variazione (variazione identificativi per allineamento mappe) presentata all'Ufficio del Territorio, Sezione Catasto di Brescia in data 30 luglio 2009 Pratica n. B50288951, in atti del catasto da pari data n. 29361.1/2009, con la quale l'originario Mappale n. 328/2 è stato soppresso, dando origine alla Particella n. 229/2, sopra già meglio descritta[6] *(Cfr. allegato 8-9-10-11).*

4.3 Convenzioni Matrimoniali-

Il sig. [redacted] nell'atto di acquisto in data [redacted] di repertorio del Notaio [redacted], ha dichiarato di essere coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni per i beni suddetti.

Il sig. [redacted] nell'atto suddetto ha dichiarato di essere celibe.

---

progettista corredata da dichiarazione attestante la non influenza delle nuove opere sul regime statico della galleria e delle opere di consolidamento ad essa legate; - nell'ambito della realizzazione di nuove costruzioni si dovrà 'prevedere un opportuno sistema di monitoraggio attraverso l'utilizzo della strumentazione necessaria a garantire lo svolgimento dei lavori in condizioni di sicurezza; - e' altresì vietato l'utilizzo delle aree superficiali come arredi magazzinaggio di prodotti combustibili o sostanze chimiche che possano, se disperse nel suolo, arrecare pregiudizio all'esercizio della Linea. Con l'effettuata notifica, allegata in copia conforme, e con l'esecuzione mediante Verbale di immissione in possesso in data 23/11/2007, allegato in copia conforme, è stata eliminata la condizione sospensiva di cui all'art. 3 del trascrivendo decreto e pertanto l'atto è divenuto efficace.

[6] La servitù insiste sull'immobile per complessivi mq. 39 ed è costituita secondo l'andamento indicato nell'elaborato grafico allegato al decreto le modalità attraverso le quali viene regolamentata sono così individuate: - le modalità realizzative delle eventuali future nuove costruzioni dovranno essere tali da non indurre regimi temporanei o definitivi di sovratensione nelle strutture di galleria esistenti o allentamenti del terreno circostante le stesse. Inoltre le nuove costruzioni dovranno risultare organismi strutturali autonomi rispetto alle strutture della galleria esistente e quest'ultima non potrà costituire elemento di continuità strutturale con le nuove costruzioni; - per le eventuali future costruzioni ricadenti all'interno delle aree asservite, la proprietà dovrà presentare all'ente proprietario della metropolitana, adeguata relazione di calcolo redatta dal proprio progettista corredata da dichiarazione attestante la non influenza delle nuove opere sul regime statico della galleria e delle opere di consolidamento ad essa legate; - nell'ambito della realizzazione di nuove costruzioni si dovrà 'prevedere un opportuno sistema di monitoraggio attraverso l'utilizzo della strumentazione necessaria a garantire lo svolgimento dei lavori in condizioni di sicurezza; - e' altresì vietato l'utilizzo delle aree superficiali come arredi magazzinaggio di prodotti combustibili o sostanze chimiche che possano, se disperse nel suolo, arrecare pregiudizio all'esercizio della Linea. Con l'effettuata notifica, allegata in copia conforme, e con l'esecuzione mediante Verbale di immissione in possesso in data 23/11/2007, allegato in copia conforme, è stata eliminata la condizione sospensiva di cui all'art. 3 del trascrivendo decreto e pertanto l'atto è divenuto efficace.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

5 *CAPITOLO B*

– B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e ***segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate*** *e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della 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 ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi . Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice 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 via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

5.1 Descrizione situazione dei luoghi rispetto alla mappa del vigente catasto terreni

Il complesso condominiale nel quale sono ubicate le u.i. in esame è situato all'interno del perimetro delle antiche mura venete - ora demolite- che fino alla fine del 1800 cingevano la città di Brescia all'interno delle quadre di San Giovanni[7]. Il complesso condominiale è situato tra la Contrada del Cavalletto - a ovest- Vicolo della Lucertola -a est- via Vittorio Emanuele II -a sud.

5.1.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni immobili

-Catasto Terreni- Al Catasto terreni la particella di cui al foglio 137 mappale n. 229 (ex particella 328/2) è classificata come Ente Urbano di **mq 1.242** *(Cfr. Allegato 8).*

- Catasto fabbricati- Il complesso immobiliare, ove sono situate le u.i. in esame (particella 229, foglio 137) è disposto: in parte su 11 piani fuori terra oltre a 2 piani interrati; in parte su 9 piani fuori terra oltre a due piani interrati. L'edificio si presenta in pianta, con forma pressoché rettangolare con una lunga appendice sempre rettangolare in lato nord. Il piano terra è occupato da negozi, i piani superiori sono occupati da abitazioni e uffici. Il primo piano interrato è occupato da magazzini. Dal secondo piano in poi il condominio è costituto da appartamenti.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

Figura n. 2: *Estratto di mappa: foglio 137 particella 229: con linea* ***rossa*** *è delimitata la particella catastale ove insiste il complesso immobiliare. Con linea* ***verde*** *è indicata la posizione approssimativa della u.i. in esame.*

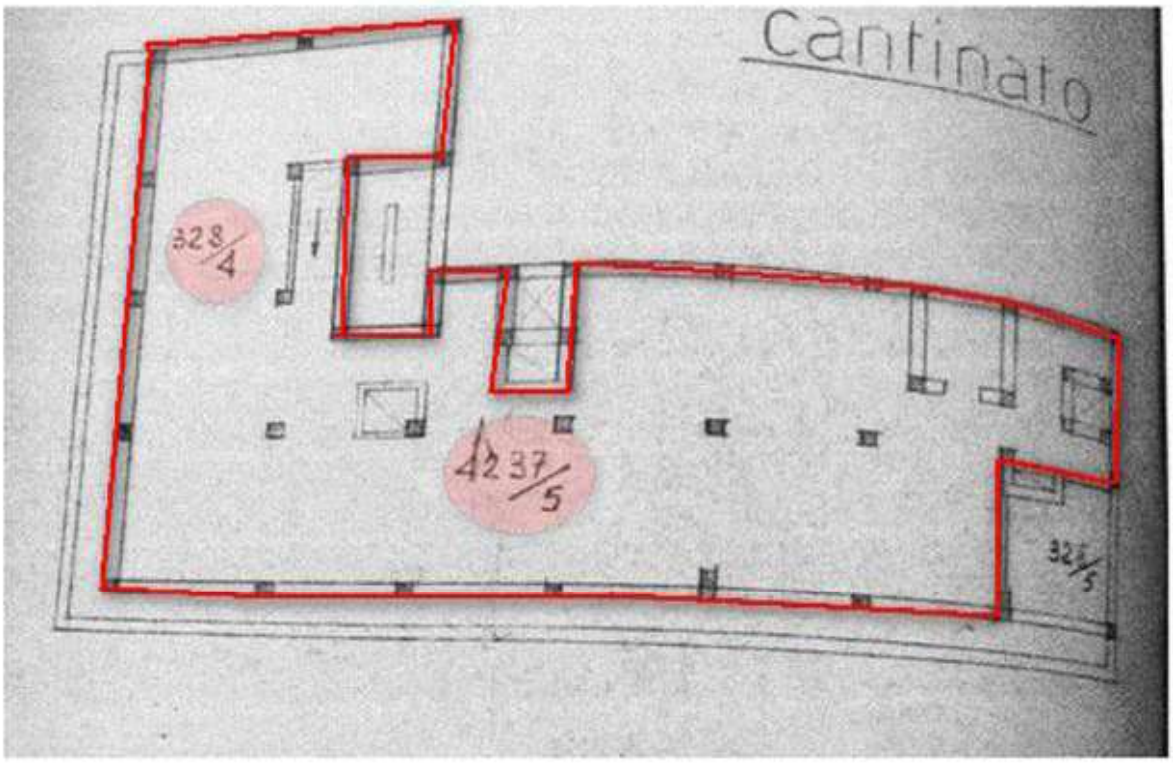




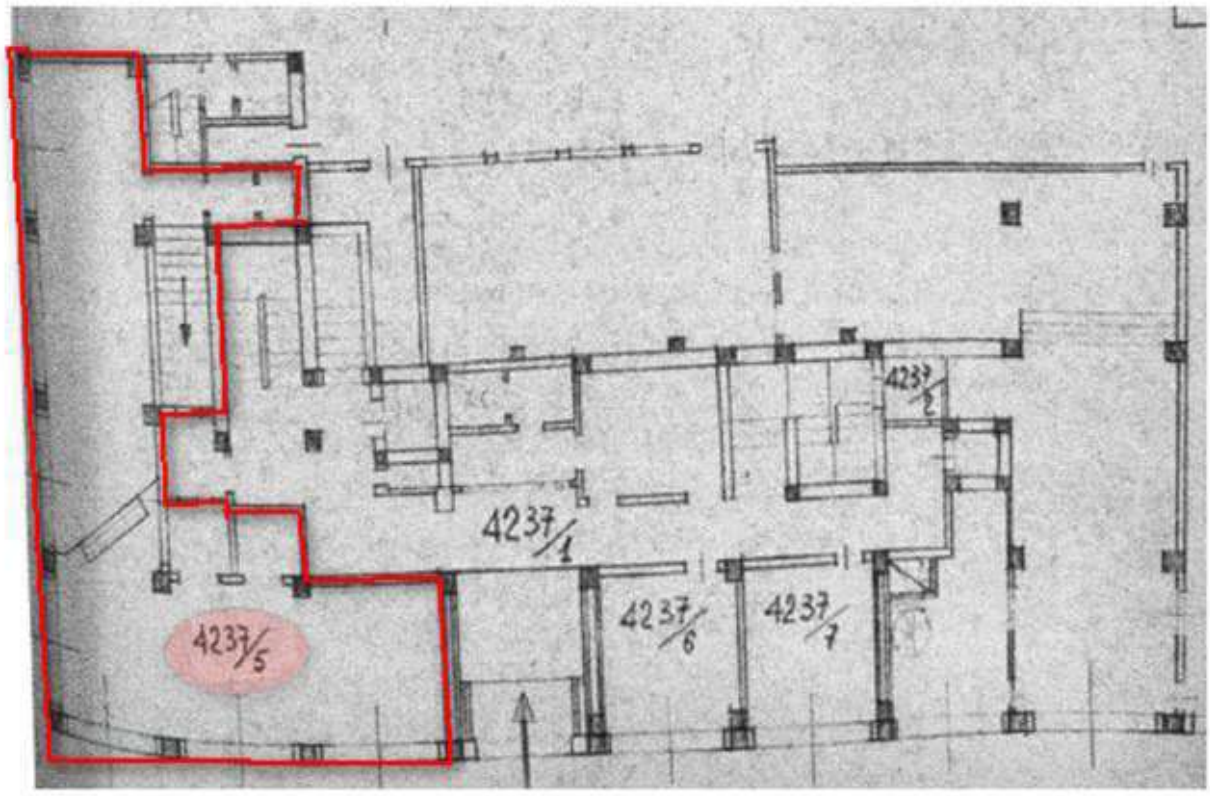
Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

Figura 3 - riferimenti precedenti- estratto frazionamento allegato all'atto n. 32649/4986 di rep. In linea rossa le porzioni immobiliari oggetto di contratto di compravendita in data 31/07/1958 rep. 1164 notaio A. Cicognini.

PRIMO PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

5.2 Elaborato di subalternazione

Dalla visura catastale sono disponibili solo elaborati che nel corso degli anni hanno riguardato singole u.i.. Manca un elaborato di subalternazione completo.

Figura 5: Elenco elaborati di subalternazione.

Lista elaborati planimetrici disponibili

Seleziona	Numero Protocollo	Anno	Data presentazione
○	BS0048209	2024	08/02/2024
○	BS0014104	2023	31/01/2023
○	BS0279620	2022	18/12/2022
○	BS0010022	2022	14/01/2022
○	BS0073804	2021	18/05/2021
○	BS0044794	2021	01/04/2021
○	BS0011694	2021	08/02/2021
○	BS0058653	2020	13/05/2020
○	BS0077533	2019	20/05/2019
◉	BS0094342	2018	22/05/2018

5.2.1 Catasto Fabbricati

L' unità immobiliare in esame è identificata al Catasto fabbricati del Comune censuario di Brescia (BS), al foglio 137 , particella 229 sub. 2 cat. C/1 *(Cfr. Figura 5 e Allegato 9).*

Figura 6: Visura catastale

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/11/2025 Ora: 17.16.52 Segue
Visura n.: T371306 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2025

Dati della richiesta	Comune di BRESCIA (Codice:B157) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 137 Particella: 229 Sub.: 2

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	137	229	2	1		C/1	7	252 m²	Totale: 249 m²	Euro 5.921,70	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	CONTRADA DEL CAVALLETTO n. 5/B Piano S1 - T											
Notifica				Partita					Mod.58			

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

5.2.2 Licenza di Costruzione, inizio lavori, fine lavori, identificativi catastali, Abitabilità, Licenza di costruzione

Il complesso condominiale è stato edificato sull'area, identificata al cessato Catasto di Brescia Città, con il mappale n. 328/C di are 325; 328/b di are370; 328/D di area 160. Sulle aree di cui al Mappale n. 328 sub b e C e sulla porzione di cui al sub. 328/D / venne costruito il complesso condominiale destinato ad abitazioni, negozi uffici ove ora è situata l'U.I. in esame.

-In data 20-12-1955 è stata rilasciata dal Municipio di Brescia n. 39118/7116 la licenza di costruzione (Decreto). Per ulteriori indicazioni più approfondite si rinvia agli atti di acquisto del 31/07/1958 e successivi *(Cfr allegati 6 e 14).*

-In data 23/12/1955- con protocollo n. 87081 div. IV risulta effettuato il Deposito Opere in cemento armato alla Prefettura.

-In data 24/12/1955 – risulta depositato l'Inizio Lavori .

