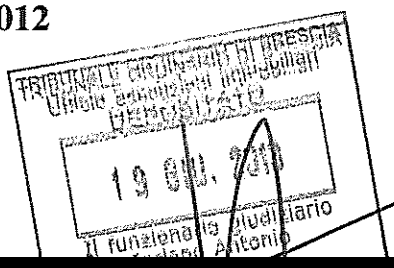
Rimuovere filigrana ora

TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 814/2012



[redacted]

pdfelement

* * * * *

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANNI SABBADINI



Dott. Ing. Mario Biserni
Via Brentana 2
25123 BRESCIA

Rimuovere filigrana ora

TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 814/2012

[redacted]

* * * * *

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANNI SABBADINI

Il sottoscritto ing. Mario Biserni, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2112, e nell'elenco dei periti del Tribunale di Brescia al n. 185, nominato esperto dal Giudice dell'Esecuzione con decreto del 18.12.2012, incaricato, previo giuramento nell'udienza del 30.01.2013, di redigere una relazione di stima dei beni immobili oggetto dell'esecuzione pignorati, con atti del Tribunale di Brescia nn. 7347 del 22.05.2012 e 12353 del 17.09.2012, dalla quale risulti:

1 – identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali,

2 – una sommaria descrizione dei beni,

3 – lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento,

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

5 – l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente,

pdfelement

PROCEDURA N. 814/2012 - tabella identificazione beni

	comune	catasto	sezione	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza		rendita	via	proprietà	quota	comproprietari		FONDO	
A	DESENZANO	fabbricati	NCT	27	279	17	A/2	2	4	vani	537,12	Flaminia n. 14	[redacted]	1/2	[redacted]			
B	CONCESIO	terreni		17	413				45	mq		C. Battisti		1/2				
B	„	„		17	420				461	„		C. Battisti		1/2				
B	„	„		17	447				100	„		C. Battisti		1/2		accorpati nel mapp. 540		
B	„	„		17	461				134	„		C. Battisti		1/2				
B	„	„		17	462				425	,		C. Battisti		1/2				
B1	„	fabbricati	NCT	17	540	1	A/7	5	12	vani	1.549,37	C. Battisti		1/2				** B
B2	„	fabbricati	NCT	17	540	2	C/6		184	mq	665,20	C. Battisti		1/2				** B
C1	BRESCIA	fabbricati	NCT	18	247	14	A/2	5	7,5	vani	619,75	F. Palazzoli n. 16		1				** C
C2	„	fabbricati	NCT	18	247	6	C/6	8	28	mq	82,43	F. Palazzoli n. 16		1				** C
D1	„	fabbricati	NCT	18	247	12	A/2	5	7	vani	578,43	F. Palazzoli n. 16		1			* D	
D2	„	fabbricati	NCT	18	247	4	C/6	8	15	mq	44,16	F. Palazzoli n. 16		1			* D	
D2	„	fabbricati	NCT	18	247	5	C/6	8	15	mq	44,16	F. Palazzoli n. 16		1			* D	
E1	„	fabbricati	NCT	116	364	1	C/1	11	57	„	2.458,08	Dei Mille n. 22		1				*** E
E2	„	fabbricati	NCT	116	364	18	A/2	8	12	vani	2.262,08	Dei Mille n. 22		1				*** E
E3	„	fabbricati		116	364	57	C/6	7	21	mq	210,40	Dei Mille n. 22		1				*** E
F1	GUSSAGO	fabbricati	NCT	36	18	1	D/7				6.446,00	L. Da Vinci n. 21		1				*** F
F2	„	fabbricati	NCT	36	18	2	D/7				5.432,00	L. Da Vinci n. 21		1				*** F
G	BRESCIA	terreni		18	254		seminativo irriguo	1	505	mq	D 4,92 A 5,22			1/6 cad	[redacted]	[redacted]	* G	** G
G	„	terreni		18	257		frutteto irriguo	1	200	„	D 5,90 A 1,55			1/6 cad			* G	** G
H	„	terreni		18	255		frutteto irriguo	1	4.895	„	D 144,30 A 37,92			1/3 cad			* H	** H
I	„	fabbricati	NCT	18	124	5	C/6	5	14	„	26,03	G.B. Melzi n. 27		1/2				*** I
I	„	fabbricati	NCT	18	124	6	C/6	5	14	„	26,03	G.B. Melzi n. 27		1/2	„			*** I
I	„	fabbricati	NCT	18	124	7	C/6	5	14	„	26,03	G.B. Melzi n. 27		1/2	„			*** I
I	„	fabbricati	NCT	18	124	8	C/6	5	14	„	26,03	G.B. Melzi n. 27		1/2	„			*** I
I	„	fabbricati	NCT	18	124	9	C/6	5	39	„	72,51	G.B. Melzi n. 27		1/2	„			*** I
I	„	fabbricati	NCT	18	124	10	C/6	5	14	„	26,03	G.B. Melzi n. 27		1/2	„			*** I
I	„	fabbricati	NCT	18	124	11	C/6	5	14	„	26,03	G.B. Melzi n. 27		1/2	„			*** I
L1	„	fabbricati	NCT	18	122	302	C/1	6	52	„	663,34	G.B. Melzi n. 23		1/2	„			*** L
L2	„	fabbricati	NCT	18	122	304	A/2	4	5,5	vani	383,47	G.B. Melzi n. 23		1/2	„			*** L
L3	„	fabbricati	NCT	18	122	305	A/2	4	5,5	vani	383,47	G.B. Melzi n. 23		1/2	„			*** L
M	„	fabbricati	NCT	18	82	1	C/6	9	12	mq	41,52	Pigafetta n. 28		1/2	„			*** M
	*	fondo	[redacted]															
	**	fondo																
	***	fondo																

Rimuovere filigrana ora
pdfelement

Rimuovere filigrana ora

6 – la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

* * * * *

1 - IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

Nella tabella seguente sono stati indicati tutti i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare, divisi per Comune, indicando i dati identificativi con foglio, particella (mappale), subalterno, categoria (A - appartamento, C/1 - negozio, C76 - garage o box, D/7 fabbricato industriale), classe, consistenza con numero vani o mq., rendita catastale (Dominicale e Agraria per i terreni); nella stessa scheda è inoltre indicato l'indirizzo dei vari immobili e la proprietà risultante dalle visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto - All. 1÷13; certificati notarili Conservatoria - All. 46 e 47).

Nella prima colonna sono riportate le lettere corrispondenti agli stessi raggruppamenti richiamati nell'allegato relativo alle visure ipotecarie (All. 46), e nelle ultime sono indicati gli immobili che sono stati conferiti in tre fondi immobiliari che saranno meglio specificati ai capitoli "formalità".

Dalle stesse visure in Conservatoria come riportate nei certificati notarili ventennali (All. 46 e 47), nel quale sono indicati tutti i passaggi precedenti, sono ripresi gli atti in base ai quali gli esecutati sono pervenuti in possesso degli immobili come attualmente identificati e le formalità relative, come successivamente descritto a fronte dei vari lotti.

I beni elencati sono successivamente ripresi singolarmente o per lotti per fornire le informazioni richieste.

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

A - APPARTAMENTO IN DESENZANO

(foglio 27, part. 279, sub 17)

a.1- Descrizione

Si tratta di una unità abitativa inserita nel complesso residenziale edificato nella seconda metà degli anni 80, denominato "Residence Elena Corpo C" (foto All. A), in Desenzano, località Rivoltella, a circa un kilometro a est del centro di Rivoltella ed a circa 300 mt dal lago, in via Flaminia n. 14, come si vede dall'estratto di mappa (All. 14), dalla carta stradale (All. 15) e dalla foto aerea (All. 16); l'area triangolare sulla quale sorge il fabbricato confina ad est con la via Padre Annibale di Francia, a sud con la via Flaminia e ad ovest con il vecchio tracciato del rio Venga.

L'appartamento che ha riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori, si sviluppa su due piani:

- al piano terra si trova un soggiorno con angolo cottura, bagno, guardaroba, e camera per complessivi mq. 57, portico di circa 18 mq dal quale si accede all'appartamento ed una corte esclusiva di circa 300 mq; i pavimenti sono in parquet, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera ed ante ceche in legno;

- al piano interrato con altezza 2,60 raggiungibile da scala a chiocciola interna privata, si trova una lavanderia con wc e bidet ed un locale cantina ma con funzioni di camera abitabile; i pavimenti dell'interrato sono in ceramica; la superficie è di circa 37 mq.

La superficie complessiva commerciale, parametrando i mq effettivi con i coefficienti normalmente in uso, è computabile in mq. 110.

La disposizione dei locali corrisponde alla scheda catastale (All. 17).

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

a.2 - Stato di possesso

Tale immobile, con le relative parti comuni, è pervenuto ai Sigg. [redacted] in parti uguali, in separazione di beni, per atto Notaio [redacted] del 17.12.1999, rep. 52614/7457, trascritto a Brescia il 28.12.1999 ai nn. 48703/30745.

