

C.T.U. geom. Bazzani Cristiano
con studio in viale Venezia, 44 - 25123 Brescia - tel. 030/3366439 – fax. 030/3361431
e-mail: info@studiotecnicobazzani.it

TRIBUNALE di BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n. **640/2021**

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

Con sede a [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Rappresentata dall'Avvocato [REDACTED]

Con studio a [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Residente [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Magistrato: **Ill.mo Dr. ssa Giulia La Malfa**

Data dell'udienza d'incarico e giuramento **21 febbraio 2022**

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita **16 novembre 2022**

Dati generali del bene

Lotto UNICO - Divisibilità dell'immobile **NO**

Valore Stimato **€. 694'000,00** (Euro Seicentonovantaquattromila/00)

Quota di proprietà **1/1** [REDACTED]

Immobile sito nel comune di **Passirano (BS)**

Distinto in catasto

Foglio **26** - part. **4610** - sub. **3** – cat. **D/7**

Foglio **26** - part. **4610** - sub. **4** – cat. **D/6**

Foglio **26** - part. **4610** - sub. **5** – cat. **A/2**

Comproprietari

No

Divisibilità dell'immobile

NO



RELAZIONE PERITALE di STIMA di BENI IMMOBILIARIEsecuzione Immobiliare: **N°. 640/2021**

Espropriato: [REDACTED]

Espropriante: [REDACTED]

Giudice Esecutore: **Dr.ssa Giulia La Malfa**Esperto Relatore: **geom. BAZZANI CRISTIANO****PERIZIA di STIMA dei BENI IMMOBILI**

INDICE

| | |
|--|---------|
| A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc | pag. 2 |
| B. Identificazione e descrizione attuale e pregressa del bene | pag. 3 |
| C. Stato di possesso del bene | pag. 6 |
| D. Formalità, Vincoli e Oneri anche di natura condominiale | pag. 6 |
| E. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene | pag. 7 |
| F. Formazione dei Lotti | pag. 9 |
| G. Valore dei Beni e Costi | pag. 9 |
| Allegati | pag. 12 |

A. VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di CUI all'ART. 567 cpc

L'Ill.mo Giudice Esecutore dott. Davide Foppa Vicenzini nominava, in data 9 febbraio 2022, il sottoscritto geometra Cristiano Bazzani, nato a Brescia il 15/11/1970, con studio tecnico in Brescia viale Venezia 44, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 4710, con l'incarico di stimare le proprietà del soggetto in epigrafe.

Il CTU dopo aver prestato giuramento di rito in data 21 febbraio 2022 con sistema telematico ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc e conferma di possedere tutta la documentazione necessaria.

Il CTU fa rilevare che in data 6 luglio 2022 viene notificata la costituzione della [REDACTED] in sostituzione della [REDACTED]



B. IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE dei BENI e IDENTIFICAZIONE

PREGRESSA dei BENI

Il custode giudiziario dell'immobile – Avv. Erica Guastoldi – confermava a mezzo pec l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 3 marzo 2022. Al giorno e all'ora stabiliti, il CTU, il Custode e il [REDACTED] procedono con la disamina della situazione debitoria e con il rilievo visivo dei luoghi di causa. Il CTU, verificata la consistenza degli immobili, si riserva di effettuare un secondo sopralluogo in quanto esiste la concreta possibilità di chiudere la presente esecuzione pagando il debito ascritto [REDACTED]

Il CTU attende fino a venerdì 18 marzo 2022 l'esito della possibile chiusura della vertenza.

Le caratteristiche dell'immobile verranno verificate e rilevate in un secondo eventuale sopralluogo

Al termine delle operazioni, il CTU ha redatto regolare verbale.

In data 15 maggio 2022 il CTU chiede formale proroga di giorni 45 a partire dall'udienza del 15 giugno 2022 per la consegna della relazione peritale di stima completa di allegati in quanto la parte eseguita ha paventato la risoluzione della procedura fino al termine della consegna dell'elaborato di stima.

Tale proroga è stata regolarmente concessa in data 9 giugno 2022.

Il 1 giugno 2022 – in base ad accordi verbali presi direttamente con il Custode Giudiziario - il CTU ha proceduto con il secondo sopralluogo agli immobili di causa effettuando tutti i rilevamenti visivi, dimensionali e fotografici necessari.