-In data 28/04/1958 con prot. 268 div.ne IV- risulta rilasciata dalla Prefettura di Brescia Licenza d'uso delle strutture in conglomerato cementizio. *(Cfr. allegato 16).*

- in data 19-05-1958 - con tipo di frazionamento del Geom. [redacted] approvato dall'UTE in data 29-05-1958 n. 14319/3965, il mappale n. **328 sub 2** venne frazionato in 41 subalterni numerici. Il mappale 4237 venne frazionato **in 37 subalterni** *(Cfr. allegati 6-15).*

A seguito di verificazione straordinaria dell'U.T.E. i suddetti mappali vennero sostituiti dal mappale 4237 di are 325 e dal mappale n. 328 sub.2.[8]

In data 12-06-1958- Fine Lavori – venne dichiarata la fine lavori*(Cfr. Allegato 16).*

- in data 12-06-1958 - Il complesso condominiale è stato dichiarato abitabile dal Municipio di Brescia ad iniziare dal 18/12/1957, come risulta dal certificato rilasciato in data 12-06-1958 n. 39118, prot. gen. N. 7116 e prot. dvi. V. Dal suddetto certificato il condominio risulta: di piani 13 vani 107 per la porzione contraddistinta dal mappale n. 4237; di piani 12 vani 113 per la parte contraddistinta dal mappale n. 328 sub.2. Entrambe le due parti nell'insieme costituiscono il *"Condominio Cavalletto"* completati prima del 18/12/1957 *(Cfr. Allegato 16).*

5.2.3 Parti comuni condominiali

Nell'atto di acquisto in data 31/07/1958[9] *(Cfr Allegato 6)* da parte dei sigg. [redacted] viene precisato che, unitamente alle unità sopra descritte, sono state

[8] Cfr. atto [redacted] 16-6-1958 n. 32380/4973 di rep. Trascritto il 23-06-1958 n. 7593/5813.
[9] Notaio [redacted] 1164n. 516 di posizione.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

compravendute le parti comuni dell'intero [redacted] a norma dell'art.1117 del Codice civile,[10]nonché quelle riportate dagli atti di provenienza cui si rimanda.

In particolare […] *vengono compravendute le parti comuni dell'intero edificio Condominio Cavalletto" a norma dell'art. 1117 c.c. riportate in catasto in base al citato tipo di frazionamento del geom.* [redacted] *n. 3965 con i seguenti dati:* ***mappale 4237 sub 1 piano terreno****, vani uno, di are una e centiare 70, totale piani uno, vani uno, corrispondente ad ingresso, corridoi , portineria e vano delle due scale "A" e "B"*

specificando

che detto mappale 4237 sub 1 è comune a tutti i subalterni dei mappali 328 sub. 2 e 4237 esclusi soltanto, il mappale 328 sub 5 -corrispondente ad un vano di cantina sotterraneo- ed il mappale 328 sub.9 corrispondente al piccolo vano nell'ammezzato.

n) mappale 4237 sub 4 ammezzato vani utili uno, corrispondente alla scala "A" denominato corridoio scala est comune a tutti i subalterni serviti dalla scala suddetta con i mappali n.ri 4327 subb. 9-1014-19-21-23-26-28-31-33-34 n.ri 328 subb. 6-1112-13-14-16-3-2-18-19-20-23-24-26-27-29-30-32-33-35-3738-39-40-41-42.

0) mappale 328 sub 3 ammezzato , vani uno, totale piani uno , vani uno, corrispondente al poggiolo e corridoio comune ai mappali 328 subb. 6-11-16.

p) Mappali328 sub 6 ammezzato vani uno, totale vani uno, piano uno, corrispondente all'alloggio del portinaio , indicato nel citato frazionamento come proprietà [redacted] *[…]*

5.2.4 Situazione condominiale attuale

Dalla tabella millesimale emerge che i millesimi di competenza della u.i. sono **135/1000**. Riguardo alle spese straordinarie già approvate dall'assemblea condominiale relative alla pratica in esame, l'Amministratore del Condominio con nota a mezzo e-mail, in data 17/11/2025, inviata al Custode Giudiziario: *"...informa che delibere straordinarie non sono state assunte, se non manutenzioni che rientrano nell'ordinaria gestione di sistemazione delle facciate e la delibera per ATP per odori provenienti ……. che però ha portato a bilanci straordinari con rate straordinarie. Il condominio ha due polizze in essere, una globale fabbricati e una*

Dispositivo dell'art. 1.117 Codice Civile.

1)Sono oggetto di proprietà comune(2) dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo(3):1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio(4), le fondazioni, i muri maestri(5), i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari(6), le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili(7) e le facciate; 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune(8);

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori(9), i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

per la tutela legale. In copia metto gli avvocati che stanno gestendo il recupero del debito della proprietà [redacted]. *Ad oggi il debito della proprietà* [redacted] *& A è il seguente: Rate* [redacted], *al quale gli avvocati vi aggiungeranno le spese di giudizio (Cfr. Allegato 12).”*

5.2.5 Descrizione unità immobiliari *(Cfr. Figura 7)*

- U.I. Foglio 137 Particella 229 sub. 2) - La planimetria catastale depositata all’Agenzia del Territorio (catasto fabbricati), rappresenta una unità immobiliare a destinazione negozio con sotto negozio. L’accesso può avvenire sia dalla Contrada del Cavalletto, sia dalla via V. Emanuele II.

- Piano Terra-

Ogni vetrina è dotata di porta di accesso apribile e da saracinesca di ferro. Il negozio al piano terra è dotato di n. tre vetrine, con affaccio su via Vittorio Emanuele II e n. 4 vetrine-di cui due dotate di porta d’ingresso e di cui una parzialmente chiusa e trasformata in U.S. dotata di maniglione antipanico- che si affacciano su contrada del Cavalletto. Il negozio è collegato da un montacarichi e da un’ampia scala a rampa unica con l’ampio primo piano interrato, sottostante a tutto il negozio. Al piano terra è presente un blocco servizi, alcune tramezze e contropareti in cartongesso, non riportate nella planimetria catastale. Altezza interna Piano terra 4,80.

Primo piano Interrato

Costituito da due ampi locali dotati di n. 4+6 finestre che si aprono nel *cavedio* aerato, posto alla distanza di circa 1,00 mt, rispetto al muro perimetrale esterno del condominio, che si sviluppa per tutta la lunghezza dei fronti che prospettano su contrada del Cavalletto e su contrada Via Vittorio Emanuele. L’altezza del cavedio corrisponde ai due piani sottoterra. A quota marciapiede, il cavedio è dotato per tutta la sua lunghezza, di griglie di ferro, che consentono l’aerazione e l’illuminazione.

Il piano primo interrato è suddiviso in due ampi locali, da una parete in cartongesso dotata di due porte REI. -Altezza interna Piano interrato è di circa mt 2,95 *(Cfr. Allegati 10-15).*

5.2.6 Confini delle U.I. con riferimento alla mappa C.T.

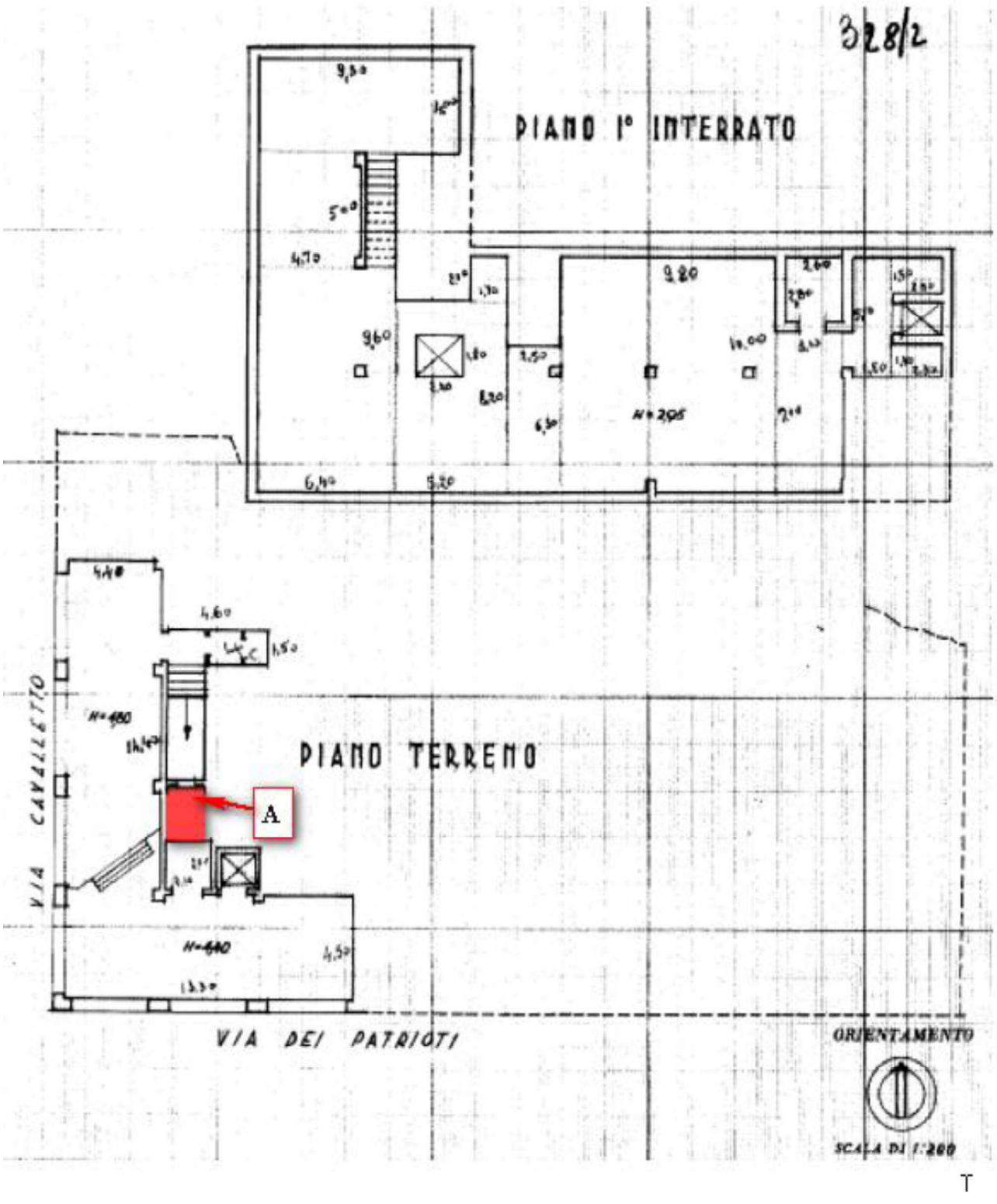
Da nord in senso orario: particella 227 corridoio e ingresso comune già mappale 4237 sub. 1, particella 379 (2111) lato via Vittorio Emanuele, contrada del Cavalletto fino a chiudersi sulla particella 227.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

5.2.7 Conformità Catastale-[11]

B.2.1 -Conformità intestazione catastale-

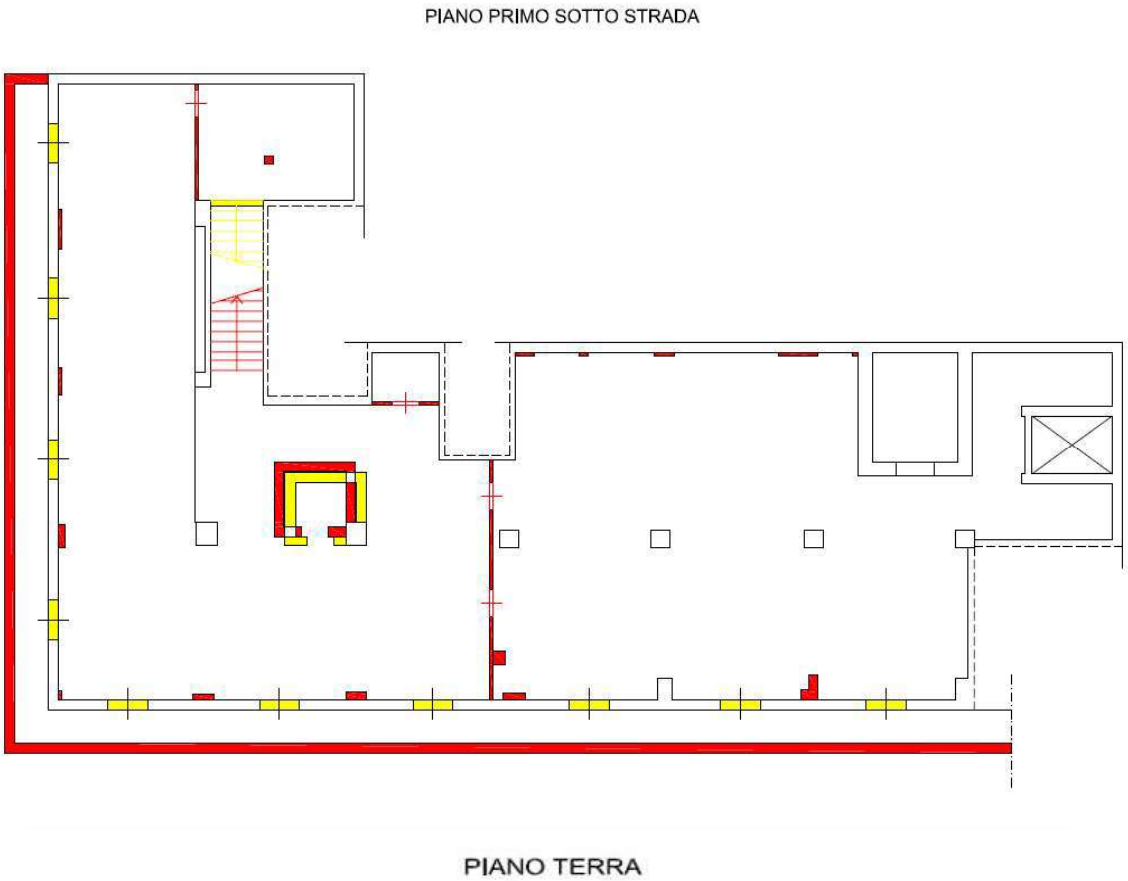
Figura 7**-Planimetria catastale particella **328 sub 2 ora 299 sub 2.
*N.B. la planimetria catastale **NON** corrisponde allo stato dei luoghi. A parere dello scrivente la porzione identificata **con lettera** **A, campitura rossa, di circa mq 6.30 NON** è inclusa nella proprietà identificata planimetria catastale.*



11 Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 3/2010 del 10 agosto 2010 (dopo la conversione in legge del D.L.). Con riferimento all'art.19 comma 14 D.L. 78/2010.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

Figura 7°A- *Schema indicativo della sovrapposizione tra la planimetria catastale e rilievo. In* ***rosso*** *sono indicate le nuove opere non presenti nella planimetria catastale . In* ***giallo*** *le demolizioni e nuove aperture esistenti rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.*



Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

L'u.i. è correttamente intestata alla proprietà, così come riportato nelle visure catastali di cui agli allegati 6-7 cui si rimanda.