Alla data del sopralluogo eseguito il 18.03.2013 il locale risultava locato; all'Agenzia delle entrate risulta solo un contratto registrato il 30.04.2002 a nome di [redacted] (il proprietario riferisce di averlo rinnovato il 15.04.2013 a nome di [redacted] per anni 4 +4 - con F23 ?? - al momento non risulta registrazione in merito).

a.3 - Formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Non risultano vincoli e/o oneri non cancellabili

a.4 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 10.02.2011 ai nn. 5682/1085, a favore della [redacted] contro [redacted] (debitore non datore della [redacted]) a garanzia di apertura di credito stipulata in data 24.01.2011 per atto Notaio [redacted] n. 140698/43383 rep., gravante sul presente immobile "A" e sull'immobile "B", per € 1.260.000,00 contro la somma erogata di € 700.000,00, durata 1 anno e 7 mesi.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 11.05.2011 ai nn. 19476/4286, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 26.04.2011, nn. 3209/2011 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] gravante oltre che sul presente immobile "A", sugli immobili "B", "C", "D", "G e H" per € 340.000,00 contro un capitale di € 299.229,57.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 12.05.2011 ai nn. 19860/4375, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Ravenna del 10.05.2011, nn. 545/2011

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

rep., a favore della [redacted] contro [redacted] gravante oltre che sul presente immobile "A", sugli immobili "B", "C", "D", "G e H" per € 60.000,00 contro un capitale di € 48.293,87.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31.08.2011 ai nn. 37439/8055, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 30.08.2011, n. 5896 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.380.000,00 contro un capitale di € 1.052.310,96.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05.10.2011 ai nn. 40661/8818, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 03.10.2011, n. 6838 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.170.000,00 contro un capitale di € 880.415,01.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 18.01.2012 ai nn. 2194/289, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 12.01.2012, n. 312 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 238.404,54 contro un capitale di € 200.000,00.

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 19.06.2012 ai nn. 21941/15309 a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

a.5 - regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile è stato costruito in forza delle concessioni e/o varianti n. 4270 del 06.12.1984, n. 4756 del 16.10.1986, 6026 del 17.08.1990. E' stato rilasciato regolare certificato di abitabilità in data 30.08.1991 (All. 17/1).

a.6 - Valutazione

I criteri seguiti per la valutazione sono riportati al riepilogo finale; in questo caso si è anche tenuto conto che l'immobile è in località turistica.

Il valore di mercato è stimabile a corpo in 220.000,00 €, mentre il valore per vendita forzosa viene ridotto a 180.000,00 € (valore quota 90.000,00 €).

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

B (1 e 2) -ABITAZIONE IN CONCESIO

(foglio 17, part. 540, sub 1 e 2)

b.1- Descrizione

E' costituita da una lussuosa villa unifamiliare in zona collinare a nord del Comune di Concesio, in via Madre Teresa di Calcutta (prima via Cesare Battisti), a poche centinaia di metri dal centro del paese, come da carta stradale (All. 18), foto aerea (All. 19) ed estratto mappa catastale (All. 20).

L' unità abitativa è distribuita su tre piani ed insiste su un'area di circa 1.165 mq che confina a nord con i mapp. 460 e 503, ad est con i mapp. 460 e 463, a sud con la via Madre Teresa di Calcutta e ad ovest con i mapp. 419 e 448;

- al piano interrato di circa 410 mq complessivi, al quale si accede sia da scala interna che da scala esterna, si trova una grande autorimessa (sub 2) di circa 170 mq, altezza 2,40 mt, con pavimento in piastrelle di ceramica 25 x 25 alla quale si accede da comodo scivolo ed ampia basculante; allo stesso livello nella parte ad est si trova la lavanderia di circa 25 mq, una grande sala di oltre 50 mq, mentre nella parte ad ovest si trova un ampio locale di circa 85 mq che pur definito cantina nella scheda catastale, è in realtà adibito a palestra nella cui parte terminale nell'angolo sud-ovest è situata una vasca con idromassaggio di mq 3 x 2,5; in angolo nord-ovest in una zona di circa 60 mq si trovano servizi vari ed un bagno turco; la scala interna occupa circa 18 mq.

Nelle zone diverse dall'autorimessa, i pavimenti sono in lastre di marmo scuro 60 x 30 ed i soffitti sono a volta a crociera.

Al piano terra, di mq. 168, si trova l'ingresso che immette in un disimpegno dal quale si accede ad un ampio soggiorno con camino di oltre 70 mq, alla grande cucina, allo studio ed al bagno; ai lati sono presenti due portici di mq 49 quello ad ovest e 39 mq quello ad est; nella parte di giardino esterno ad

Rimuovere filigrana ora

ovest è stata realizzata una piscina di circa mt 5 x 10.

Al piano primo, pure di 168 mq, si sale mediante ampia scala che immette in un disimpegno dal quale si accede alle tre camere che sono tutte dotate di bagno e di cabina armadio; la camera principale affaccia su una terrazza di mq 49 corrispondente al sottostante portico (pavimentato in marmo).

L'altezza libera dei due piani fuori terra è di mt 2,70; i pavimenti sono in listoni di rovere; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera con ante esterne cieche; gli infissi interni sono in legno tamburato resinato; il riscaldamento è a pavimento; esiste anche l'impianto di aria condizionata.

L'impianto elettrico è realizzato con un sofisticato sistema domotico che comprende anche l'impianto antifurto completo di sensori perimetrali esterni.

Le finiture sono decisamente pregiate ed ottimamente realizzate.

In aderenza ai lati sud ed ovest è stato realizzato un cavedio largo 1 mt. con grigliati che danno luce ed aria all'interrato.

La disposizione dei locali corrisponde alle schede catastali (All. 21/1,2 e 3) ed alcune caratteristiche interne sono visibili nelle foto allegate (All. B).

b.2 - Stato di possesso

Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 17.06.2004 con atto Notaio [redacted] rep. 3939/2364, trascritta a Brescia 1l 12.07.2004 ai nn. 35669/21407, i Sigg. [redacted] in separazione di beni, venivano in possesso in parti uguali per ½ ciascuno dei terreni in Comune di Concesio individuati con i mappali 413, 420 e 447, foglio 17.

Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 08.09.2004 con atto Notaio [redacted] rep. 4262/2592, trascritta a Brescia 1l 16.09.2004 ai nn. 47232/28766, i Sigg. [redacted] in separazione di beni, venivano in possesso in parti uguali per ½ ciascuno dei terreni in Comune di

Rimuovere filigrana ora

Concesio individuati con i mappali 461 e 462.

Sulle aree precedentemente indicate per complessivi mq. 1.165, è stata costruita l'unità immobiliare in oggetto; con denunce di cambiamento del 27.08.2009 (tipo mappale n. 294261) i mappali sopra indicati sono stati soppressi dando origine alla particella 540; il fabbricato risulta ora identificato al foglio 17, part. 540, sub 1(abitazione), sub 2 (autorimessa) e sub 3 (bene non censibile comune ai sub 1 e 2, scale e scivolo).

L'unità abitativa risulta occupata dai proprietari; all'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di affitto a favore del figlio registrato il 03.04.2013 con durata di anni 6 + 6.

b.3 - Formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Non risultano vincoli e/o oneri non cancellabili, a meno dei fondi immobiliari più avanti citati, per i quali è stata presentata domanda di revoca.

pdfelement

b.4 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 05.05.2009 ai nn. 18799/3787, a favore della [redacted] contro [redacted] a garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto del 08.04.2009 Notaio [redacted] n. 69471/13582 rep., gravante sui beni immobili in Comune di Concesio individuati al Catasto Terreni al foglio 17 con i mapp. 413, 420, 447, 461, 462 costituenti l'area di sedime del fabbricato sopra descritto, per € 1.800.000,00 contro la somma erogata di € 1.000.000,00, durata anni 20.

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 10.02.2011 ai nn. 5682/1085, a favore della [redacted] contro [redacted] (debitore non datore della [redacted]) a garanzia di apertura di credito stipulata in data 24.01.2011 per atto Notaio [redacted] n. 140698/43383 rep., gravante sul presente immobile "B" e sull'immobile "A", per € 1.260.000,00

Rimuovere filigrana ora

contro la somma erogata di € 700.000,00, durata 1 anno e 7 mesi.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 11.05.2011 ai nn. 19476/4286, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 26.04.2011, nn. 3209/2011 rep., a favore della [redacted] contro [redacted], gravante oltre che sul presente immobile "B", sugli immobili "A", "C", "D", "G e H" per € 340.000,00 contro un capitale di € 299.229,57.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 12.05.2011 ai nn. 19860/4375, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Ravenna del 10.05.2011, nn. 545/2011 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] gravante oltre che sul presente immobile "B", sugli immobili "A", "C", "D", "G e H" per € 60.000,00 contro un capitale di € 48.293,87.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31.08.2011 ai nn. 37439/8055, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 30.08.2011, n. 5896 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.380.000,00 contro un capitale di € 1.052.310,96.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05.10.2011 ai nn. 40661/8818, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 03.10.2011, n. 6838 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.170.000,00 contro un capitale di € 880.415,01.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 18.01.2012 ai nn. 2194/289, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 12.01.2012, n. 312 rep., a favore della [redacted] contro [redacted]

Rimuovere filigrana ora

[redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 238.404,54 contro un capitale di € 200.000,00.