***** ***** ***** ***** *****

L'immobile oggetto della presente esecuzione è situato a **PASSIRANO (BRESCIA)** in Via Pierluigi Nervi 14.

L'unità in oggetto è realizzata su più piani fuori terra ed è stata realizzata con struttura prefabbricata.

Al piano terra, nella parte anteriore si trovano ambienti destinati a palestra e fitness mentre nella parte posteriore è collocata un'attività da fabbro e carpenteria metallica occupata da altra azienda [REDACTED] la quale occupa l'immobile a fronte di un accordo/contratto d'affitto con



l'esecutato. Al piano primo si sviluppa un appartamento e un'altra area adibita a palestra, spogliatoi e servizi igienici.

L'immobile è ubicato nella zona della prima periferia di Passirano (BS) proprio all'ingresso del paese a poche centinaia di metri dall'uscita della tangenziale

Costruttivamente parlando, l'immobile è stato realizzato a partire dall'anno 1992 e stato ultimato nel 1995 e, vista anche l'epoca a cui risale, si presenta dall'esterno in uno stato di conservazione abbastanza buono. L'immobile è situato in zona artigianale ed è accessibile tramite un accesso pedonale e uno carraio. Nel corso degli anni lo stabile è stato oggetto di lavori di variazione di spazi interni e di manutenzioni varie.

Le pareti esterne dell'edificio sono realizzate con pannelli prefabbricati e finitura a fondo cassero per la parte posteriore e intonacate e tinteggiate con colore giallo per quelle del piano primo nella parte anteriore mentre al piano terra le pareti sono costituite da serramenti in alluminio e vetro.

Le finiture interne dei locali ad uso Palestra, Fitness, Servizi e Spogliatoi della parte anteriore dell'edificio situati al piano terra e al piano primo risultano essere di buon livello, con pavimenti in laminato simil parquet e gres porcellanato, pareti intonacate a gesso e tinteggiate, serramenti in alluminio, controsoffitto in pannelli in fibre naturali, impianto elettrico e idro-termo-sanitario di tipo tradizionale. Le pareti dei bagni risultano rivestite da tinteggiatura a smalto completamente lavabili.

Le finiture interne dei locali ad uso Residenza della parte anteriore dell'edificio situati al piano primo risultano essere di buon livello, con pavimenti in parquet, pareti intonacate a gesso e tinteggiate, serramenti in alluminio, controsoffitto in cartongesso tinteggiato, impianto elettrico e idro-termo-sanitario di tipo tradizionale. Le pareti dei bagni risultano rivestite con piastrelle in gres porcellanato.

Le finiture interne della parte di fabbricato destinato ad attività artigianale risultano essere adeguate all'attività svolta al suo interno (fabbro), con pavimenti in calcestruzzo liscio al quarzo, pareti costituite da pannelli prefabbricati e tinteggiate, portoni motorizzati, serramenti in alluminio, impianto elettrico e idro-termo-sanitario di tipo industriale.



Durante i due sopralluoghi il perito ha constatato una significativa difformità dell'immobile tra lo stato dei luoghi da lui riscontrato e le planimetrie catastali e le tavole grafiche depositate in comune nei vari provvedimenti autorizzativi rilasciati nel corso degli anni relativamente a tutti i locali situati sia al piano terra che al piano primo dell'intero edificio. Le difformità si sono riscontrate anche nella corte esclusiva (parte esterna dell'immobile).

Nello specifico si rileva che:

- le destinazioni d'uso dei locali e le partizioni interne della zona palestra situata al piano terra nella parte anteriore dell'edificio posta a nord non hanno corrispondenza né con le planimetrie catastali, né con quelle urbanistiche. La stessa difformità si è riscontrata anche con i locali adibiti ad attività da fabbro situati nella parte sud dell'immobile e adiacente ai predetti locali. La planimetria difforme risulta quella corrispondente al subalterno 3 (nella parte del piano terra).
- le destinazioni d'uso dei locali e le partizioni interne della zona situata al piano primo nella parte anteriore dell'edificio posta a nord non hanno corrispondenza né con le planimetrie catastali, né con quelle urbanistiche. Infatti la superficie a destinazione residenziale risulta estesa su tutta larghezza occupando anche quanto destinato ufficio. Le planimetrie difforme risultano quelle corrispondenti ai subalterni 3 (nella parte del piano primo) e 5.
- la corte esclusiva risulta ripartita con recinzioni e accessi carrai e pedonali non indicati né sulle schede catastali né sulle tavole urbanistiche. Inoltre si è riscontrata la presenza di due tettoie abusive (una sul lato ovest e una sul lato sud) ma non quella per la quale era stata richiesta regolare autorizzazione urbanistica (Permesso di Costruire n. 35/2018)

Di tutto quanto sopra descritto sono stati acquisiti gli estratti di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le visure catastali, le planimetrie catastali ed i vari provvedimenti autorizzativi.