5.2.8 Conformità delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi-

La planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati, **NON** è conforme allo stato dei luoghi, sia riguardo al titolo edilizio - per quanto si dirà nel prosieguo della presente- sia per quanto è possibile rilevare dalla planimetria di rilievo dalla scheda catastale medesima che si allegano *(Cfr. Allegati 10-24tav. 1-2-3-4)*. Tali difformità incidono sulla rendita catastale ed è quindi necessario provvedere alla presentazione di una nuova planimetria.

5.2.9 Descrizione Della Zona:

Figura n. 8: Ortofoto Città di Brescia con indicata la posizione ove si trova l'u.i. in esame.



Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

5.2.10 -Infrastrutture e Trasporti-

La zona ove è situata la u.i. in esame è posta all'interno del ***ring***,[12] nella zona sud della citta**,** nelle vicinanze della stazione ferroviaria e degli autobus, nonché della fermata metropolitana, poste alla distanza di circa 500 mt. All'interno della città è presente una fitta rete di linee di Autobus, oltre alla metropolitana, che consentono di raggiungere qualsiasi punto della città e della prima periferia.

-Viabilità stradale- Sul territorio di Brescia è presente una fitta rete di strade urbane ed extraurbane che consentono un agevole collegamento interno e all'esterno del territorio comunale.

- Autostrade- L'accesso alla rete autostradale è posto sull'Autostrada A4 Milano-Venezia, e A21 Brescia Piacenza o dalla Brebemi (A35), ed è costituito dai caselli di Brescia Est; Brescia Sud; Brescia Centro; Brescia Ovest; e dal casello di Ospitaletto tramite la "**Corda molle**".

Figura n. 9 : Ortofoto Città di Brescia con indicata la posizione ove si trova l'u.i. in esame.



Dal territorio di Brescia ovest è facilmente raggiungibile anche il nuovo tratto autostradale BREBEMI (A35). Questa autostrada rappresenta un'alternativa scorrevole alla A4 per raggiungere l'aeroporto di Linate Milano, con meno traffico e tempi di percorrenza più prevedibili.

[12] -Il cosiddetto RING- circonda il centro storico e funziona da importante raccordo tra la parte sud e sud-est e la zona nord della città.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

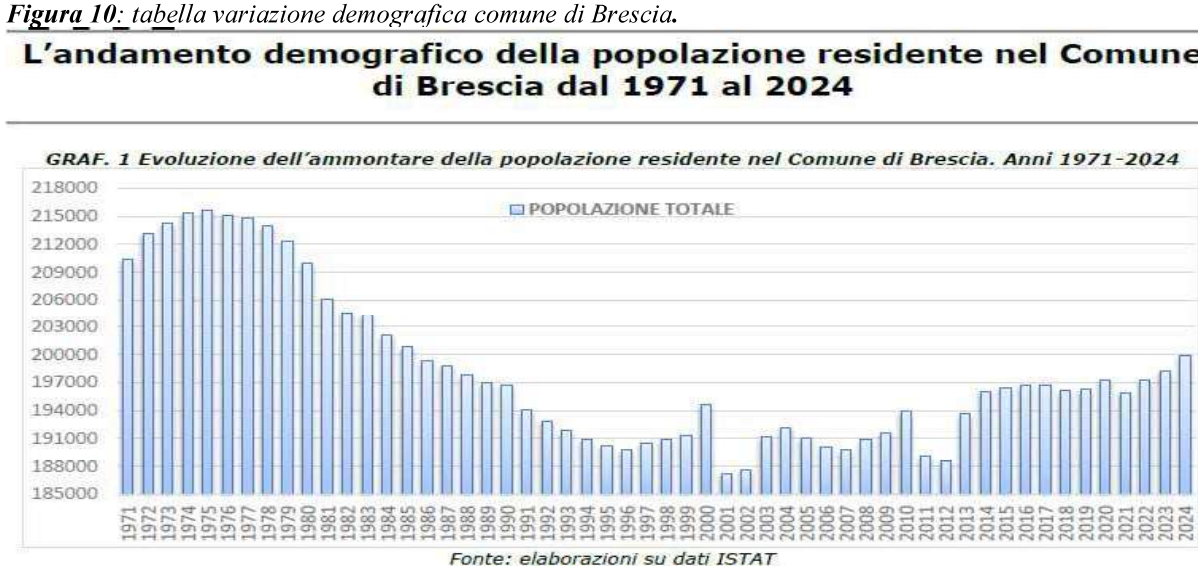
5.2.11 -Andamento Demografico-

Il comune di Brescia dal 1971 al 2024 ha registrato complessivamente un decremento di circa 16.000 abitanti.

5.2.12 -Situazione economica: Il Commercio a Brescia-

Secondo i dati Movimpresa - Incamera aggiornati al secondo trimestre 2025 *[…] Il sistema imprenditoriale bresciano, mostra segnali di trasformazione e resilienza: al 2° trimestre 2025 le imprese registrate sono 117.263, con una*

***Figura 10**: tabella variazione demografica comune di Brescia.*

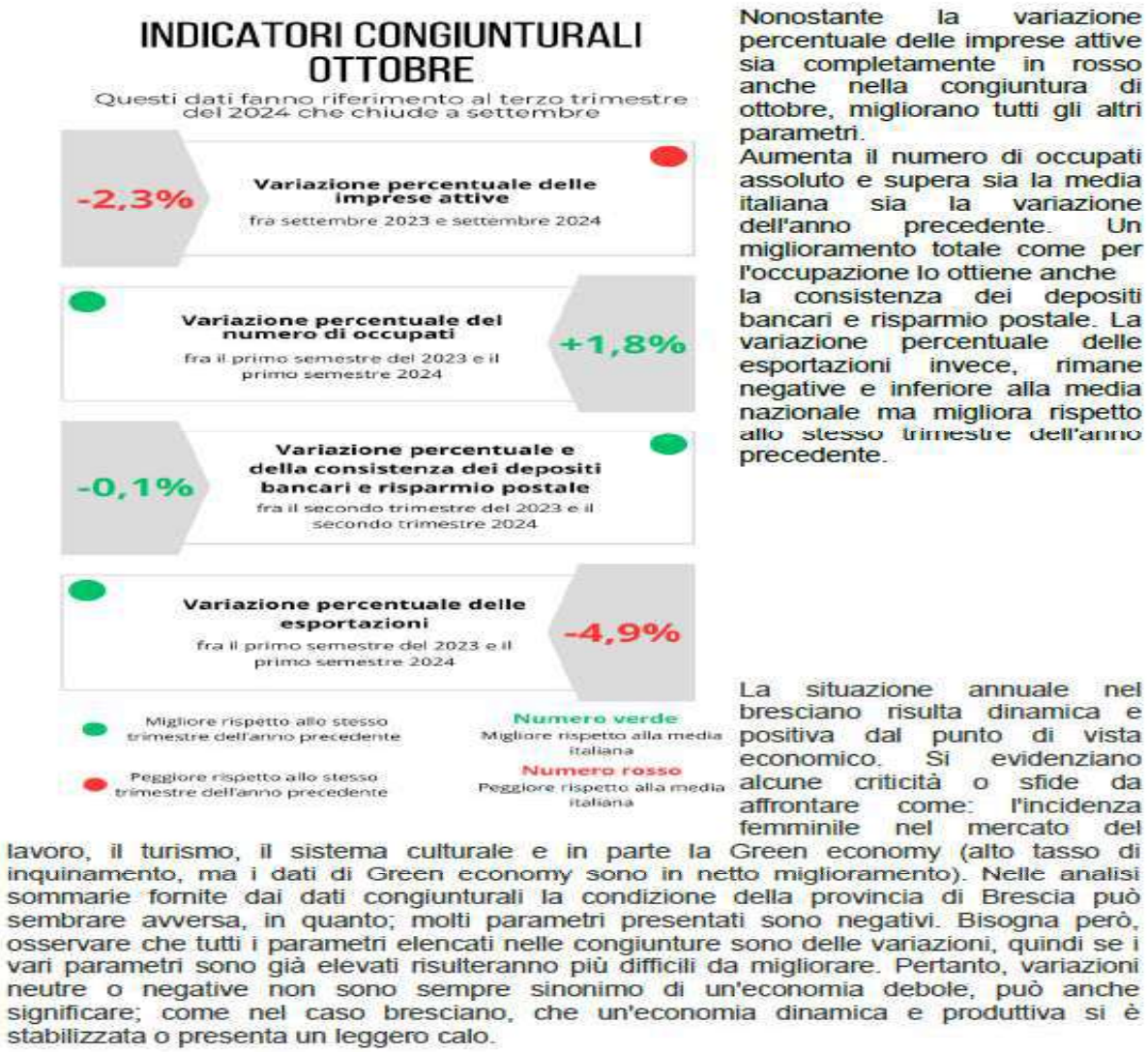


variazione minima rispetto al 2019 (-424 unità, pari a -0,4%). L'analisi per comparti, tuttavia, evidenzia dinamiche molto differenti. Il commercio in difficoltà, un dato locale che riflette la crisi nazionale. Il comparto del commercio bresciano, con 23.380 imprese, ha registrato una riduzione significativa rispetto al 2019 (-1.906 unità, (-7,5%). Si tratta di uno dei cali più consistenti tra i macrosettori insieme a quello dell'industria (-8,3%). Questa contrazione riflette la crisi strutturale del dettaglio tradizionale, un fenomeno che si inserisce in un quadro nazionale di stagnazione della spesa delle famiglie che dura da oltre due anni. Secondo i recenti dati Istat, a luglio i volumi di vendita complessivi a livello nazionale sono scesi dello 0,3%, con una contrazione particolarmente marcata per il comparto alimentare (-0,9%), dove l'inflazione continua a comprimere i bilanci familiari. La crisi locale è dunque alimentata da cause molteplici: i cambiamenti nei consumi, la concorrenza delle grandi piattaforme digitali e l'aumento dei costi gestionali. A livello nazionale questa dinamica si traduce in una penalizzazione pesante per le piccole superfici di vicinato, che nei primi sette mesi dell'anno hanno registrato una contrazione dello 0,9% in volume, mentre la grande distribuzione ha messo a segno un aumento dello 0,6%, erodendo spazi al commercio indipendente. «Il commercio bresciano sta pagando un prezzo molto alto dovuto alla trasformazione dei mercati e alle difficoltà economiche Dal 2014 a livello nazionale nei piccoli e piccolissimi comuni sono cessate oltre 23.500 attività commerciali di base, dai negozi alimentari ai bar. Di contro il commercio digitale sta

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

vivendo una vera e propria esplosione: nel 2023 in Italia sono stati consegnati circa 906 milioni di pacchi, una media di 15 per abitante. …….. «la riduzione dei punti vendita sul territorio non è solo un problema economico ma anche sociale: abbiamo tutti, ora più che mai, bisogno di accedere ai servizi di base. Servono politiche mirate al sostegno delle imprese di vicinato e a favorire processi di ***rigenerazione****, a partire da un regime fiscale di vantaggio per i servizi di base nei comuni».[…].*

Figura 11: *grafico illustrante l'andamento economico*



5.2.13 -Descrizione del complesso condominiale-

-Struttura portante- dalla documentazione esaminata emerge che fondazioni, plinti, pilastri e muri interrati sono in cemento armato; i balconi e le gronde sono in cemento armato, intonacato al civile e in tinta; i solai in latero-cemento.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

- Facciate- parte costituita da gradini di accesso ai negozi, pareti perimetrali del piano terra e del primo piano, cornici delle vetrine e delle finestre, nonché il marcapiano che rimarca l'inizio del secondo piano, è rivestita con lastre di pietra di Botticino; la rimante parte è rifinita con intonaco al civile, con elementi di finitura, sempre in pietra (Botticino). Ai piani superiori le facciate sono intonacate al civile e rifinite in tinta bicolore. I balconi sono protetti con ringhiere di ferro e i frontalini dei balconi sono protetti con lattoneria in lamiera sagomata.

- Serramenti- al piano interrato sono state poste vetrine a tutta altezza, con inserite all'interno di ciascuna una porta di accesso, il tutto realizzato con profilati di ferro e vetro camera; esternamente ogni vetrina è protetta da serranda di ferro con meccanismo avvolgibile. I serramenti dei piani superiori sono realizzati in legno tinto. Esternamente le finestre sono protette con tapparelle di plastica avvolgibili.

5.2.14 -Descrizione delle u.i.-

-Negozio - (Piano terra).

a)-Riscaldamento- il negozio è dotato di quattro pompe di calore (3 sul soffitto e 1 a parete). Non sono state rinvenute le macchine esterne.

b) -Impianto elettrico- È sottotraccia realizzato, previa messa in opera di tratti di contropareti perimetrali in cartongesso. Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità dell'impianto.

c) -Servizi e impianto idrosanitario**-** l'u.i. immobiliare è dotata di:

1) un blocco servizi con rivestimento in ceramica fino all'altezza di circa mt 1,80, costituito da ingresso con lavabo; 1 servizio igienico per "*portatore di handicap*" dotato di lavabo, w.c. con accessori (porta salviette) e presente un piccolo boiler scaldacqua elettrico da litri 50; un secondo servizio con W.C.