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 19:06:2012 ai nn. 21941/15309 a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati

b.5 - regolarità edilizia e urbanistica

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Concesio risulta che la costruzione della villa in oggetto è stata fatta in forza delle seguenti autorizzazioni (All. 21/4, 5 e 6):

permesso di costruire n. 47 dell'8.07.2005, prot. 21924

permesso di costruire n. 102 del 31.12.208, prot. 29788 (variante)

DIA del 20.04.2009 per varianti interne al permesso precedente.

Non è ancora stato rilasciato il certificato di agibilità in quanto il Comune deve ancora effettuare il collaudo delle opere di urbanizzazione della zona; non sembrano sussistere elementi che possano impedirne il rilascio.

b.6 - Valutazione

In funzione delle particolari caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto descritte, per la valutazione non può essere fatto riferimento a valori di mercato determinati in base alle considerazioni generali richiamate nel riepilogo finale; le dimensioni degli ambienti, le finiture di lusso, la tipologia edilizia e dei raffinati impianti, la presenza della piscina esterna, rendono l'immobile unico nel suo genere. La valutazione è stata pertanto basata sui più probabili

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

valori dei costi di costruzione incrementati di un congruo utile di impresa, pervenendo ad un ipotetica stima globale di mercato compresa attorno ai € 2.500.000,00; considerando tuttavia le condizioni di criticità crescente del mercato immobiliare, l'elevato valore del bene, l'ipotesi di vendita forzosa e che l'unità è in comproprietà indivisa al 50 %, si ritiene congruo ridimensionare l'importo sopra riportato ed indicare come stima dell'intero immobile in oggetto, un importo di € 2.000.000,00 (il valore della quota di ½ oggetto dell'esecuzione risulta di 1.000.000,00 €).

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

C (1 e 2) - ABITAZIONE IN BRESCIA via Palazzoli (foglio 18, part. 247, sub 14 e 6)

c.1- Descrizione

Abitazione costituita da un appartamento al primo piano con cantina ed ampi locali al piano interrato (sub 14) ed un box (sub 6) in una palazzina trifamigliare in Brescia, via Palazzoli 16, zona San Bartolomeo , periferia nord di Brescia (foto All. C-D) come da mappa catastale (All. 22), carta stradale (All. 23) e foto aerea (All. 24), costruita tra il 1993 ed il 1996; su tre lati della palazzina è ricavato un cavedio di un metro di larghezza che oltre a fare da isolamento dà luce attraverso bocche di lupo al piano interrato.

Il lotto sul quale sorge la palazzina confina a nord con i mapp. 216 e 218, a est con i mapp. 216 e 109, a sud 107 e 108 e ad ovest con il mapp. 107 e con la via Palazzoli.

L'appartamento al primo piano di complessivi 130 mq comprende una grande cucina, un ampio soggiorno, tre camere, un guardaroba ed un bagno, oltre a corridoi di disbrigo; i pavimenti sono in marmo nella parte giorno ed in parquet nella zona notte; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera; le porte interne in legno; il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas; le finiture sono di livello buono; in adiacenza alla cucina ed al soggiorno c'è una terrazza di 30 mq; l'unità è dotata di un'area privata di circa 700 mq.

Attraverso una scala esclusiva si scende al piano interrato dove si trova un ambiente di oltre 100 mq. adibito a taverna (dichiarato cantina nella scheda catastale) con pavimenti in piastrelle, dotato di ripostiglio e servizi igienici; allo stesso piano interrato si trova una cantina di 26 mq. con altezza di mt 2,35; sia nel soggiorno che nella taverna è presente un camino.

La superficie commerciale dell'appartamento descritto è computabile in 250

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

mq, comprese le parti comuni.

Allo stesso piano interrato è ricavato un garage di 33 mq (sub 6) con accesso da ampio scivolo, con pavimento in piastrelle di ceramica.

La disposizione dei locali corrisponde alle schede catastali (All. 25/1÷4).

c.2 - Stato di possesso

L'appartamento (sub 14) e l'autorimessa (sub 6) oggetto del presente titolo, in Brescia, via Palazzoli 16, sono pervenuti al [redacted] in piena proprietà, dal [redacted] per atto di donazione del 22.11.2005, Notaio [redacted] rep. 65515/11266, trascritto a Brescia il 21.12.2005 ai nn. 74023/45302.

Gli immobili sono locati; all'Agenzia delle Entrate risulta un solo contratto registrato il 03.09.2009 a nome [redacted] con prima scadenza Agosto 2013 (il proprietario riferisce di averlo rinnovato il 30.04.2013 con durata anni 4 + 4 - con F23 ?? - al momento non risulta registrazione in merito).

pdfelement

c.3 - Formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Non risultano vincoli e/o oneri non cancellabili, a meno dei fondi immobiliari più avanti citati, per i quali è stata presentata domanda di revoca.

c.4 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 11.05.2011 ai nn. 19476/4286, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 26.04.2011, nn. 3209/2011 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] gravante oltre che sul presente immobile "C", sugli immobili "A" "B", "D", "G e H" per € 340.000,00 contro un capitale di € 299.229,57.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 12.05.2011 ai nn. 19860/4375, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Ravenna del 10.05.2011, nn. 545/2011 rep., a favore della [redacted] contro [redacted]

[redacted] gravante oltre che sul presente immobile "C", , sugli immobili "A", "B", "D", "G e H" per € 60.000,00 contro un capitale di € 48.293,87.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31.08.2011 ai nn. 37439/8055, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 30.08.2011, n. 5896 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.380.000,00 contro un capitale di € 1.052.310,96.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05.10.2011 ai nn. 40661/8818, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 03.10.2011, n. 6838 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.170.000,00 contro un capitale di € 880.415,01.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 18.01.2012 ai nn. 2194/289, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 12.01.2012, n. 312 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 238.404,54 contro un capitale di € 200.000,00.

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 19:06:2012 ai nn. 21941/15309 a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati

Rimuovere filigrana ora

c.5 - regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile in cui sono inseriti gli immobili in oggetto è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 657 STAT, 25426/93 PG, del 18.11.1993 (All. 25/5) e successiva variante n. 30471/96 PG (All. 25/6).

Con successivo condono edilizio in sanatoria del 18.04.2005 (all. 25/7) è stato sanato l'abuso per la costruzione di parte dell'interrato fuori sagoma.

Non risultano allo stato irregolarità edilizie.

c.6 - Valutazione

La stima del valore di mercato per l'appartamento ed il garage, oltre ai criteri di valutazione riportati nel riepilogo finale, considerate le notevoli dimensioni proponibili ad un mercato abbastanza ristretto, viene definita a corpo in € 390.000; tale valore per la vendita forzosa deve essere opportunamente ridotto e stimabile in 330.000,00 €.

pdfelement

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

Rimuovere filigrana ora

D (1 e 2) -ABITAZIONE IN BRESCIA via Palazzoli (foglio 18,part. 247, sub 12, 4 e 5)

d.1 - Descrizione

Come la precedente unità immobiliare (C), l'abitazione è costituita da un appartamento al piano terra con cantina ed ampi locali al piano interrato (sub 12) ed un garage composto da due box aderenti (sub 4 e 5) in una palazzina trifamigliare in Brescia, via Palazzoli 16, zona San Bartolomeo, periferia nord di Brescia, come da mappa catastale (All. 22), carta stradale (All. 23) e foto aerea (All. 24), costruita tra il 1993 ed il 1996; su tre lati della palazzina è ricavato un cavedio di un metro di larghezza che oltre a fare da isolamento da luce attraverso bocche di lupo al piano interrato.

Il lotto sul quale sorge la palazzina confina a nord con i mapp. 216 e 218, a est con i mapp. 216 e 109, a sud 107 e 108 e ad ovest con il mapp. 107 e con la via Palazzoli.

L'appartamento al piano terra di complessivi 115 mq comprende una grande cucina, un ampio soggiorno, due camere, un bagno, oltre ad un disbrigo dal quale si accede a tutti gli ambienti; i pavimenti sono in marmo; gli infissi esterni in legno e vetrocamera; le porte interne in legno; il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas; è presente l'impianto di allarme; le finiture sono di buon livello; in adiacenza alla cucina c'è un portico di 16 mq; l'unità è dotata di un'area privata di circa 620 mq.

Attraverso una larga scala a chiocciola esclusiva si scende al piano interrato dove si trova un ambiente di oltre 100 mq. adibito a taverna (dichiarato cantina nella scheda catastale) con pavimento in piastrelle, dotato di ripostiglio e servizi igienici; allo stesso piano interrato si trova una cantina di 26 mq. con altezza di mt 2,35; sia nel soggiorno che nella taverna è presente

Rimuovere filigrana ora

un ampio camino.

La superficie commerciale dell'appartamento descritto è computabile in 240 mq, comprese le parti comuni.

Allo stesso piano interrato è ricavato un garage di 32 mq (catastalmente sub 4 e 5) con accesso da ampio scivolo, con pavimento in piastrelle di ceramica.