2) in prossimità del precedente blocco servizi è presente l'originale locale servizio (attualmente privo di water) dotato di finestrino che si affaccia sull'esterno di circa cm 40 x 60.

d) -Pavimenti- il pavimento del negozio è realizzato in listoni di laminato tipo legno, verosimilmente posto sopra l' originario pavimento.

e) -Pareti- le pareti perimetrali sono, parte rifinite con intonaco al civile e parte con contropareti in cartongesso tinteggiato con tempera da interni; sulle pareti perimetrali esterne si aprono n. 3 vetrine con inserite tre porte con telaio in ferro, sul lato a sud (via Vittorio Emanuelle II) e n. 4 vetrine con inserite tre porte, con telaio in ferro, con maniglione antipanico: sul lato a ovest (contrada del Cavalletto).

f) -Soffitto**-** pannello di controsoffitto con inserito corpi illuminanti.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

g) -Montacarichi- È presente un montacarichi che collega il piano terra con piano primo interrato (non sono stati rinvenuti documenti riguardo alla manutenzione.

-SOTTONEGOZIO NEGOZIO – (Primo Piano Interrato)

Si accede dall' ampia scala interna al negozio.

a) -Riscaldamento- **N**on presente.

b) -Impianto elettrico**-** È sottotraccia. Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità dell'impianto.

c) -Servizi, impianto idrosanitario**-** Il piano interrato è dotato di un blocco servizi con rivestimento in ceramica fino all'altezza di mt 1,80 circa, costituito da ingresso con lavabo; 1 servizio igienico per soggetti con difficoltà di deambulazione dotato di lavabo w.c. e bidet, ed è presente un piccolo boiler scaldacqua elettrico da litri 25-30;

d) -Pavimenti**-** Il pavimento è realizzato con pavimentazioni in piastrelle.

e) -Pareti- Le pareti perimetrali interne sono finite, in parte, con intonaco al civile e in parte con contropareti in cartongesso, tutte tinteggiato con tempera da interni. All'esterno delle pareti perimetrali di via Vittorio Emanuele II e Contrada da del Cavalletto) è presente un secondo muro che forma un cavedio della larghezza di circa un metro che, da quota marciapiede, scende fino alla quota pavimento del secondo piano interrato.

f) -Soffitto- La finitura è realizzata con intonaco al civile.

g) -Finestre- Il primo piano interrato sui lati ovest e sud è dotato di finestre di legno che si aprono sul *"cavedio perimetrale"* al condominio.

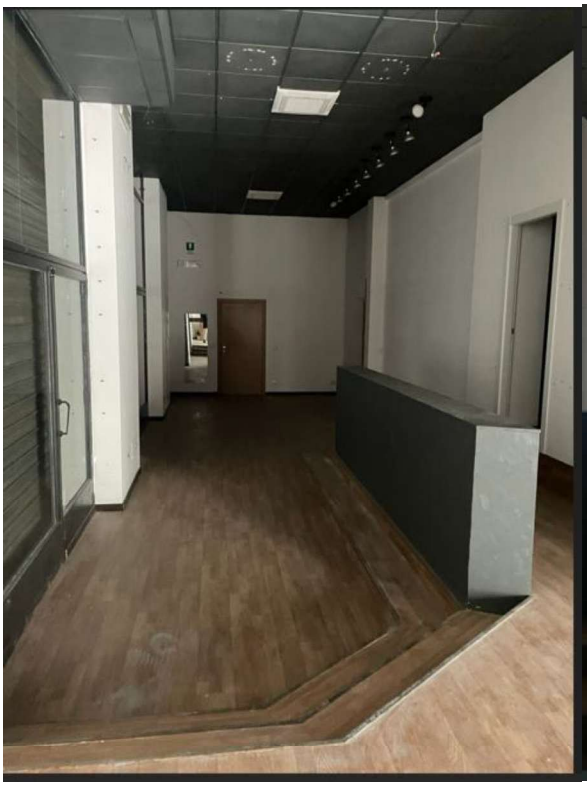
h) -Montacarichi- È presente un montacarichi.

Si segnala che nel corso del sopralluogo NON è stato possibile verificare il corretto funzionamento dei vari impianti esistenti (illuminazione, raffrescamento-riscaldamento, servizi, impianto distribuzione acqua, impianto raccolta scarichi, motorizzazione serrande, montacarichi) a causa della cessazione delle singole utenze.

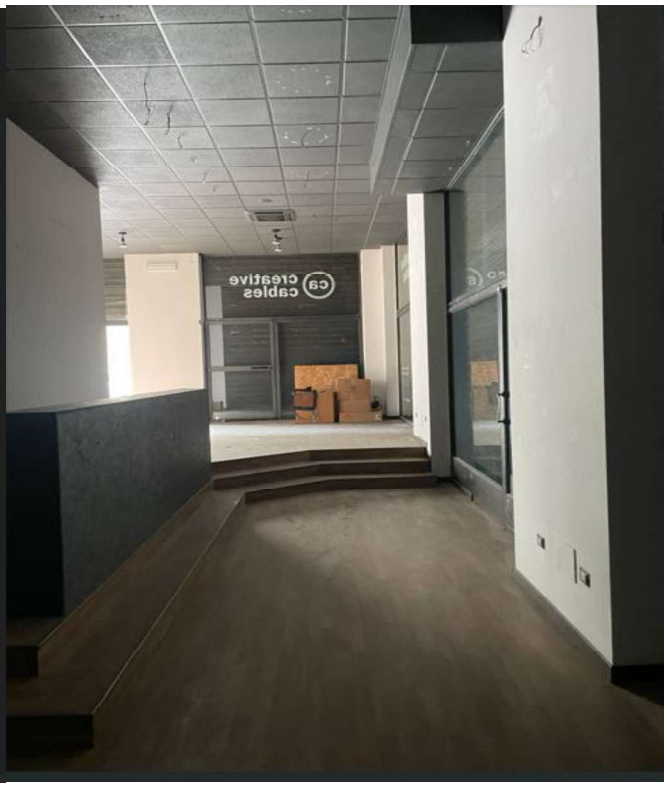
Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

Figura 12: Piano: *terra*

Negozio lato nord -ovest lato Contrada Del Cavalletto



Negozio lato sud-ovest lato Contrada Del Cavalletto



Montacarichi



Negozio lato sud-est Via Vittorio Emanuele II



Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

Figura 13: *Interrato*

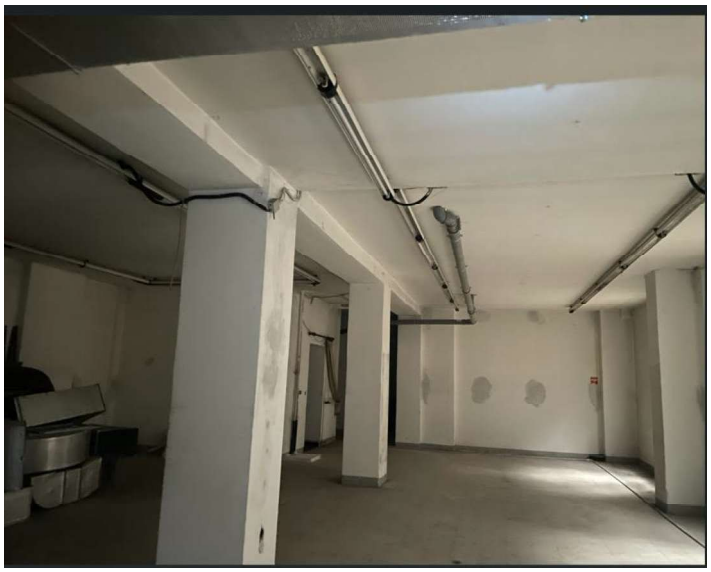
Lato contrada del cavalletto





Lato Via Vittorio Emanuele







Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

Sui lati nord ed est del locale interrato, sul muro perimetrale, sono presenti rotture nel muro perimetrale, nei punti identificati con i numeri 1-2-3 nella Tavola n. 2 di rilevo Allegato n. 23 alla presente relazione.

Figura 14: *particolare nelle pareti perimetrali in lato nord e est e al piano interrato (Cfr. Allegato 24 Tav,2).*



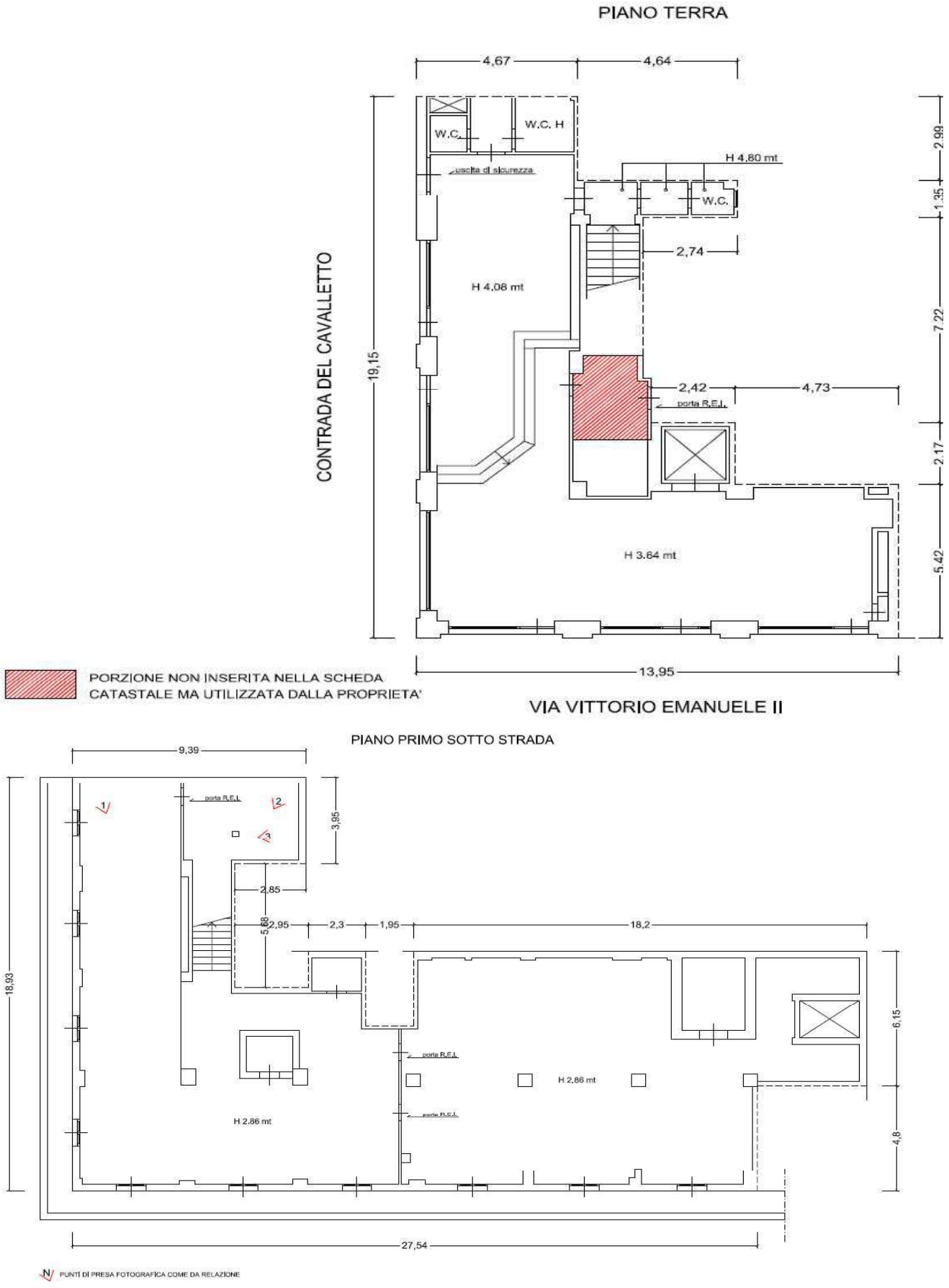


Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

5.2.15 Superfici commerciali

Si riporta nella figura 15 e *15A* che segue, il rilievo eseguito in data 19-11-2025 e la tabella con le superfici commerciali calcolate sulla base dei rilievi eseguiti *(Cfr. Allegato 15-).*

Figura 15: *rilievo*



Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA					
N.	PIANO	DESTINAZIONE (ATTUALE)	SUPERFICIE LORDA (COMPRENSIVA DELL A QUOTA DI 1/2 DEUI MURI PEIMETRALI MQ	COEFFICENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
1	Piano Terra	Negozio	170,00 €	1,00	170,00 €
		Porzione A inclusa nel perimetro attuale del negozio ma esclusa dalla plaimetria catastale e dal Frazionamento geom. Fasani del 03-06-1958 allegato B all'atto n.. 4131 32649/4986 di rep. NON VIENE CONSIDERATA NEL CALCOLO.	6,30 €	0,00	0,00 €
2	Piano primo seminterrato	Sottonegozio privo di accesso carraio dall'estren per carico e scaricosi considera un coefficinte del 50%.	375,00 €	0,50	187,50 €
			SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA MQ		357,50 €

5.2.16 Prestazione energetica-

Non è presente alcun certificato.

5.2.17 -Requisiti acustici passivi ai sensi del DPCM 5.12.1997-

Non è presente alcun certificato.

5.2.18 -Autorizzazione VFF -

Riguardo alla questione dell'autorizzazione VVFF, si segnala che tra gli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea straordinaria del Cond. Cavalletto, in prima convocazione, tenutasi il giorno martedì 15/04/2025 al punto 1 si è trattato il seguente argomento: *"Ci si sofferma sulla pratica antincendio CPI che sembra, a prima analisi scaduta nel 2023 nel caso sia stata rinnovata il prossimo rinnovo sarebbe nel 2027, si dà mandato all'amministratore di approfondire la questione " (Cfr. Allegato 12).*

6 CAPITOLO C

- 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 iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo –se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

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

3) Determini il valore 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. 155 quater c.c..