La disposizione dei locali corrisponde alle schede catastali (All. 25/1 e 26/1÷4) e alcune caratteristiche i sono visibili nelle foto allegate (C, D)

d.2 - Stato di possesso

L'appartamento (sub 12) e le due autorimesse (sub 4 e 5) oggetto del presente titolo, in Brescia, via Palazzoli 16, sono pervenuti al [redacted] in piena proprietà, dal [redacted] per lo stesso atto di donazione del 22.11.2005, Notaio [redacted] rep. 65515/11266, trascritto a Brescia il 21.12.2005 ai nn. 74023/45302.

Gli immobili risultano occupati dai genitori del proprietario in forza di contratto agevolato ai sensi della L. 431/98 registrato all'Agenzia delle Entrate il 23.06.2011, con durata di anni 5, poi prorogato al 2023.

d.3 - Formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Non risultano vincoli e/o oneri non cancellabili, a meno dei fondi immobiliari più avanti citati, per i quali è stata presentata domanda di revoca.

d.4 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 11.05.2011 ai nn. 19476/4286, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 26.04.2011, nn. 3209/2011 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] gravante oltre che sul presente immobile "D", sugli immobili "A", "B", "C", "G e H" per € 340.000,00 contro un capitale di € 299.229,57.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 12.05.2011 ai nn. 19860/4375, in forza

Rimuovere filigrana ora

di decreto ingiuntivo del tribunale di Ravenna del 10.05.2011, nn. 545/2011 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] gravante oltre che sul presente immobile "D", sugli immobili "A" "B", "C", "G e H" per € 60.000,00 contro un capitale di € 48.293,87.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31.08.2011 ai nn. 37439/8055, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 30.08.2011, n. 5896 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.380.000,00 contro un capitale di € 1.052.310,96.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05.10.2011 ai nn. 40661/8818, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 03.10.2011, n. 6838 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.170.000,00 contro un capitale di € 880.415,01.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 18.01.2012 ai nn. 2194/289, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 12.01.2012, n. 312 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 238.404,54 contro un capitale di € 200.000,00.

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 19:06:2012 ai nn. 21941/15309 a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra

Rimuovere filigrana ora

identificati

d.5 - regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile in cui sono inseriti gli immobili in oggetto, come il precedente (C) è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 657 STAT, 25426/93 PG, del 18.11.1993 (All. 25/5) e successiva variante n. 30471/96 PG (All. 25/6); con successivo condono edilizio in sanatoria del 18.04.2005 (all. 25/7) è stato sanato l'abuso per la costruzione di parte dell'interrato fuori sagoma.

Non risultano allo stato irregolarità edilizie.

d.6 - Valutazione

La stima del valore di mercato per l'appartamento ed il garage, come nel caso precedente, oltre ai criteri di valutazione riportati nel riepilogo finale, considerate le notevoli dimensioni proponibili ad un mercato abbastanza ristretto, viene definita a corpo in € 370.000; tale valore per la vendita forzosa deve essere opportunamente ridotto e stimabile in 320.000,00 €.

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

E 1 - NEGOZIO IN BRESCIA via Dei Mille

(foglio 116, part. 364, sub 1)

e.1 - Descrizione

Questa unità immobiliare è costituita da un negozio, inserita in un grande condominio denominato "Cristallo" situato in Brescia, via Dei Mille n. 22, in zona semicentrale, e si affaccia su una piccola diramazione chiusa della stessa via, come da estratto mappa catastale (all. 27), carta stradale (All. 28) e foto aerea (All. 29).

Ha un piano strada, su due livelli sfalsati di alcuni gradini, di circa 75 mq. (esclusa la comoda scala che immette al piano interrato) con due ampie vetrine ed un piano interrato di circa 79 mq; i pavimenti sono in palladiana; il riscaldamento è centralizzato con teleriscaldamento; le condizioni sono congrue con l'età dell'immobile; la superficie commerciale è computabile in 120 mq; la disposizione dei locali corrisponde alla scheda catastale ed alla planimetria (All. 30/1 e 2)

pdfelement

e.2 - Stato di possesso

Il [redacted] è pervenuto in possesso del presente immobile (originariamente identificato con part. 3262/1) in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia n. 23661 del 25.11.1992 rep. 7130/92 registrato a Brescia il 07.12.1992 al n. 10314 e ivi trascritto il 31.03.1993 ai nn. 7872/5621

Il negozio risulta attualmente locato alla [redacted] all'Agenzia delle Entrate non risulta un contratto registrato a tale nominativo; il titolare di tale società è deceduto (il proprietario riferisce di aver rinnovato il contratto l'1.03.2013 con durata di anni 6 + 6, ma al momento non risulta alcuna registrazione in merito).

Rimuovere filigrana ora

1.380.000,00 contro un capitale di € 1.052.310,96.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05.10.2011 ai nn. 40661/8818, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 03.10.2011, n. 6838 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.170.000,00 contro un capitale di € 880.415,01.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 18.01.2012 ai nn. 2194/289, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 12.01.2012, n. 312 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 238.404,54 contro un capitale di € 200.000,00.

pdfelement

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 19:06:2012 ai nn. 21941/15309 a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 03.10.2012 ai nn. 34162/23208 a favore della [redacted] contro [redacted] gravante sul presente immobile "E" e sui successivi "EE" ed "F"

e.5 - regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile nel quale è inserita la presente unità immobiliare è stato edificato negli anni 50; successivamente risulta solo una licenza per opere edilizie prot. 4843/1962 del 6.9.1962 (All. 30/3) per alcune sistemazioni dei balconi; il

Rimuovere filigrana ora

negozio è stato oggetto di modifiche interne regolarmente eseguite in seguito a DIA 1133 del 2.04.98 (All. 30/4); non risultano irregolarità.

e.6 - Valutazione

Oltre a richiamare i criteri generali esposti nel riepilogo finale, per la presente unità occorre evidenziare che la posizione del negozio piuttosto nascosta e le non piccole dimensioni ne limitano notevolmente la commerciabilità; si ritiene che il valore di mercato potrebbe essere definito in 320.000,00 €, mentre un congruo valore per vendita forzosa possa essere stimato in 270.000,00 €

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

EE (2 e 3) -ABITAZIONE IN BRESCIA CON GARAGE

via dei Mille (foglio 116,part.364, sub 18 e 57)

ee.1 - Descrizione

APPARTAMENTO (sub 18)

Questa unità abitativa è inserita nello stesso condominio Cristallo in via Dei Mille in Brescia indicato al punto precedente, come da estratto mappa catastale (All. 27), carta stradale (All. 28) e foto aerea (All. 29).

Si tratta di un grande appartamento di oltre 215 mq. al primo piano con cinque stanze che affacciano su via Dei Mille e due stanze che affacciano sul cortile interno; ha un piccolo balcone ed un'ampia terrazza di circa 25 mq; al piano interrato ha una cantina di circa 18 mq; i pavimenti sono parte i legno e parte in marmettoni o palladiana; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera; le porte interne sono in legno o legno e vetro; il riscaldamento è centralizzato con radiatori; all'appartamento si accede da ampia scala e mediante ascensore comune.

Le condizioni, parzialmente visibili dalle foto allegate (foto EE), denotano l'età dell'immobile che necessiterebbe di interventi manutentivi importanti.

La superficie commerciale è quantificabile in circa 260 mq

La distribuzione dei locali è visibile nelle schede catastali (All. 31/1) e nella planimetria (All. 31-3); si rileva che la tramezza evidenziata con "X" è stata eliminata mentre è stata aggiunta la tramezza evidenziata con "Z", interventi per i quali non risultano autorizzazioni (trattandosi di modifiche interne sono sanabili con una sanzione dell'ordine di 500/600 €).

GARAGE (SUB 57)

E' al piano interrato con accesso dall'ampio cortile comune interrato, come da scheda catastale (All. 31-2), con forma ad elle e superficie di oltre 18 mq.

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

ee.2 - Stato di possesso

Il [redacted] è pervenuto in possesso degli immobili indicati al presente titolo (originariamente identificati con part. 3262/18 e 3262/57) in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia n. 23659 del 25.11.1992 rep. 7131/92 registrato a Brescia il 07.12.1992 al n. 10313 e ivi trascritto il 31.03.1993 ai nn. 7878/5622

L'appartamento è locato al partito UDC; all'Agenzia delle entrate risulta un solo contratto di affitto per il solo l'appartamento registrato il 29.06.2006 a nome dell'ex amministratore [redacted] (il proprietario dichiara di averlo rinnovato il 15.04.2013 con durata di anni 4 +4 - con F23 ?? - al momento non risulta registrazione in merito).

Il garage risulta inutilizzato.

ee.3 - Formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Non risultano vincoli e/o oneri non cancellabili, a meno dei fondi immobiliari più avanti citati, per i quali è stata presentata domanda di revoca.

ee.4 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 30.12.2010 ai nn. 54643/13823, a favore della [redacted] contro [redacted] (debitore non datore della [redacted]) a garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto del 28.12.2010 Notaio [redacted] n. 71147/14674 rep., gravante sul presente immobile "EE" ed il precedente "E" per € 1.105.000,00 contro la somma erogata di € 650.000,00, durata anni 15.

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 29.04.2011ai nn. 17916/3877, a favore della [redacted] contro [redacted] (debitore non datore della [redacted]) a garanzia della costituzione di ipoteca volontaria stipulata il 12.04.2011, nn. 71296/14772

Rimuovere filigrana ora

rep. Notaio [redacted] gravante sul presente immobile "EE" ed il precedente "E" per € 369.000,00 contro la somma erogata di € 213.296,29.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 26.07.2012 ai nn. 26904/4552, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 18.07.2012, nn. 6094/2012 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] gravante oltre che sul presente immobile "E", sugli immobili "EE" "F", "I", "L1-2-3" e "M" per € 930.000,00 contro un capitale di € 720.941,28.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31.08.2011 ai nn. 37439/8055, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 30.08.2011, n. 5896 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.380.000,00 contro un capitale di € 1.052.310,96.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05.10.2011 ai nn. 40661/8818, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 03.10.2011, n. 6838 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.170.000,00 contro un capitale di € 880.415,01.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 18.01.2012 ai nn. 2194/289, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 12.01.2012, n. 312 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 238.404,54 contro un capitale di € 200.000,00.

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 19:06:2012 ai

Rimuovere filigrana ora

nn. 21941/15309 a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 03.10.2012 ai nn. 34162/23208 a favore della [redacted] contro [redacted] gravante sul presente immobile "EE" e sugli immobili "E" ed "F"

ee.5 - regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile nel quale è inserita la presente unità immobiliare è stato edificato negli anni 50; successivamente risulta solo una licenza per opere edilizie prot. 4843/1962 del 6.9.1962 (All. 30/3) per alcune sistemazioni dei balconi; non risultano irregolarità.

ee.6 - Valutazione

Anche i questo caso oltre a richiamare i criteri generali esposti nel riepilogo finale, per la presente unità occorre evidenziare che le condizioni scadenti e le non piccole dimensioni ne limitano notevolmente la commerciabilità; si ritiene che il valore di mercato dell'appartamento potrebbe essere definito in 300.000,00 €, mentre un congruo valore per vendita forzosa possa essere stimato in 250.000,00 €.

Il valore del garage, in considerazione della scarsa disponibilità di parcheggi della zona, può essere definito in 25.000,00 € o 20.000,00 € rispettivamente per il valore di mercato o vendita forzosa.

/

/

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

F (1 e 2) - IMMOBILI IN GUSSAGO

(foglio 36, part. 18, sub 1 e 2)

f.1 - Descrizione

Sono costituiti da un unico capannone, identificato da due unità catastali, situato nella zona industriale di Gussago, via Leonardo Da Vinci n. 21, come da mappa catastale (All. 32), carta stradale (All. 33) e foto aerea (All. 34)

L'area sulla quale insiste il capannone è di circa mq. 4590 più circa 600 mq di parcheggi esterni alla recinzione; la superficie attualmente coperta è di circa mq. 1810.

I pilastri e le travi portanti sono in c.a. prefabbricati; i muri di tamponamento esterno sono in pannelli prefabbricati, escluso il muro posteriore in prismi; l'altezza è di mt 6; la superficie della parte artigianale di mq 1.230 ha pavimento in battuto di cemento; la copertura è costituita da tegoloni intercalati con ampi lucernari; ha impianto di riscaldamento con ventilatori a soffitto, alimentato da caldaia esterna.

Nella parte anteriore sono ubicati gli uffici su due piani di circa 380 mq per piano; i pavimenti delle zone adibite ad uffici sono in ceramica, mentre nelle zone adibite a deposito/archivio al primo piano hanno copertura in gomma.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e le porte degli uffici sono in legno tamburato.

Nell'angolo nord-ovest del capannone è stata ricavata una cabina elettrica attualmente inutilizzata, con trasformatore ad olio 15.000/380-220 Volt.

Nella parte posteriore in aderenza a metà del capannone c'è una tettoia tamponata di circa 100 mq con locali adibiti a deposito e la centrale termica

Nell'angolo nord-est all'interno del capannone sono presenti alcuni servizi.

Nell'angolo nord-est dell'area è presente una costruzione in lamiera di 100

Rimuovere filigrana ora

mq adibita ad autorimesse o depositi.

La disposizione dei locali è visibile nelle schede catastali (All. 35/1÷3) e le buone caratteristiche edilizie sono visibili nelle foto allegate (All. F).

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gussago (All. 36/1÷2), le relative norme tecniche di attuazione prevedono per la zona una copertura pari al 50 % dell'area disponibile; la superficie coperta disponibile per i 4.590 mq di area del lotto recintato in oggetto, sarebbe di mq. 2.295, per cui la superficie coperta ancora edificabile è di 485 (mq 2.295 - 1.810); tali conteggi non comprendono il parcheggio esterno esclusivo per un'area di 600 mq.

f.2 - Stato di possesso

Con decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia del 20.04.1999 n. 4297, cron. 3202, trascritto a Brescia il 18.05.1999 ai nn. 16742/11341, i Sigg. [redacted] sono divenuti comproprietari per la quota indivisa pari ad ½ ciascuno dei beni ora individuati come al presente titolo (dopo numerose variazioni per soppressioni e accorpamenti).

Con atto di divisione del 29.09.2009 nn. 69905/13828 rep. Notaio [redacted] trascritto a Brescia il 29.10.2009 ai nn. 45564/26851 i mappali in oggetto venivano assegnati al [redacted] in piena proprietà.

Dalle visure presso l'Agenzia delle Entrate risultano registrati i seguenti contratti di affitto per alcune parti di capannone:

contratto registrato il 19.03.2013 al n. 00853 con durata di anni 6 + 6

contratto registrato il 19.03.2013 al n. 00854 con durata di anni 6 + 6

contratto registrato il 20.03.2013 al n. 00865 con durata di anni 6 + 6

Per altre parti di capannone il proprietario comunica l'esistenza di contratto del 15.02.2013 a nome [redacted] e di un contratto di comodato d'uso

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

art. 1803 a nome [redacted] (per questi ultimi al momento non risultano registrazioni in merito).

f.3 - Formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Non risultano vincoli e/o oneri non cancellabili, a meno dei fondi immobiliari più avanti citati, per i quali è stata presentata domanda di revoca.

f.4 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 17.11.2009 ai nn. 48582/11065, a favore della [redacted] contro [redacted] a garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto del 05.11.2009 Notaio [redacted] n. 70020/13892 rep., gravante sul presente immobile "F" per € 675.000,00 contro la somma erogata di € 375.000,00, durata anni 10.

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 23.07.2010 ai nn. 31530/8133, a favore della [redacted] contro [redacted] (debitore non datore della [redacted]) a garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto del 09.07.2010 Notaio [redacted] n. 70777/14432 rep., gravante sul presente immobile "F" per € 1.445.000,00 contro la somma erogata di € 850.000,00, durata anni 10.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 26.07.2012 ai nn. 26904/4552, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 18.07.2012, nn. 6094/2012 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] gravante oltre che sul presente immobile "F", sugli immobili "E", "EE", "I", "L1-2-3" e "M" per € 930.000,00 contro un capitale di € 720.941,28, anni 10.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31.08.2011 ai nn. 37439/8055, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 30.08.2011, n. 5896 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su

Rimuovere filigrana ora

tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.380.000,00 contro un capitale di € 1.052.310,96.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05.10.2011 ai nn. 40661/8818, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 03.10.2011, n. 6838 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.170.000,00 contro un capitale di € 880.415,01.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 18.01.2012 ai nn. 2194/289, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 12.01.2012, n. 312 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 238.404,54 contro un capitale di € 200.000,00.

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 19.06.2012 ai nn. 21941/15309 a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 03.10.2012 ai nn. 34162/23208 a favore della [redacted] contro [redacted] gravante sul presente immobile "F" e sugli immobili "E" ed "EE"

f.5 - regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione dell'immobile è stata eseguita in forza delle concessioni edilizie 152/71, 51/72 e 21/73; dopo il trasferimento di proprietà avvenuto per il citato atto del Tribunale di Brescia, è stata abusivamente realizzata una

Rimuovere filigrana ora

struttura in lamiera ad uso autorimesse in angolo nord-est, successivamente regolarizzata con concessione in sanatoria del 20.10.1999, n. 19506 PG, UT 99-401; i servizi presenti nell'angolo all'interno al capannone in angolo nord-est, non sono riportati nelle schede catastali e non risultano autorizzati per cui potranno essere oggetto di sanatoria o dovranno essere abbattuti.