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

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

D.1 - Esistenza Di Formalità -

Si rimanda alla relazione notarile allegata al fascicolo della P.E.

Come indicato nel quesito, si è esaminata la certificazione notarile allegata ai documenti di causa a integrazione e verifica delle eventuali formalità sopravvenute. Lo scrivente in data 28/10/2025 ha eseguito le visure telematiche di verifica mediante ricerca eseguita con:

a) il numero di identificazione catastale: Foglio 137 Particella 328 sub 2 a seguito della quale la ricerca è risultata negativa *(Cfr. Allegato 13)* ;

b) il codice fiscale del Sig. [redacted] da cui sono emerse le formalità di seguito indicate relativamente all'immobile in Brescia oggetto della presente relazione *(Cfr. allegato 17).*

D.2 - Vincoli e Oneri-

-**Condominio-** l'u.i. in esame è parte di un complesso condominiale dotato di regolamento condominiale e tabelle millesimali *(Cfr. Allegato 12),* per cui l'assegnatario è tenuto sia al rispetto del regolamento condominiale, sia alla puntuale contribuzione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, deliberate dall'Assemblea dei Condomini in proporzione ai millesimi di proprietà (n. 135). Si precisa che l'assegnatario sarà tenuto al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso e precedente all'assegnazione, intendendo per anno, quello di gestione o esercizio condominiale e non quello solare. L'amministratore pro-tempore riferisce che l'importo annuale per le spese condominiali ordinarie relative alle u.i. in esame ammontano a…- *dato non pervenuto*-… e le spese straordinarie deliberate da versare nel corrente anno 2025 ammontano [redacted] cadauna Si rimanda al verbale assemblea del 15-04-2025 allegato 12 punto 1.

- Tasse imposte comunali- dalla data dell'atto di assegnazione decorreranno a carico le tasse e imposte comunali connesse alla proprietà delle unità immobiliari:

-la Tassa sui Rifiuti (Tari).[13]

-Imposta Municipale Unica[14] (IMU).

[13] **La Tassa sui Rifiuti (TARI**) è un tributo destinato a finanziare i costi relativi al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani. Come specificato dal Dipartimento delle Finanze, il presupposto della TARI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte operative suscettibili di produrre rifiuti urbani.

[14] **L'Imposta Municipale Unica (IMU)** è un'imposta patrimoniale che grava sul possesso di immobili, fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli situati nel territorio italiano, ad eccezione di quanto previsto per le Regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e Bolzano. L'IMU è dovuta da proprietari o titolari di diritti reali come usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie. L'abitazione principale e le relative pertinenze (entro i limiti di una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7) non sono soggette a IMU, a meno che non rientrino nelle categorie catastali di lusso (A/1, A/8 e A/9).

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

6.1.1 -Possesso-

L'immobile è nella disponibilità del custode.

7 *CAPITOLO D*

- D –

Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :
- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;
nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale , anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive .

7.1 D.1 - Esistenza Di Formalità:

7.1.1 Iscrizioni Pregiudizievoli

Come indicato nel quesito si è esaminata la certificazione notarile allegata ai documenti di causa a integrazione e verifica delle eventuali formalità sopravvenute. Lo scrivente in data 28/10/2025 ha eseguito le visure telematiche di verifica mediante ricerca eseguita con:

1) il numero di identificazione catastale: Foglio 137 Particella 328 sub 2 a seguito della quale la ricerca è risultata negativa *(Cfr. Allegato 13)* ;

2) il codice fiscale del Sig. [redacted] da cui sono emerse le formalità di seguito indicate relativamente all'immobile in Brescia oggetto della presente relazione *(Cfr. allegato 14).*

* * * * *

a). Trascrizione a favore del 30/12/1987 - Registro particolare 21844, registro generale 32158, Ufficio registro repertorio 29/396 del 03/12/1987, certificato di denunciata successione immobili siti in Brescia (BS), Roncadelle -BS- successione legittima [redacted] nato a Dello (BS) il [redacted] e deceduto in data 21 gennaio 1987 (Dichiarazione di successione registrata a Salò in data 3

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

dicembre 1987 al n. 29 vol, 396 e trascritta a Brescia in data 30 dicembre 1987 al n. 32158 gen, e n. 21844 part. - con rinuncia all'eredità del coniuge del defunto, signora [redacted], con atto n. 51239/18134 di repertorio del notaio [redacted] registrato a Salò in data 14 luglio 1987 al n. 1188) e accettazione tacita di eredità trascritta a Brescia in data 24 settembre 2025 al n. 43411 gen, e n. 29730 part. *(Cfr. Allegato 17).*

b). Trascrizione a favore e contro del 30/07/1992 - Registro particolare 15052, registro generale 22491, notaio [redacted] repertorio 42895 del 21/07/1992, atto tra vivi – compravendita immobili siti in Brescia (BS), - per la quota di 2/6 (due sesti) ciascuno, atto di vendita in data 21 luglio 1992 n. 42895/2214 di repertorio del [redacted] Verolanuova (BS), registrato a Verolanuova in data 7 agosto 1992 al n. 1036 Serie 1V e trascritto a Brescia in data 30 luglio 1992 ai nn, 22491/15052 *(Cfr. Allegato 5).*

c). Iscrizione contro del 21/09/1993 - Registro particolare 4004 registro generale 23380, Notaio [redacted] repertorio 60730 del 09/09/1993, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Brescia (BS). Soggetto terzo datore d'ipoteca nota disponibile in formato immagine documenti successivi correlati: 1.Comunicazione n. 2027 del 04/04/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2004. Cancellazione totale eseguita in data 06/04/2011 (art. 13, comma 8-decies dl 7/2007 - Art.40 bis d. lgs 385/1993).

d). Trascrizione contro del 13/12/2007 - Registro particolare 39389 registro generale 69377, pubblico ufficiale, Comune di Brescia, repertorio 1/2100 del 16/10/2007 atto amministrativo - costituzione servitù coattiva, per Metrobus Galleria profonda, in data 16 ottobre 2007, n. 1/2100 del Comune di Brescia, avente ad oggetto la Particella individuata in Catasto Terreni al foglio 137 con immobili siti in Brescia (BS) *(Cfr. Allegato 18).*

e) Trascrizione contro del 13/11/2019 - Registro Particolare 31081 Registro Generale 49708. Notaio [redacted] repertorio 4625/3352 del 07/11/2019. Atto Tra Vivi – Compravendita Immobili siti in BRESCIA (BS). 0

f). Iscrizione contro del 08/09/2020 - Registro Particolare 5659 Registro Generale 32442 Notaio [redacted] 5153/3797 del 07/09/2020. per la concorrenza ipotecaria fino ad euro [redacted] virgola zero zero) a fronte di capitale di [redacted] (duecentoquarantamila virgola zero, zero), a favore della [redacted] - società cooperativa per azioni, con sede in Sondrio e contro [redacted],

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

sopracitati, a seguito di atto di mutuo in data 7 Settembre 2020 a rogito del notaio [redacted] di Brescia n. 5153/3797 di repertorio, registrato a Brescia 2 in data 7 settembre 2020 al n. 35399 Serie 1T, gravante la particella n.229 sub.2.

g). Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore Banca Popolare di Sondrio, Immobili siti in Brescia(BS) – [redacted], zero)in n. [redacted] dal 01/11/2020 fino al 01/settembre 2040 1. Trascrizione n. 29730 del 24/09/2025 (*Cfr. Allegato 21).*

h) Iscrizione contro del 16/10/2023 - Registro Particolare 7305 Registro Generale 45326, Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 1383/2022 del 01/04/2022; ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 01/04/2022 n. 1383/2023 gravante sulla particella 229/2, siti in Brescia -BS- a favore [redacted] per capitale di [redacted] (*Cfr. Allegato 20).*

i.) Iscrizione contro del 16/10/2023 - Registro Particolare 7306 Registro Generale 45327 Tribunale di Brescia repertorio 1794/2023 del 27/04/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Brescia (BS) a favore del [redacted] per capitale [redacted] e ipoteca [redacted] (*Cfr. Allegato 19).*

l.) Trascrizione contro del 30/07/2025 - registro particolare 25169 registro generale 36568. Ufficiale giudiziario repertorio 5863/2025 del 25/07/2025 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in [redacted] (*Cfr. Allegato 22).*

m.) Trascrizione a favore del 24/09/2025 - Registro Particolare 29730 Registro Generale 43411 Notaio [redacted] Repertorio 5153/3797 del 07/09/2020; atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità del padre [redacted]. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5659 del 2020 (*Cfr. Allegato 23).*

7.1.2 Vincoli e Oneri

-**Condominio-** L'u.i. in esame è parte di un complesso condominiale dotato di regolamento condominiale e tabelle millesimali *(Cfr. Allegato 12),* per cui l'assegnatario è tenuto sia al rispetto del regolamento condominiale, sia alla puntuale contribuzione e alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, deliberate annualmente dall'Assemblea dei Condomini.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

Si precisa che l'assegnatario sarà tenuto al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso e precedente all'assegnazione, intendendo per anno, quello di gestione o esercizio condominiale e non quello solare. L'amministratore pro-tempore riferisce che l'importo annuale per le spese condominiali ordinarie relative alle u.i. in esame ammontano circa -*dato non pervenuto*- e le spese straordinari deliberate da versare nel corrente anno 2025 ammontano [redacted] cadauna.

- Tasse imposte comunali- dalla data dell'atto di assegnazione decorreranno le tasse e imposte comunali connesse alla proprietà delle unità immobiliari, ossia la Tassa sui Rifiuti (Tari).[15] E l'Imposta Municipale Unica[16] (IMU).

8 *CAPITOLO E*

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

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

8.1.1 -Provvedimenti edilizi-

A seguito della richiesta di accesso agli atti depositata allo sportello SUE Comune di Brescia, il responsabile dell'area tecnica ha trasmesso sia i fascicoli relativi ai provvedimenti edilizi che relativi al complesso immobiliare in esame. Lo scrivente ha potuto esaminare solamente la documentazione messa a disposizione dell'Ufficio; pertanto, **non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la completezza dei documenti messi a disposizione dal comune.**

Concessione edilizia per edificazione mappali 328-4237 (20/12/1955 prot. 39118/7116) Agibilità.

Gli aspetti sopra richiamati sono stati ampiamente trattati al precedente capitolo b14 e agli *allegati nn. 14-15-16 cui si rimanda.* Il comune di BRESCIA è dotato di Piano di Governo del Territorio Piano

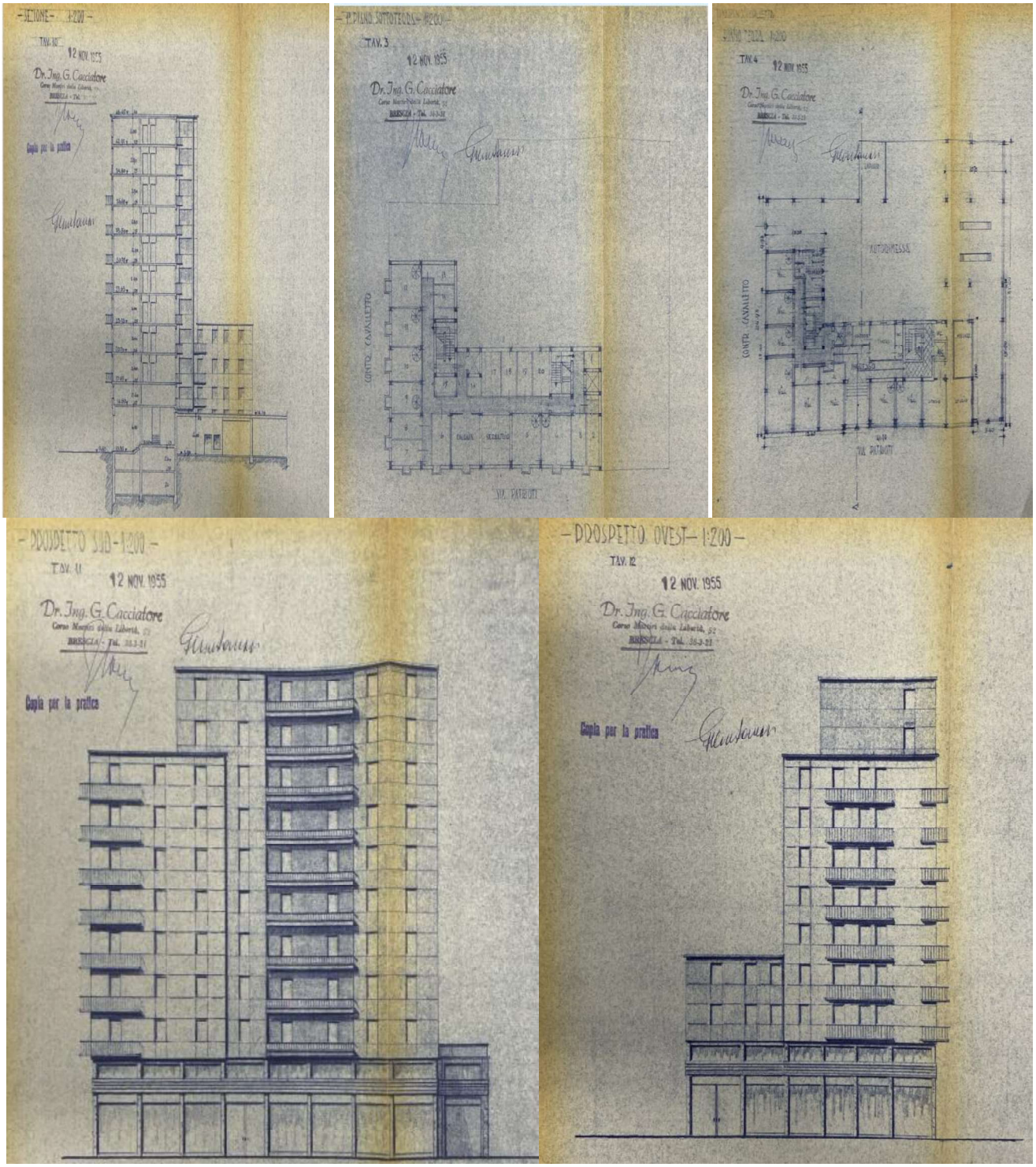
[15] **La Tassa sui Rifiuti (TARI**) è un tributo destinato a finanziare i costi relativi al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani. Come specificato dal Dipartimento delle Finanze, il presupposto della TARI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte operative suscettibili di produrre rifiuti urbani.