Non risultano altre irregolarità.

f.6 - Valutazione

Sempre richiamando le motivazioni elencate al paragrafo finale del riepilogo valutazioni, con particolare riferimento alla situazione critica soprattutto per gli immobili industriali ormai disponibili in abbondanza sul mercato, per il complesso di cui al presente capitolo "F", si ritiene di poter indicare come valore di mercato attuale l'importo di € 1.350.000,00 €, ridotto per vendita forzosa ad € 1.150.000,00.

pdfelement

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

Rimuovere filigrana ora

G e H - TERRENI IN BRESCIA

(foglio 18, part. 254,257,255)

gh.1 - Descrizione

Trattasi di tre appezzamenti adiacenti di mq. 505 (mapp. 254), mq. 200 (mapp. 257) e mq. 4895 (mapp. 255) per complessivi 5.600 mq, situati nelle vicinanze di via Palazzoli, di fronte alle abitazioni di cui ai precedenti punti C e D, nella periferia nord di Brescia, in zona San Bartolomeo, come dai già citati estratto mappa catastale (All. 22), carta stradale (All. 23) e foto aerea (All. 24).

Tali terreni secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Brescia (All. 37), risultano seminativo irriguo (mapp. 254) e frutteti irrigui (mapp. 257 e 255)

pdfelement

gh.2 - Stato di possesso

Con atto di compravendita del 20.05.2009 n. 69573/13627 rep. Notaio [redacted] trascritto a Brescia il 18.06.2009 ai nn. 25764/15565, la Società [redacted] ha venduto:

- quanto alle part. 254 e 257 ai [redacted] la quota di comproprietà indivisa di 1/6 cadauno e la restante quota indivisa di ½ delle stesse part. alla [redacted]
- quanto alla part. 255 ai [redacted] la quota di comproprietà indivisa di 1/3 cadauno.

gh.3 - Formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Non risultano vincoli e/o oneri non cancellabili, a meno dei fondi immobiliari più avanti citati, per i quali è stata presentata domanda di revoca.

gh.4 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 11.05.2011 ai nn. 19476/4286, in forza

Rimuovere filigrana ora

di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 26.04.2011, nn. 3209/2011 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] gravante oltre che sul presente immobile "G e H", sugli immobili "A", "B", "C", e "D" per € 340.000,00 contro un capitale di € 299.229,57.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 12.05.2011 ai nn. 19860/4375, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Ravenna del 10.05.2011, nn. 545/2011 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] gravante oltre che sul presente immobile "G e H", sugli immobili "A", "B", "C", "D", per € 60.000,00 contro un capitale di € 48.293,87.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31.08.2011 ai nn. 37439/8055, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 30.08.2011, n. 5896 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.380.000,00 contro un capitale di € 1.052.310,96.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05.10.2011 ai nn. 40661/8818, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 03.10.2011, n. 6838 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.170.000,00 contro un capitale di € 880.415,01.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 18.01.2012 ai nn. 2194/289, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 12.01.2012, n. 312 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 238.404,54 contro

Rimuovere filigrana ora

I - GARAGE IN BRESCIA via Melzi

(foglio 18, part. 124,sub 5÷11)

i.1 - Descrizione

Trattasi di 7 garage, ubicati in Brescia, via Melzi 27, zona San Bartolomeo, come da estratto mappa catastale (All. 38), carta stradale (All. 39) e foto aerea (All. 40); sono inseriti in una struttura ad un piano unico per soli garage, retrostante al condominio nel quale sono inserite le unità immobiliari di cui ai successivi paragrafi "L"; sono tutti di circa 14 mq, ad eccezione del sub 9 che è di circa 40 mq; hanno tetto piano, con altezza interna di mt. 2,65; il pavimento è in battuto di cemento e la basculante in ferro zincato con accesso da rampa comune.

La distribuzione corrisponde alle schede catastali (All. 41/1÷7)

Si evidenzia che il garage identificato al sub 11 (All. 41/7/ in realtà è utilizzato come passo carraio per l'accesso ad altra proprietà retrostante, ma non sono stati reperiti documenti in merito.

pdfelement

i2 - Stato di possesso

I [redacted] venivano in possesso per la quota indivisa di ½ ciascuno, con:

- scrittura privata di compravendita autenticata in data 07.05.1984 dal Notaio [redacted] rep. 19764/6898, registrata a Brescia il 10.05.1984 al n. 4075, trascritta a Brescia il 22.05.1984 ai nn. 12863/9631, l'immobile ora part. 124 sub 9 (già 5263 sub 9);

- scrittura privata di compravendita autenticata in data 07.05.1984 dal Notaio [redacted] rep. 19765/6899, registrata a Brescia il 14.05.1984 al n. 4154, trascritta a Brescia il 22.05.1984 ai nn. 12864/9632, gli immobili ora part. 124 sub 5, 6, 7, 8, 10, 11 e 12 (già 5263 sub 5, 6, 7, 8, 10, 11 e 12).

Rimuovere filigrana ora

Alla data del sopralluogo i garage erano vuoti e non risultano contratti di locazione in essere.

i.3 - Formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Non risultano vincoli e/o oneri non cancellabili, a meno dei fondi immobiliari più avanti citati, per i quali è stata presentata domanda di revoca.

i.4 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 26.07.2012 ai nn. 26904/4552, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 18.07.2012, nn. 6094/2012 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] gravante oltre che sul presente immobile "I", sugli immobili "E", "EE" "F", "L1-2-3" e "M" per € 930.000,00 contro un capitale di € 720.941,28.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31.08.2011 ai nn. 37439/8055, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 30.08.2011, n. 5896 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.380.000,00 contro un capitale di € 1.052.310,96.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05.10.2011 ai nn. 40661/8818, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 03.10.2011, n. 6838 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.170.000,00 contro un capitale di € 880.415,01.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 18.01.2012 ai nn. 2194/289, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 12.01.2012, n. 312 rep., a favore della [redacted] contro [redacted]

Rimuovere filigrana ora

[redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 238.404,54 contro un capitale di € 200.000,00.

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 19:06:2012 ai nn. 21941/15309 a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati

i.5 - regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione è antecedente al 1967.

Il Sig. Sandrini sostiene che il garage identificato al sub 11 non è di sua proprietà, tanto che in effetti non esiste tale garage, ma lo spazio corrispondente è adibito a passaggio verso un ambiente retrostante di proprietà di altri.

pdfelement

i.6 - Valutazione

I sopraelencati garage individuati ai sub 5, 6, 7, 8 e 10 vengono valutati a corpo per un valore commerciale definibile in 8.000,00 € cadauno, riducibile a 6.400,00 € in funzione della vendita forzosa e della quota indivisa di ½ (valore quota 3.200,00); il garage individuato al sub 9 viene stimato in € 25.000,00 e 20.000,00 rispettivamente come valore di mercato e per vendita forzosa (valore quota 10.000,00).

Il garage individuato al sub 11 se recuperabile nella sua funzione vale quanto gli altri 8.000,00 e 6.400,00 € rispettivamente; qualora non potesse essere recuperato per pattuizioni al momento non reperibili, ovviamente non avrebbe alcun valore.

/

Rimuovere filigrana ora

L 1 - NEGOZIO IN BRESCIA via Melzi

(foglio 18, part. 122, sub 302)

l.1 - Descrizione

Situato in Brescia, via Melzi 23, nel complesso denominato xxxx, zona San Bartolomeo, come da precedenti estratto mappa catastale (All. 38), carta stradale (All. 39) e foto aerea (All. 40); ha superficie di circa 62 mq, compreso bagno ed antibagno.

Ha due vetrine fronte strada sotto al portico; i pavimenti in parquet sono stati posati sopra quelli preesistenti; è dotato di due condizionatori che funzionano anche per il riscaldamento.

La distribuzione dei locali non corrisponde alla scheda catastale (All. 42) in quanto la locataria ha provveduto ad adattarlo alle sue esigenze (centro estetico) con divisorie in cartongesso a mezza altezza.

pdfelement

l.2 - Stato di possesso

I [redacted] venivano in possesso per la quota indivisa di ½ ciascuno, con:

- scrittura privata di compravendita autenticata in data 07.05.1984 dal Notaio [redacted] rep. 19765/6899, registrata a Brescia il 14.05.1984 al n. 4154, trascritta a Brescia il 22.05.1984 ai nn. 12864/9632, gli immobili ora part. 122 sub 302 (già 5262 sub 302).

Il negozio è locato in forza di contratto registrato il 20.11.2009 con durata di anni 6 + 6.

l.3 - Formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Non risultano vincoli e/o oneri non cancellabili, a meno dei fondi immobiliari più avanti citati, per i quali è stata presentata domanda di revoca.

Rimuovere filigrana ora

I.4 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 26.07.2012 ai nn. 26904/4552, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 18.07.2012, nn. 6094/2012 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] gravante oltre che sul presente immobile "E", sugli immobili "EE" "F", "I", "L1-2-3" e "M" per € 930.000,00 contro un capitale di € 720.941,28.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31.08.2011 ai nn. 37439/8055, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 30.08.2011, n. 5896 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.380.000,00 contro un capitale di € 1.052.310,96.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05.10.2011 ai nn. 40661/8818, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 03.10.2011, n. 6838 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.170.000,00 contro un capitale di € 880.415,01.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 18.01.2012 ai nn. 2194/289, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 12.01.2012, n. 312 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 238.404,54 contro un capitale di € 200.000,00.

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 19:06:2012 ai nn. 21941/15309 a favore della [redacted]

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati

I.5 - regolarità edilizia e urbanistica

Dopo il trasferimento di proprietà avvenuto per il citato atto del Tribunale di Brescia, sono state eseguite solo le divisorie a mezza altezza in cartongesso sopradescritte come da comunicazione protocollata il 02.04.1998.

Non risultano irregolarità.

I.6 - Valutazione

In relazione alla posizione ed alle più volte richiamate sfavorevoli condizioni di mercato, si stima il valore commerciale in € 80.000,00 ed in € 65.000,00 per la prevista vendita forzosa valore quota 32.500,00).

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

LL (2 e 3) –APPARTAMENTI IN BRESCIA via Melzi (fog.18, part.122,sub 304,305)

ll.1 - Descrizione

Trattasi di due appartamenti ubicati in Brescia, via Melzi 23, nello stesso complesso di cui al punto precedente, in zona San Bartolomeo, come da precedenti estratto mappa catastale (All. 38), carta stradale (All. 39) e foto aerea (All. 40).

L'appartamento identificato al **sub 304** è al primo piano di un condominio, nella parte a nord del fabbricato, raggiungibile mediante due rampe di scale; è composto da due camere, soggiorno e piccola cucina, ingresso e bagno; ha pavimenti in piastrelle in ceramica uguali in tutti gli ambienti; il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas; infissi esterni in PVC con tapparelle; al piano interrato ha cantina di circa 18 mq; è presente un grande terrazzo in adiacenza ai due lati nord ed est di circa 100 mq; la superficie commerciale è computabile in circa 120 mq.

Le condizioni sono mediocri e sarebbero necessari lavori di manutenzione.

L'appartamento identificato al **sub 305** è al primo piano nella parte a sud del citato condominio, pure raggiungibile mediante due rampe di scale; anche questo è composto da due camere, soggiorno e piccola cucina, ingresso e bagno; ha pavimenti alla veneziana uguali in tutti gli ambienti; il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas; infissi esterni in PVC con tapparelle; al piano interrato ha cantina di circa 12 mq; è presente un grande terrazzo in adiacenza al lato est di circa 50 mq; la superficie commerciale è computabile in circa 110 mq.

Le condizioni sono mediocri e sarebbero necessari lavori di manutenzione.

La distribuzione dei locali corrisponde alle schede catastali (All. 43 e 44)

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

II.2 - Stato di possesso

I [redacted] venivano in possesso per la quota indivisa di ½ ciascuno, con:

- scrittura privata di compravendita autenticata in data 07.05.1984 dal Notaio [redacted] rep. 19765/6899, registrata a Brescia il 14.05.1984 al n. 4154, trascritta a Brescia il 22.05.1984 ai nn. 12864/9632, dell'immobile ora part. 122 sub 305 (già 5262 sub 305).

- scrittura privata di compravendita autenticata in data 14.05.1985 dal Notaio [redacted] rep. 57124, registrata a Brescia il 27.05.1985 al n. 4509, trascritta a Brescia il 10.06.1985 ai nn. 11280/8057, dell'immobile ora part. 122 sub 304 (già 5262 sub 304).

Il proprietario dichiara che l'appartamento identificato al **sub 304** è locato a nome [redacted] e riferisce di aver rinnovato il contratto il 05.12.2012 con durata di anni 4 + 4; all'Agenzia delle Entrate non risultano registrazioni in merito.

L'appartamento identificato al **sub 305** è locato con contratto regolarmente registrato nel 2006, con rinnovo automatico nel 2010 per altri 4 anni.

II.3 - Formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Non risultano vincoli e/o oneri non cancellabili, a meno dei fondi immobiliari più avanti citati, per i quali è stata presentata domanda di revoca.

II.4 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 26.07.2012 ai nn. 26904/4552, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 18.07.2012, nn. 6094/2012 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] gravante oltre che sul presente immobile "L2-3", sugli immobili "E", "EE" "F", "I", "L1" e "M" per € 930.000,00 contro un capitale di € 720.941,28.

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31.08.2011 ai nn. 37439/8055, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 30.08.2011, n. 5896 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.380.000,00 contro un capitale di € 1.052.310,96.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05.10.2011 ai nn. 40661/8818, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 03.10.2011, n. 6838 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.170.000,00 contro un capitale di € 880.415,01.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 18.01.2012 ai nn. 2194/289, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 12.01.2012, n. 312 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 238.404,54 contro un capitale di € 200.000,00.

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 19:06:2012 ai nn. 21941/15309 a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati

II.5 - regolarità edilizia e urbanistica

l'immobile nel quale sono inseriti i due appartamenti è stato costruito precedentemente al 1967; non risultano interventi successivi che richiedano autorizzazioni.

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

II.6 - Valutazione

In funzione delle più volte richiamate considerazioni generali che condizionano tutte le valutazioni e delle condizioni particolari dei due appartamenti in oggetto, peraltro con caratteristiche simili, il loro valore commerciale viene indicato in 110.000,00 € per il sub 304 e 100.000,00 € per il sub 305, ridotti rispettivamente ad € 88.000,00 (44.000,00 la quota di ½) e 80.000,00 (40.000,00 la quota di ½), in funzione della prevista vendita forzosa e della sola quota di ½ indivisa.

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

M - GARAGE IN BRESCIA (fog.18, part.82,sub 1)

(derivante dal foglio 7, part. 5263 sub 12)

m.1 - Descrizione

L'unità identificata al **fog.18, part.82,sub 1** è ubicata in altro complesso adiacente a sud di cui al punto "I" dei precedenti garage, in zona San Bartolomeo, come da estratto mappa catastale (All. 38), carta stradale (All. 39) e foto aerea (All. 40); all'indirizzo indicato di via Pigafetta n. 28 non esiste alcun accesso, che per l'unità in oggetto è in via Massaia al n. 3.

Non è stato possibile accedere all'immobile che è stato fotografato dall'esterno del passo carraio; il box in oggetto di circa 14 mq., è quello a sinistra nella foto allegata "M", al quale si accede da comoda rampa comune.

La posizione è rilevabile dalla scheda catastale (All. 45).

Il [redacted] riferisce tuttavia che tale unità non è di sua proprietà; sembra infatti che l'attribuzione catastale derivi da un errore materiale come descritto al successivo titolo "possesso".

m.2 - Stato di possesso

I [redacted] venivano in possesso per la quota indivisa di ½ ciascuno :

- con la stessa scrittura privata di compravendita autenticata in data 07.05.1984 dal Notaio [redacted] rep. 19765/6899, registrata a Brescia il 14.05.1984 al n. 4154, trascritta a Brescia il 22.05.1984 ai nn. 12864/9632, insieme alla serie di garage elencati al punto "I", anche del garage individuato al foglio 7, mapp. 5263 sub 12, variato poi con scheda planimetrica del 10.02.93 n. 854 ed ora al foglio 18, part. 82 sub 1.

Sembra tuttavia che tale variazione sia errata in quanto il precedente mappale di cui al foglio 7, mapp. 5263 sub 12 (evidenziato in rosso sulla scheda

Rimuovere filigrana ora

catastale (All. 45/1) si trovava in adiacenza al mapp. 5263 sub 11, ora individuato al foglio 18, mapp. 124 sub 11, mentre il mapp. 82 sub 1 si trova da tutt'altra parte.

E' stata fatta fare dal sottoscritto domanda di rettifica all'Agenzia delle Entrate , eseguita come da documentazione allegata (All. 45/2, 3, 4, 5 e 6),;

l'ex mapp. 5263 sub 12, non risulta colpito da ipoteche e o pignoramenti.

m.3 - Formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Non risultano vincoli e/o oneri non cancellabili, a meno dei fondi immobiliari più avanti citati, per i quali è stata presentata domanda di revoca.

m.4 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili

Si evidenzia che **le formalità sotto descritte sono erroneamente riferite all'immobile identificato al foglio 8, mapp. 82 sub 1 che in realtà non appartiene ai** [redacted] mentre non è colpito da formalità il garage effettivamente di proprietà dell'esecutato, che non compare nei beni pignorati.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 26.07.2012 ai nn. 26904/4552, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 18.07.2012, nn. 6094/2012 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] gravante oltre che sul presente immobile "M", sugli immobili "E", "EE" "F", "I", "L 1-2-3" per € 930.000,00 contro un capitale di € 720.941,28.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31.08.2011 ai nn. 37439/8055, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 30.08.2011, n. 5896 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.380.000,00 contro un capitale di € 1.052.310,96.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05.10.2011 ai nn. 40661/8818, in forza

Rimuovere filigrana ora

di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 03.10.2011, n. 6838 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 1.170.000,00 contro un capitale di € 880.415,01.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 18.01.2012 ai nn. 2194/289, in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 12.01.2012, n. 312 rep., a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati, per € 238.404,54 contro un capitale di € 200.000,00.

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 19.06.2012 ai nn. 21941/15309 a favore della [redacted] contro [redacted] per le quote di spettanza, gravante su tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra identificati

pdfelement

m.5 - regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione è antecedente al 1967.

m.6 - Valutazione

Viene qui indicato il valore del garage evidenziato in rosso sulla scheda 45/1, di proprietà dell'esecutato, (peraltro uguale a quello del mapp. 82, sub 1, non di competenza dell'esecutato) definendolo in 8.000,00 €, riducibile a 6.400,00 € in funzione della vendita forzosa e della quota indivisa di ½ (valore quota 3.200,00).