[16] **L'Imposta Municipale Unica (IMU)** è un'imposta patrimoniale che grava sul possesso di immobili, fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli situati nel territorio italiano, ad eccezione di quanto previsto per le Regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e Bolzano. L'IMU è dovuta da proprietari o titolari di diritti reali come usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie. L'abitazione principale e le relative pertinenze (entro i limiti di una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7) non sono soggette a IMU, a meno che non rientrino nelle categorie catastali di lusso (A/1, A/8 e A/9).

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

(PGT)[17] che classifica il complesso condominiale in zona "NUCLEU E TESSUTI STORICI" *(Cfr. Figura 18)*. A lato sotto la via Contrada del Cavalletto passa la Metropolitana di Brescia (linea blu).

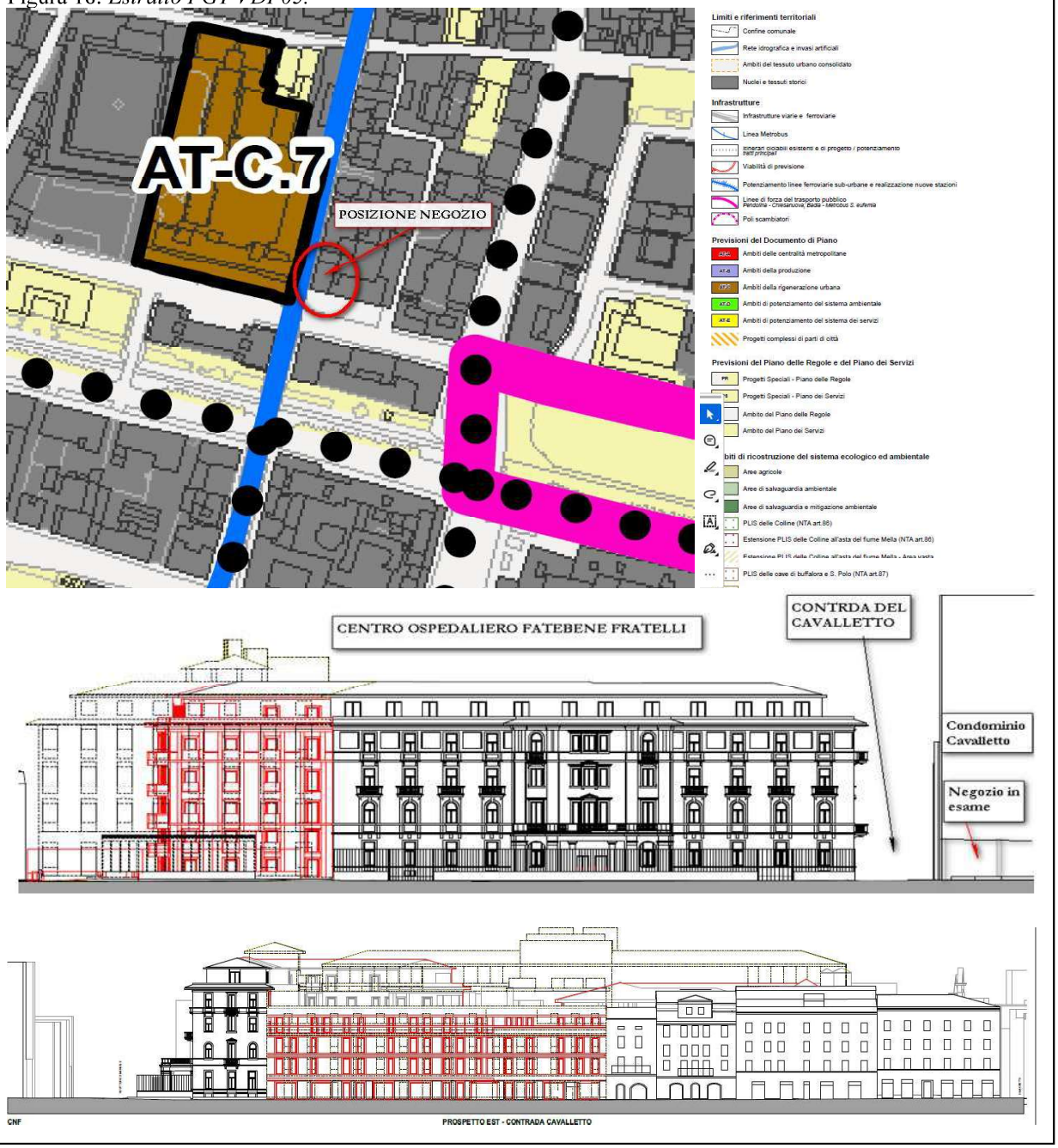
Figura 17: *copia provvedimento edilizio depositato il 12 nov. 1955.*



[17]Estratto dalla tavola di PGT relativa alla correzione di errori materiali o rettifica (art. 13, comma 14bis, l.r. 12/2005).correzione di errori materiali e rettifiche degli atti di p.g.t. non costituenti variante agli stessi ai sensi dell'art. 13, c. 14-bis, della l.r. n. 12/2005 e ss.mm.ii. tipo piano: comune di Brescia.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

Figura 18: *Estratto PGT VDP05.*



N.B. Sul lato sinistro del condominio Contrada del Cavalletto è presente il centro ospedaliero Fatebenefratelli riguardo al quale è in corso un Piano Attuativo denominato **AT-C.7** che prevede la parziale demolizione della struttura con ampliamento (Cfr. Figura 18). La vicinanza alle opere di riqualificazione e ampliamento della struttura ospedaliera, insieme alla posizione strategica all'interno del RING — in un'area in cui è presente un solo bar — rappresentano un valore aggiunto per le potenzialità del negozio.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

8.1.2 - Regolarità Edilizia e Urbanistica-

Si precisa che nel fascicolo messo a disposizione dai funzionari della P. A. non sono presenti elaborati grafici con il timbro e firma della commissione edilizia, del Sindaco e neppure i riferimenti alla licenza edilizia cui sono allegati. Gli elaborati -ritenuti- allegati alla **licenza edilizia** sono quelli che risultano depositati, da ultimo, rispetto alle varie precedenti soluzioni proposte nell'ambito di un articolato confronto con la pubblica amministrazione, durato per parecchi mesi e che di fatto che raccoglie le molteplici indicazioni/prescrizioni proposte dall' Ufficio Tecnico, riportate nelle varie note presenti nel fascicolo *(Cfr. Allegato 14).*

Nei suddetti elaborati *(Cfr. Allegato 14)* la porzione di immobile in esame era originariamente costituita da n. 6 negozi con relative sottostanti cantine ciascuna delle quali raggiungibili internamente dai medesimi negozi mediante una scala interna a chiocciola. Tale rappresentazione è precedente - rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale vigente (*Cfr. Allegato 10* registrata in data 09-11-1959 rep. 27711) dalla quale, invece, risulta che il piano terra e primo è costituito da un'unica unità immobiliare composta da negozio e sotto negozio. Dunque, sotto questo profilo, la planimetria catastale NON corrisponde agli elaborati grafici allegati al Permesso per opere edilizie n. 39118/1955 rilasciato dal Sindaco del Municipio di Brescia, in data 23-12-1955 *(Cfr. allegato 14).* Tuttavia, nel fascicolo dell'abitabilità è presente anche un elaborato grafico di subalternazione catastale (Ex modello 6[18]) che riporta il frazionamento dell'intero complesso condominiale. Da tale documento emerge che il negozio e il sotto negozio sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi attuale, fatta eccezione per talune imprecisioni grafiche e per il blocco servizi al piano terra verosimilmente realizzati di recente con pareti in cartongesso. Si segnala che prima dell'entrata in vigore della legge Bucalossi, *l'ipotesi di* ***parziale difformità***[19] *dal titolo, non era disciplinata, né erano regolate le varianti in corso d'opera*, in moti casi, non *venivano presentate al comune per l'approvazione.* Infatti, i funzionari del comune riferiscono che all'epoca era prassi normale inserire nella richiesta di abitabilità la planimetria catastale rappresentante la situazione definitiva. Per sanare gli interventi realizzati come varianti, è necessario che, le stesse, da un lato, *devono costituire parziali difformità dal titolo e, dall'altro, non possono qualificarsi quali tolleranze.* In relazione a queste ultime, infatti, trova applicazione la disciplina di cui all'articolo 34-bis del Testo Unico dell'edilizia .

[18] Ministero delle Finanze Direzione Generale Del Catasto E Dei Servizi Tecnici Erariali. Istruzione XIV Mod. 6 Modificato. (XIV) Istruzione per la conservazione del nuovo catasto (modificata). Decreto -ministeriale 10 marzo 1949.

[19] Si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera (Cass. Pen. n. 1060 del 07/10/1987Tratto da: https://www.studiotecnicopagliai.it/differenza-tra-difformita-parziale-e-totale/ - Copyright Carlo Pagliai

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

8.1.3 -Finestra per sanatoria edilizia-

Nelle vendite d'immobili all'asta è possibile usufruire della *"finestra per richiedere la sanatoria delle opere abusive presentando* apposita domanda, ai competenti uffici comunali entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi, sempre se sussistano i presupposti, previsti dalla normativa vigente in proposito.

8.1.4 -Riduzione prezzo per vendita senza garanzia-

La vendita all'asta verrà effettuata senza garanzie di legge nello stato di fatto (manutenzione e conservazione) e di diritto in cui le u.i. attualmente si trovano

Resta a carico dell'assegnatario qualsiasi altro onere relativo alle unità immobiliari in esame, **di cui si elenca solo titolo indicativo, ma non esaustivo, quanto segue**:

a) alla quota delle spese condominiali (ordinarie e straordinarie) relativamente all'anno in corso e all'anno precedente all'assegnazione che, in base ai millesimi di competenza sono carico della proprietà,[20] eventualmente al netto della quota delle spese condominiali, che non risultino già incluse, in tutto o in parte, nel conteggio relativo ai titoli esecutivi di recupero delle somme a debito azionati dal Condominio[21] nei confronti della proprietà esecutata;

b) la regolarizzazione e l'adeguamento dell'unità immobiliare alle normative vigenti sia sotto il profilo degli impianti esistenti (certificazione di conformità dei vari impianti esistenti: elettrico, climatizzazione, sanitario, montacarichi, uscite di sicurezza); nonché sotto il profilo edilizio - urbanistico, sia per quanto riguarda le difformità presenti tra la planimetria catastale[22] e lo stato dei luoghi, come di seguito precisato, sia per quanto riguarda la porzione del negozio, al piano terra, di circa **mq 6,50** con campitura in tinta ***rossa*** *(Cfr. Tav. 1 Allegato 24)*, non presente nella scheda catastale e di fatto inglobata nel negozio.

---

[20] Si precisa che l'assegnatario sarà tenuto al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso (precedente all'assegnazione, intendendo per anno quello di gestione o esercizio condominiale e non quello solare.

[21] Iscrizione contro del 16/10/2023 - Registro Particolare 7306 Registro Generale 45327.
Tribunale di Brescia repertorio 1794/2023 del 27/04/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Brescia (BS) a favore del condominio Cavalletto per capitale di € 17.583,38 e ipoteca di € 20.000,00 (*Cfr. Allegato 19).*
Iscrizione contro del 16/10/2023 - Registro Particolare 7305 **Registro Generale 45326,** ,Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 1383/2022 del 01/04/2022; ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 01/04/2022 n. 1383/2023 gravante sulla particella 229/2, siti in Brescia -BS- a favore Condominio Cavalletto per capitale di € 17.583,38 e ipoteca di € 20.000,00 (*Cfr. Allegato 20).*

[22] Regolarizzazione catastale- Stesura nuova planimetria negozio e sotto negozio, di variazione, per formazione tramezze di suddivisione degli spazi interni e correzioni grafiche, riguardo all'imprecisa rappresentazione delle pareti, in lato Est, Ovest e pareti vano, scala. circa **€ 1.500,00** ;

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, con particolare riferimento agli oneri relativi alle regolarizzazioni e agli adeguamenti utili e necessari sopra descritti, che si trasferiscono a carico dell'assegnatario, nonché dell'incertezza riguardo all'effettivo importo eventualmente dovuto, in assenza di garanzia del bene trasferito, trattandosi di acquisto all'asta, lo scrivente ritiene congruo applicare una riduzione del **10% (dieci per cento**), comprensiva dei costi per la regolarizzazione.

9 *CAPITOLO F*

- F –

Formazione dei lotti

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

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

9.1.1 -Formazione Lotti-

Trattasi di lotto unico. Nell'ambito di un intervento di ristrutturazione interna e frazionamento sarebbe possibile anche una divisione in più unità immobiliari.

9.1.2 -Oneri Gravanti a carico dell'acquirente-

In aggiunta al costo per la regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica, continueranno a gravare vincoli, oneri e limitazioni derivanti dal Condominio, dalle imposte (IMU, TASI), dalle norme comunali e dagli strumenti urbanistici vigenti, come più sopra descritti.