Rimuovere filigrana ora

* * * * *

FONDI PATRIMONIALI

Si segnala che:

- con atto del 18.05.2011 n. 71331/14797 rep. Notaio [redacted] trascritto a Brescia il 26.05.2011 ai nn. 21958/13436 è stato costituito un fondo patrimoniale con cui i [redacted] hanno vincolato i beni immobili sopra indicati alle lettere "D", "G", "H", per i diritti e le quote di spettanza;

- con atto del 18.05.2011 n. 71332/14798 rep. Notaio [redacted] trascritto a Brescia il 26.05.2011 ai nn. 21959/13437 è stato costituito un fondo patrimoniale con cui i [redacted] hanno vincolato i beni immobili sopra indicati alle lettere "B", "C", "G", "H", per i diritti e le quote di spettanza;

- con atto del 19.05.2011 n. 71335/14801 rep. Notaio [redacted] trascritto a Brescia il 26.05.2011 ai nn. 21960/13438 è stato costituito un fondo patrimoniale con cui i [redacted] hanno vincolato i beni immobili sopra indicati alle lettere "E", "F", "I", "L", "M", per i diritti e le quote di spettanza;

- è stata presentata domanda giudiziale trascritta a Brescia il 18.10.2011 ai nn. 42710/26521 per la revoca degli stessi a favore della [redacted] contro i debitori escussi, annotata a margine della trascrizione dei predetti fondi con note in data 21.12.2011 ai nn. 52426/8333, 52427/8334 e 52428/8335;

- è stata presentata domanda giudiziale trascritta a Brescia il 05.07.2012 ai nn. 24056/16684 per la revoca degli stessi a favore della [redacted] contro i debitori escussi;

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

- è stata presentata domanda giudiziale trascritta a Brescia il 13.07.2012 ai nn. 25081/17407 per la revoca degli stessi a favore della [redacted] contro i debitori escussi.

Tutti i beni sopra descritti alle lettere A, B, C, D, E, F, G, ed H erano già stati colpiti da ipoteche in data antecedente a quella di costituzione dei fondi immobiliari citati; solo gli immobili di cui alle lettere I, L ed M sono stati colpiti da ipoteche in data successiva a quella di costituzione dei fondi.

* * * * *

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Le valutazioni sopra esposte sono riferite ad ogni immobile intero.

Il valore delle singole quote nel caso di comproprietà indivisa è indicato anche nella tabella riepilogativa riportata alla pagina seguente.

Le stime riportate tengono conto della zona, della natura e consistenza delle unità immobiliari, della vetustà, della distanza dalle zone servite da esercizi e dai principali collegamenti stradali; si è inoltre fatto riferimento alle informazioni ricevute da operatori del settore, confrontate anche con i valori ed i parametri delle pubblicazioni ufficiali.

In base a quanto sopra sono stati stimati i più probabili valori di mercato, congruamente abbattuti sia per la situazione del mercato immobiliare di perdurante pesante crisi, sia per la prevista vendita forzosa delle unità pignorate soggette ad esecuzione immobiliare, e, nei casi di comproprietà, perché la parte soggetta ad esecuzione immobiliare è solo una quota indivisa.

Brescia 19.06.2013

Il perito

Dott. Ing. Mario Biserni

Dott. Ing. MARIO BISERNI
ORDINE INGEGNERI BRESCIA n. 2112

PROCEDURA N. 814/2012 - tabella riepilogativa valori											
									valore €		
	comune	foglio	particella	sub	categoria	via	proprietà	quota	mercato	vendita forzosa	quota
A	DESENZANO	27	279	17	A/2	Flaminia n. 14	[redacted]	1/2	220.000,00	180.000,00	90.000,00
B	CONCESIO	17	413			C. Battisti		1/2	accorpati in part. 540		
B	„	17	420			C. Battisti		1/2			
B	„	17	447			C. Battisti		1/2			
B	„	17	461			C. Battisti		1/2			
B	„	17	462			C. Battisti		1/2			
B1	„	17	540	1	A/7	C. Battisti		1/2	2.500.000,00	2.000.000,00	1.000.000,00
B2	„	17	540	2	C/6	C. Battisti		1/2			
C1	BRESCIA	18	247	14	A/2	F. Palazzoli n. 16		1	390.000,00	330.000,00	330.000,00
C2	„	18	247	6	C/6	F. Palazzoli n. 16		1			
D1	„	18	247	12	A/2	F. Palazzoli n. 16		1	370.000,00	320.000,00	320.000,00
D2	„	18	247	4	C/6	F. Palazzoli n. 16		1			
D2	„	18	247	5	C/6	F. Palazzoli n. 16		1			
E1	„	116	364	1	C/1	Dei Mille n. 22		1	320.000,00	270.000,00	270.000,00
E2	„	116	364	18	A/2	Dei Mille n. 22		1	300.000,00	250.000,00	320.000,00
E3	„	116	364	57	C/6	Dei Mille n. 22		1	25.000,00	20.000,00	20.000,00
F1	GUSSAGO	36	18	1	D/7	L. Da Vinci n. 21		1	1.350.000,00	1.150.000,00	1.150.000,00
F2	„	36	18	2	D/7	L. Da Vinci n. 21		1			
G	BRESCIA	18	254		seminativ			1/6 cad	10.000,00	10.000,00	1.500,00
G	„	18	257		frutteto			1/6 cad	4.000,00	4.000,00	650,00
H	„	18	255		frutteto			1/3 cad	100.000,00	100.000,00	30.000,00
I	„	18	124	5	C/6	G.B. Melzi n. 27		1/2	8.000,00	6.400,00	3.200,00
I	„	18	124	6	C/6	G.B. Melzi n. 27		1/2	8.000,00	6.400,00	3.200,00
I	„	18	124	7	C/6	G.B. Melzi n. 27		1/2	8.000,00	6.400,00	3.200,00
I	„	18	124	8	C/6	G.B. Melzi n. 27		1/2	8.000,00	6.400,00	3.200,00
I	„	18	124	9	C/6	G.B. Melzi n. 27		1/2	25.000,00	20.000,00	10.000,00
I	„	18	124	10	C/6	G.B. Melzi n. 27		1/2	8.000,00	6.400,00	3.200,00
I	„	18	124	11	C/6	G.B. Melzi n. 27		1/2	8.000,00	6.400,00	3.200,00
L1	„	18	122	302	C/1	G.B. Melzi n. 23		1/2	80.000,00	66.000,00	33.000,00
L2	„	18	122	304	A/2	G.B. Melzi n. 23		1/2	110.000,00	88.000,00	44.000,00
L3	„	18	122	305	A/2	G.B. Melzi n. 23		1/2	100.000,00	80.000,00	40.000,00
M	„	18	82	1	C/6	Pigafetta n. 28		1/2	8.000,00	6.400,00	3.200,00

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

Rimuovere filigrana ora

ALLEGATI

1÷13 visure catastali

A - Desenzano (Rivoltella)

14 estratto mappa catastale

15 carta stradale

16 foto aerea

17 scheda catastale e certificato di agibilità

B - Concesio

18 carta stradale

19 foto aerea

20 estratto mappa catastale

21 schede catastali e permessi di costruire

C - Brescia - via Palazzoli (part. 247, sub 14 e 6)

22 estratto mappa catastale (part. 122, 247, 254, 255, 257)

23 carta stradale

24 foto aerea

25 schede catastali (part. 247, sub 14 e 6)

D - Brescia - via Palazzoli (part. 247, sub 12, 4 e 5)

26 schede catastali (part. 247, sub 12, 4 e 5)

E-EE - Brescia - via Dei Mille

27 estratto mappa catastale (part. 364)

28 carta stradale

29 foto aerea Brescia

30 scheda catastale, planimetria negozio (part. 364, sub 1), autorizzazioni edilizie

31 scheda catastale appartamento (part.364, sub 18 e 57) e planimetria

pdfelement

Rimuovere filigrana ora

F - Gussago - via Leonardo Da Vinci (part. 18, sub 1e 2)

32 estratto mappa catastale (part. 18)

33 carta stradale

34 foto aerea Brescia

35 schede catastali (part. 18, sub 1e 2)

36 certificato destinazione urbanistica e dati area in Gussago

G e H - Brescia - (San Bartolomeo) terreni

37 certificato destinazione urbanistica (part. 254, 255, 257)

I - Brescia - via Melzi 27

38 estratto mappa catastale (part. 82,122,124)

39 carta stradale

40 foto aerea Brescia

41 schede catastali (part. 124, sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11)

L1, 2 e 3 - Brescia - via Melzi 23

42 scheda catastale (part. 122 sub 302)

43 scheda catastale (part. 122 sub 304)

44 scheda catastale (part. 122 sub 305)

M - Brescia - via Pigafetta

45 scheda catastale (part. 82, sub 1)

45/1÷6 rettifica dati catastali per garage da ex 5263 sub 12 a 124 sub 12

* * * * *

46 Certificato notarile [redacted]

47 certificato notarile [redacted]

pdfelement