10 *CAPITOLO G*

-G-

Valore del bene e costi

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

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

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

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

- stato di conservazione dell'immobile;

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

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

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non 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 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 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 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 dall'art. 173 –bis disp. att. c.p.c. , come modificato per effetto del d. l. n. 83/2015"

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

10.1.1 -Situazione di mercato-

Il settore del commercio al dettaglio a Brescia, come del resto in Italia, vive una fase di trasformazione. I dati più recenti registrano una **progressiva diminuzione delle aperture e un aumento delle chiusure di esercizi commerciali**, in particolare nel centro storico. Detta situazione è caratterizzata da una pluralità di fattori: da un lato, la concorrenza dei grandi centri Commerciali, dislocati intorno al perimetro cittadino, la continua crescita dell'e-commerce, la ridotta dinamicità dei consumi, la crescita dei costi operativi e le mutate abitudini di acquisto. Le statistiche ufficiali segnalano che, nel 2024, ad ogni nuova apertura ha corrisposto la chiusura di quasi tre negozi. Segno di una tendenza strutturale che interessa tutto il territorio nazionale e che sta determinando una minor richiesta di negozi dal mercato. Dal rapporto dell'Ufficio Studi di Confcommercio (stima ottobre 2025) emerge che la Lombardia è la prima regione in Italia per numero di negozi sfitti n. 9.447, corrispondente al 10, 4% dei negozi presenti.

Dal sito web "ENTI E TRIBUNALI" […]chi ha comprato negozi, uffici, capannoni ha **potuto ottenere una buona scontistica** sul prezzo, in fase di trattativa. Riguardo ai negozi si registra uno **sconto medio intorno al 14%-14,5%.** Il mercato è trainato da investitori alla ricerca *di […] un asset che possa garantire rendimenti annui lordi intorno al 10%. …. La possibilità di trattare il prezzo sta portando molti investitori alla ricerca di "occasioni, anche sui negozi laddove è possibile i cambî d'uso in residenziale[…]* .

I beni immobili, ritenuti comparabili, sono sinteticamente riassunti nella tabella riportata nella *Figura n. 19*. Nella ricerca di beni comparabili, sono stati individuati n. 3 beni immobili rispettivamente evidenziati in giallo nella tabella riportata nella *Figura n. 17.*

10.2 -Stima Valore Locazione-

In risposta al quesito si è proceduto all'effettuazione della ricerca delle quotazioni esistenti in zona, sulla base delle offerte rilevabili sulle principali piattaforme immobiliari operanti nel territorio. Dalla ricerca di mercato effettuata sono stati individuati n. 3 immobili nell'ambito del Comune di Brescia, nella zona RING, aventi caratteristiche di superficie, epoca di costruzione, stato di manutenzione e conservazione simili alle u.i. immobiliari in esame. All'esito della ricerca, come descritta nella tabella di cui alla Figura 16, è emerso un valore €/mq medio, di circa **€/mq 5, 64 mese.**

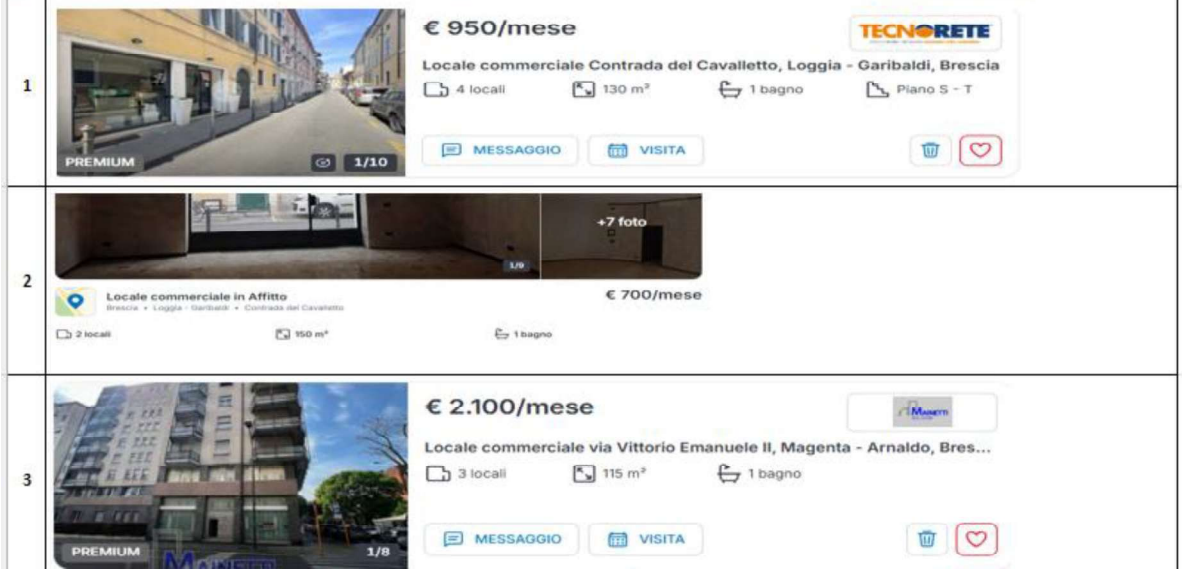
Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

mq 357,50 * € 5,64 = €/mese 2.016,3 *12= **corrispondente € /anno 24.195,60.**

Figura 16: *ricerca valore di locazione €/mq mese*

STIMA VALORE DI LOCAZIONE RIFERITO AL PARAMETRO €/mq

	PIATTAFORMA	VIA	CANONE MENSILE	SCONTO AL CONTRATTO	VALORE AFFITTO MENSILE €/mq	Sup. mq	€ /mq Mese	€/mq Anno
1	TECNORETE	Brescia Contrada del Cavalletto	950,00 €	5%	902,50 €	130	6,94 €	902,50 €
2	IMMOBILIARE IT	Brescia Contrada del Cavalletto	700,00 €	5%	665,00 €	150	4,43 €	665,00 €
3	MAINETTI	Brescia Via Vittorio Emanuele II°	2.100,00 €	5%	1.995,00 €	360	5,54 €	1.995,00 €
					Quotazione media €/mq		5,64 €	



10.3 -Stima valore di Mercato-

10.3.1 -Criteri e Procedimenti Estimativi-

Nel caso in esame, l'aspetto economico da considerare è il *valore di mercato* del bene, considerato in piena proprietà e perfettamente commerciabile, ossia il più probabile prezzo che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita, con riferimento alla data di stesura della presente perizia. Detto valore sarà determinato mediante la stima sintetico-comparativa, con la quale sarà messa a confronto la consistenza dell'u.i. in esame (utilizzando il parametro €/mq), con i valori riferiti, sempre al medesimo parametro €/mq di beni presenti sul mercato aventi caratteristiche intrinseche (23) ed estrinseche (24)

[23] CARATTERISTICHE DI POSIZIONE INTRINSECHE rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa. In particolare possiamo distinguere: la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc..); la sua composizione e disposizione degli ambienti interni; la presenza di logge o balconi o lastrici solari; lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva; il grado di rifinitura dell'immobile: si individuano le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), se prefabbricato o costruito interamente in opera; il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti; la verifica delle normative in merito, in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 marzo 1990; la prospicienza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona.

[24] CARATTERISTICHE DI POSIZIONE ESTRINSECHE. Definiamo in linea di massima le cosiddette condizioni estrinseche dell'immobile da stimare. Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono: prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo per

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

-Primo Procedimento-

(Sulla base dei valori dichiarati in atti di compravendita)

A tal fine, sulla base dei criteri sopra enunciati, sono state effettuate verifiche dei valori rilevabili in zona sulla base dei valori dichiarati in atti notarili di compravendita, che hanno riguardato beni immobili aventi caratteristiche simili, rilevabili tramite la piattaforma recentemente messa a disposizione dell'Agenzia delle Entrate e tramite la piattaforma STIMATRIX. Nonostante approfondite ricerche, non sono emersi beni comparabili aventi caratteristiche tali da essere effettivamente comparabili con il bene in esame.

La ricerca del **valore di mercato**, sulla base degli atti di compravendita, **non è oggettivamente sempre possibile,** sia per il fatto che non è sempre possibile recuperare gli atti notarili di semplice compravendita dell'intera piena proprietà di immobili tra soggetti estranei; infatti molti atti sono stipulati tra privati, e/o parenti, oppure riguardano divisioni o cessioni di quote, i cui valori non sono sempre pienamente attendibili; sia per il fatto che generalmente l'atto notarile riporta i dati principali dell'immobile, che consentono la sua esatta identificazione sotto il profilo catastale, della destinazione, della superfice complessiva e dei provvedimenti edilizi e, se si è fortunati, si riesce a disporre anche della planimetria catastale, ma poco o nulla invece si ricava per quanto riguarda gli altri aspetti, essenziali della stima, quali ad esempio: dettaglio delle superfici, stato di manutenzione, conservazione, tipologia finiture e impianti, tipologia dei residenti nel complesso in cui l'immobile si trova, orientamento e particolari vedute esterne, che consentono di formarsi un'idea concreta riguardo alle relative specifiche differenze che sussistono tra il bene immobile in esame e i singoli beni comparabili assunti a riferimento per la definizione dei punti di merito.

Per quanto sopra rilevato, i valori dichiarati in atto **spesso non rappresentano il reale mercato esistente.** Infatti, la ricerca del valore di un bene immobile con i soli dati catastali non consente di prendere visione delle specifiche **caratteristiche intrinseche ed estrinseche** dell'unità immobiliare assunte a bene comparabile, indispensabili, per conoscere l'effettiva situazione esistente nel mercato al momento in cui si effettua la stima.

---

flussi di interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona; la presenza di parchi o aree attrezzate; bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. È importante, in proposito, far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso. La panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa; la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc..; ceto sociale della popolazione presente; zona signorile, media, popolare, mista ecc.; le categorie delle unità abitative presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; la densità edilizia della zona (bassa, media, alta); presenza di aree degradate nella zona.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

-Secondo Procedimento-

(Sulla base degli *asking price*)

In assenza di dati riconducibili agli atti di compravendita e/o, in caso di insufficienza degli stessi, si utilizza il seguente procedimento, basato sui prezzi di vendita di beni simili offerti in zona: i cosiddetti "*asking price*", ovvero il prezzo iniziale che il venditore spera di incassare. Dopo avere individuato un numero sufficiente (almeno tre) di beni immobili aventi caratteristiche simili, si applica al prezzo richiesto di ciascun bene individuato, la "*percentuale di sconto*" - tra il prezzo **richiesto e il prezzo concordato nelle compravendite** – pubblicata periodicamente dagli osservatori istituzionali (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate [25]). Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2024, per la piazza di Brescia, nel segmento dei negozi (categoria C/1), il **margine di sconto medio rilevato** tra la richiesta iniziale dei proprietari e il prezzo finale concordato con gli acquirenti si attesta tra il 10% e 15%. Nel caso in esame si ritiene prudente applicare la percentuale massima del **15%.** I prezzi di ciascun comparabile sono poi rapportati alla relativa superficie commerciale, in modo da individuare, per ciascuno di essi, il prezzo unitario (€/mq). Dopodiché, i singoli prezzi unitari sono moltiplicati pe i coefficienti di valorizzazione e/o deprezzamento avuto riguardo alle caratterstiche (positive e/o negative) esistenti tra il bene oggetto di stima e i comparabili individuati. Al termine di questa operazione saranno utilizzati i comparabili che presenteranno una divergenza complessiva non superiore al **5%** (cinque per cento). Gli altri, meno ricorrenti e non in linea con il mercato, verranno scartati.

A parere dello scrivente questo procedimento, pur basandosi sui prezzi di beni offerti in vendita e non sui valori concordati tra le parti, come il precedente procedimento ha -comunque- un elevato livello di affidabilità. Infatti la attenta e approfondita ricerca di mercato, che è necessario effettuare per individuare i comparabili, con caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) che si avvicinano il più possibile al bene in esame mediante l'esame dei singoli annunci che corredano i vari annunci - generalmente ben illustrate e descritte da: video, fotografie, planimetria e descrizione- consente di verificare:

[25] Dati territoriali Lombardia/Comune di Brescia aggiornati semestralmente. Dati IA.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

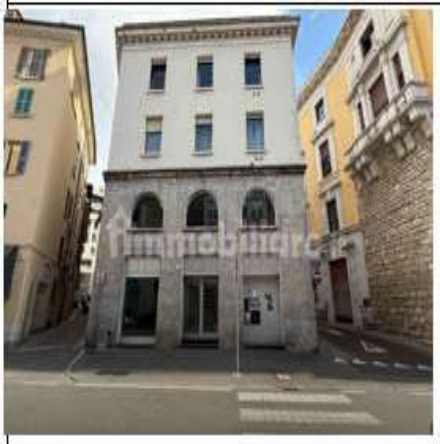
a) <u>la reale situazione di mercato</u>, riguardo alla qualità e caratteristiche dell'offerta di mercato, esistente

***Figura n. 19 A**: Tabella comparabili.*

COMPARABILI INDIVIDUATI DA OFFERTE DI MERCATO

COMPARABILE n. 1

<u>Brescia Centro Storico - Via Fratelli Porcellaga Immobile commerciale di pregio</u>. ampio e prestigioso immobile ad uso commerciale o direzionale/di rappresentanza, precedentemente adibito a filiale bancaria, situato in una delle vie più strategiche del centro. CARATTERISTICHE PRINCIPALI: zona di alto passaggio pedonale e veicolare, a pochi passi dai principali punti di interesse e dalla metropolitana. Superficie Totale: 575 mq commerciali. L'immobile è sviluppato su due piani fuori terra che garantiscono massima visibilità e funzionalità, oltre a un piano interrato ideale per archivi, caveau o depositi. Condizioni: Ottime condizioni interne, pronto all'uso. Impianti: Impianti di raffrescamento e riscaldamento completamente rifatti e all'avanguardia, per garantire il massimo comfort ed efficienza energetica.



PREZZO RICHIESTO	SCONTO MEDIO AL CONTRATTO *	STIMA DEL PROBABILE PREZZO AL CONTRATTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/mq	STIMA DEL PROBABILE PREZZORIFERITOALLE CARTTRESTICHE DEL N S BENE
€ 1.100.000,00	15,00%	€ 935.000,00	575	1.626,09 €	

CARATTERISTICHE IMMOBILE ASSUNTO A RIFERIMENTO RISPETTO AL SABJET			
Destinazione		uguale	1,00
Piano		terra+ int.	1,00
Anno costruzione/ristrutturazione		1950	1,00
Condizioni condominio		Buone	1,00
Condizioni locali internamente		**migliori**	**0,96**
Riscaldamento		Autonomo	1,00
Efficienza Energetica		simile	1,00
Ubicazione		**migliore**	**0,98**
Vetrine		**inferiori**	**0,95**
SUPERFICIE	**mq**	**575**	**€ 1.453,33**	**€ 835.665,60**

COMPARABILE n. 2

<u>Brescia Piazzale Stazione-Via Solferino</u>: Negozio con una superficie totale di circa 600 mq, distribuiti su tre livelli, collegati tramite scala interna e ascensore. Il piano terra è di circa 150 mq, il primo piano di circa 220 mq e piano interrato di circa 180 mq. E' presente canna fumaria. La soluzione dispone di quattro ampie vetrine fronte strada e ulteriori vetrate al primo piano ideali come esposizione. Il riscaldamento è centralizzato, collegato al teleriscaldamento, ma viene gestito anche con pompa di calore. Le spese condominiali ammontano a circa euro 5.000 annui e comprendono parti comuni e quota fissa del riscaldamento. Il raffrescamento è autonomo tramite pompa di calore. Completa la soluzione un bilocale arredato di circa 45mq. Ideale per attività di commercio al dettaglio, uffici direzionali e ristorazione, che necessitano di forte visibilità.



PREZZO RICHIESTO	SCONTO MEDIO AL CONTRATTO *	STIMA DEL PROBABILE PREZZO AL CONTRATTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/mq	STIMA DEL PROBABILE PREZZORIFERITOALLE CARTTRESTICHE DEL N S BENE
€ 1.200.000,00	15,00%	€ 1.020.000,00	550	1.854,55 €	

CARATTERISTICHE IMMOBILE ASSUNTO A RIFERIMENTO			
Destinazione		negozio	1,00
Piano		terra-primo	1,00
Anno costruzione		1960	1,00
Condizioni condominio		**discrete**	**0,95**
Condizioni locali internamente		**migliori**	**0,95**
Riscaldamento		Autonomo	1,00
Efficienza Energetica		simile	1,00
Ubicazione		Simile	0,87
Altro			
SUPERFICIE	**mq**	**550**	**1.456,14 €**	**€ 800.878,50**

<u>nello specifico momento in cui si effettua la stima</u>, rispetto ai valori desunti da atti di compravendita che, nella migliore delle ipotesi, si sono formati <u>molti mesi prima, se non anni, con situazioni di mercato che possono essere sensibilmente diverse, per svariate motivazioni - fluttuazione dei tassi dei mutui;</u>

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

diverse caratterstiche e quantità di beni offerti in vendita in quel dato momento; situazioni particolari che incidono sulle operazioni di c/v (vedi covid)- rispetto a quanto esistente nel momento in cui si avvia la ricerca;

***Figura n. 19 B**:* Tabella comparabili.

COMPARABILE n. 3

Brescia Via Fratelli Ugoni Negozio . Fronte RING (Via fratelli Ugoni) pio negozio di 1700 mq disposti su 3 livelli, con ascensore. 4 vetrine fronte strada. Al piano terra è presente un'area commerciale di 640 mq con servizi, deposito e locale tecnico. Al primo piano vi è un'ulteriore spazio di 500 mq con deposito e camerini. Completa l'immobile un ampio piano interrato, anch'esso commerciale con camerini, servizi, deposito e locale di manutenzione. L'immobile è perfetto per qualsiasi attività commerciale e anche per attività di ristorazione, poiché dotato di canna fumaria. La posizione centrale lo rende unico nel suo genere. Classe G - 215,56 Kwh/mq.



EZZO RICHIES	SCONTO MEDIO AL CONTRATTO *	STIMA DEL PROBABILE valore di contrattoL CONTRATTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	STIMA DEL PROBABILE Al contratto	STIMA DEL PROBABILE PREZZORIFERITOALLE CARTTRESTICHE DEL NS BENE
| 980.000,00	15,00%	| 833.000,00	571	| 1.458,84	

CARATTERISTICHE IMMOBILE ASSUNTO A RIFERIMENTO				
Destinazione			uguale	1,00
Piano TRE livelli			simile	1,00
Anno costruzione			1960-1970	1,00
Condizioni condominio			**uguali**	**1,00**
Condizioni u.i.			**migliori**	**1,00**
Riscaldamento			centralizzato	1,00
Efficienza Energetica			simile	1,00
Ubicazione			simile	1,00
Altro				
SUPERFICIE	**mq**		**571**	**1.458,84 |** **833.000,00 |**

RIEPILOGO

N	DESCRIZIONE	PREZZO RICHIESTO	SCON	VALORE AL CONTRATTO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	Valore |/mq	VALORE |/mq RAGGUAGLIATO ALLE CARATTERSTICHE DEL SABJET	VALORE COMPARABILI ERIFERITO
	COMPARABILE	| 1.100.000,00	15,00%	| 935.000,00	575	1.626,09 |	| 1.453,33	| 835.665,60
	COMPARABILE	| 1.100.000,00	15,00%	| 1.020.000,00	550	1.854,55 |	| 1.456,14	| 800.878,50
	COMPARABILE	| 980.000,00	15,00%	| 833.000,00	571	1.458,84 |	1.458,84 |	| 833.000,00
						Valore [|/mq] /3		

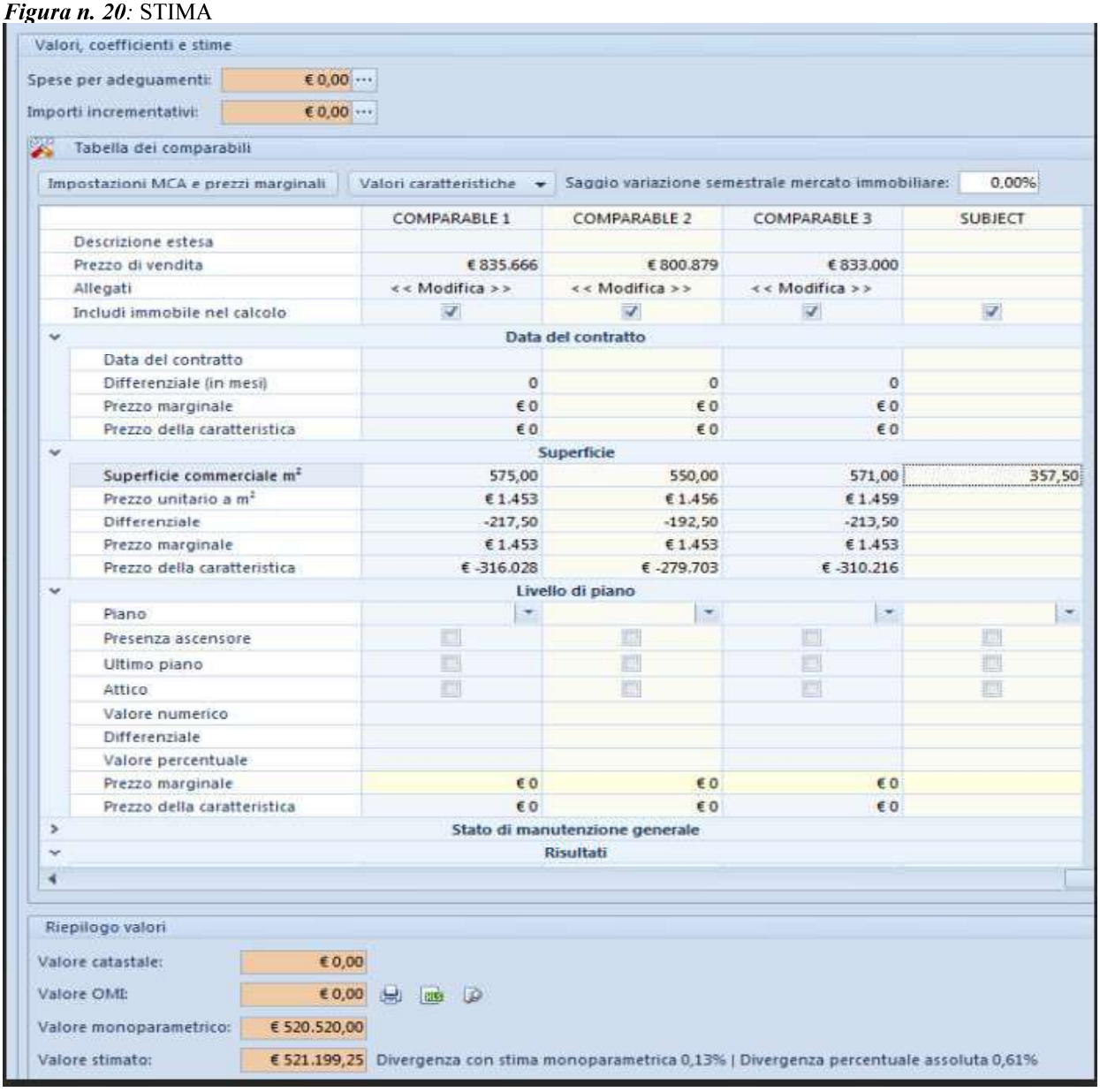
* TRATTO DAL SITO WEB ENTI E TRIBUNALI Se le vendite di negozi, uffici e capannoni in questi anni non sono andate benissimo, chi ha comprato ha potuto ottenere una buona scontistica sul prezzo. Uno sconto del 15%, in fase di trattativa, si registra sui negozi dove, a muoversi per l'acquisto, sono investitori alla ricerca di un asset che possa garantire rendimenti annui lordi intorno al 10%. La possibilità di trattare il prezzo sta portando molti alla ricerca di "occasioni. Anche sui negozi, se possibile, si realizzano cambi d'uso in residenziale.

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

b) <u>confrontare i prezzi richiesti,</u> con beni comparabili simili posti in vendita, in quel momento, avuto riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di ciascun bene offerto in vendita. Operazione che non è possibile effettuare con la stessa ampiezza con i soli dati desunti dagli atti di compravendita.

All'esito delle suddette operazioni **sono stati considerati comparabili tre b<u>eni immobili riportati nella figura 19A-e 19B.</u>**

Figura n. 20: STIMA



<u>La divergenza percentuale assoluta emersa tra i tre comparabili assunti a riferimento è dello 0, 0.61%. Inferiore al 5% massimo consentito dalle norme di riferinto.</u>

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

Si stima quindi il probabile valore dell'unità immobiliare in esame nella somma complessiva arrotondata a € 521.000,00 al lordo della deduzione per vendita senza garanzia.

11 CONCLUSIONI

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, degli oneri a carico dell'assegnatario relativi alle opere di regolarizzazione catastale, edilizia e alle riparazioni varie del piano interrato, con riferimento alle pareti nord e nord-ovest, come più sopra descritto, che si stimano complessivamente nella somma indicativa forfettaria di circa € 15.000,00 (€ quindicimila/00) oltre IVA e accessori di legge. Detta somma si ritiene assorbita e conglobata nello sconto di seguito determinato del **10%**, applicato al prezzo di vendita all'asta priva delle garanzie di legge; pertanto, si ritiene opportuno ridurre il valore ricavato del **10% (dieci percento**).

Pertanto: € **€ 521.000,00 – [(€ 521.000,00** * 10%)] = **468.900,00.**

Si stima quindi il probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, nella somma arrotondata di **468.000,00** (diconsi € quattrocento sessantottomila/zero zero).

San Zeno Naviglio, 18 dicembre 2025

Il perito incaricato
arch. Mario Serpelloni

TABELLA ALLEGATI:

1. Allegato la incarico e accettazione;
2. Allegato 1b incarico e accettazione;
3. Allegato 2 28-10-2025 richiesta atto notaio [redacted] ex partic.328 sub 2 in data 21_07 19922;
4. Allegato 3 Ricevuta presentazione richiesta accesso agli atti;
5. Allegato 4 a Denuncia succ. [redacted];
6. Allegato 4 accettazione eredità 24-09-2025;
7. Allegato 5 atto [redacted] 42895 di rep;
8. Allegato 5 B nota trasc. atto [redacted] 42895 di rep;
9. Allegato 6 doc atto cv 31-07-1958 notaio [redacted]i;
10. Allegato 7 costituzione servitù coattiva BS;
11. Allegato 8 A. Mappa Foglio 137 particella 229;
12. Allegato 8 E. Mappa Foglio 137 particella 229;
13. Allegato 9 Visura storica p 229 sub 2;

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17

14. Allegato 10 Planimetria p 229 sub 2;
15. Allegato 11 Elaborato sub. 2008 EPA001;
16. Allegato 12 A Regolamento Condominio Cavalletto-1;
17. Allegato 12 B Millesimi generali Cavalletto;
18. Allegato 12 C Verbale assemblea 12-04-2025-16-04-2025;
19. Allegato 13 formalità negativa con dati catastali;
20. Allegato 14 B deposito Cementi Armati;
21. Allegato 14 Licenza edilizia;
22. Allegato 14A Richiesta accesso agli atti;
23. Allegato 15 Frazionamento 1958;
24. Allegato 16 agibilità A;
25. Allegato 16 agibilità B;
26. Allegato 16 agibilità B;
27. Allegato 16 agibilità C;
28. Allegato 16 agibilità D;
29. Allegato 17 successione 1987;
30. Allegato 18 Servitù 2007;
31. Allegato 19 Pignoramento a favore Condominio 16-10-2023 rg 7306;
32. Allegato 20 Pignoramento a favore Condominio 16-10-2023 rg 7305;
33. Allegato 21 Atto di mutuo Banca Popolare;
34. Allegato 22 Atto pignoramento BP Sondrio;
35. Allegato 23 Accettazione eredita padre [redacted];
36. Allegato 24 Rilievo TAV. 1;
37. Allegato 24 Rilievo TAV. 2;
38. Allegato 24 Rilievo TAV. 3;
39. Allegato 24 Rilievo TAV. 4;



San Zeno Naviglio, 10 dicembre 2025

Il perito incaricato
arch. Mario Serpelloni

Firmato Da: MARIO SERPELLONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 729d8cd9bebc31b4edbbdc9c36d8ab17