Per quanto riguarda la cronistoria, la Relazione Ventennale dell'immobile riporta:

- Con atto di compravendita del Notaio Antonio Langella del 4 dicembre 1997, rep. 41392/28051, annotato per atto di conferma in data 7 luglio 1998 ai numeri 21992/15215, il [REDACTED] vende gli immobili oggetto della presente a [REDACTED]



C. STATO di POSSESSO del BENE

Attualmente i beni, individuati nel Catasto Fabbricati al Fg. 26 particella 4610 subalterni 3, 4 e 5 della sezione urbana NCT del comune di Passirano, risultano di proprietà per 1/1 [REDACTED]

Tale situazione deriva da ATTO di COMPRAVENDITA del 4 dicembre 1997 n rep 41392/28051, Notaio Antonio Langella annotato per atto di conferma in data 7 luglio 1998 ai numeri 21992/15215

Contestualmente è stato stipulato un contratto di mutuo.

D. FORMALITA', VINCOLI e ONERI

CONSERVATORIA di BRESCIA

Attualmente i beni in oggetto risultano gravati da:

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA – Trascrizione a favore del 07/12/2001 – R.G. n. 46624 e R.P. n. 29401 – Notaio Senini Sergio Repertorio 110632 del 30/11/2001;
- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA – Trascrizione a favore del 28/12/2001 – R.G. n. 50387 e R.P. n. 31907 – Notaio Casini Alessandra Repertorio 20771 del 17/12/2001;
- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Trascrizione contro del 05/02/2004 – R.G. n. 5943 e R.P. n. 3912 – Notaio Iannasso Francesco Saverio Repertorio n. 11889/385 del 30/01/2004;
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – Iscrizione contro del 11/03/2005 - R.G. n. 12676 e R.P. n. 2792 – Notaio Grazioli Chiara Repertorio n. 12848/2685 del 01/03/2005;
- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – CANCELLAZIONE TOTALE – Annotazione contro del 22/03/2005 – R.G. n. 14687 e R.P. n. 2691 – Notaio Grazioli Chiara Repertorio n. 12487 del 01/03/2005;
- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Trascrizione a favore del 27/01/2006 – R.G. n. 4689 e R.P. n. 2723 – Notaio Di Marco Gianfranco Repertorio n. 35525/8065 del 21/12/2005;
- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Trascrizione a favore del 24/05/2007 - R.G. n. 29863 e R.P. n. 17499 – Notaio Casini Alessandra Repertorio n. 37511/11725 del 21/12/2005;



- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Trascrizione a favore del 22/11/2007 – R.G. n. 64976 e R.P. n. 36762 – Notaio Grasso Biondi Luigi Repertorio n. 102087/20912 del 15/11/2007;
- IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO – Iscrizione contro del 23/09/2009 – R.G. n. 39947 e R.P. n. 8783 – Tribunale di Brescia Repertorio n. 5984/2009 del 07/08/2009;
- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Trascrizione a favore del 06/10/2010 – R.G. n. 41271 e R.P. n. 23899 – Notaio Trapani Francesco Repertorio n. 85954/12282 del 17/09/2010;
- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Trascrizione contro del 26/07/2011 – R.G. n. 32128 e R.P. n. 19681 – Notaio Garioni Aldo Repertorio n. 59208/28776 del 22/07/2011;
- ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Trascrizione contro del 23/11/2016 – R.G. n. 46379 e R.P. n. 28466 – Tribunale di Brescia Repertorio n. 12306/2016 del 13/09/2016;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Trascrizione contro del 03/12/2021 – R.G. n. 57457 e R.P. n. 38343 – Ufficiale Giudiziario UNEP Brescia Repertorio n. 7748 del 25/10/2021.

E. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

URBANISTICA

Attualmente, il Comune di Passirano (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di CC n. 43/2017 con atto di controdeduzione al parere regionale di compatibilità del PGT al PTR e, successivamente, pubblicato sul BURL in data 24 gennaio 2018.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica **è rilasciabile a norma di legge solo per terreni** (art. 30 – D.P.R. 380 del 06/06/2001). Pertanto NON si produce tale documento per gli immobili oggetto della presente Relazione Peritale.

PGT - La Zona Individuata è la seguente:

AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (art. 17.1 N.T.A. allegate)

Per quanto riguarda le Destinazioni ammesse, le Modalità d'Intervento e gli Indici edilizi si rimanda all'Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente.



EDILIZIA

In data 21 giugno 2022 il CTU effettuava telematicamente una richiesta di accesso agli atti per reperire la concessione edilizia n. 11/92 e qualunque altro documento relativo agli immobili della presente Esecuzione Immobiliare intestati a [REDACTED]

Si sono pertanto reperiti i seguenti documenti:

- Concessione edilizia con contributo n. 11/92 relativa alla pratica edilizia pari numero e anno, protocollo n. 479 del 24/01/92 a nome [REDACTED]
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 13/04/1995 relativi alla Concessione Edilizia n. 11/92;
- Denuncia di inizio attività n. 37/2013 protocollata al n.0005307 in data 08/05/13 a nome [REDACTED]
- Permesso di Costruire n. 35/2018 del 20/09/2018 a nome [REDACTED]
- Accertamento di conformità n. 37/2018 del 07/06/2018 relativo al Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 6363 del 15/05/2018;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività - Pratica Edilizia n. 63/19 – Protocollo n. 0007412 del 05/06/2019 a nome [REDACTED]
- Segnalazione certificata di inizio attività – PE n. 95/2019 – Protocollo n. 0013341 del 22/10/2019 a nome [REDACTED]

Si ribadisce che, come descritto al paragrafo "B" l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta essere NON conforme alle normative edilizie e catastali e, per poter sanare tutte le varie difformità riscontrate, si dovranno considerare diversi oneri e spese tra cui gli onorari professionale per le pratiche edilizie e catastali, quelle relative alle sanzioni dovute per le varie sanatorie e quelle dovute per i diritti di segreteria e le spese fisse catastali.

Tale importo viene calcolato forfettariamente in €. 12'000,00 i quali dovranno essere sottratti al valore complessivo dell'immobile.



F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Attualmente il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta essere di proprietà per 1/1 [REDACTED]

LOTTO UNICO

NCT FG 26 - Part. 4610 Sub. 3 – Cat. D/7 RENDITA €. 5.258,80

NCT FG 26 – Part. 4610 Sub. 4 – Cat. D/6 RENDITA €. 1.662,40

NCT FG 26 – Part. 4610 Sub. 5 – Cat. A/2 Cl. 2 - Cons. 5.5 vani RENDITA €. 335.06

G. VALORE dei BENI e COSTI

Per la stima dei beni oggetto della presente si è tenuto conto di diversi fattori e si sono effettuate diverse considerazioni che si espongono schematicamente come sotto riportato.

Pertanto visti:

- I documenti di perizia;
- I valori degli immobili a destinazione residenziale nella zona in oggetto del Comune di Passirano (BS);
- Il listino dei valori immobiliari regolarmente emesso delle Camera di Commercio della Provincia di Brescia;
- I valori attribuiti da professionisti del settore operanti in zona;
- I vizi, le servitù, i vincoli, gli oneri a carico e tutto quanto riscontrato,

Considerato che

- Gli immobili sono inseriti in una zona artigianale della prima periferia del comune di Passirano (BS);
 - Gli immobili sono inseriti in un contesto di qualità della vita di livello medio;
 - L'insieme di servizi, vie di comunicazione, parcheggi e quant'altro sono ben strutturati,
- l'esperto nominato, sulla base di tutto quanto sopra elencato, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile venga contabilizzato come segue:

LOTTO UNICO (Valutazione sulla base della Superficie Lorda)

PIANO TERRA



| | | | | | |
|-----------------------------|----------------|---------------------|---|----------------------|---------------|
| PALESTRA, FITNESS e SERVIZI | m | 16,20 x 8,50 x 1 | = | m ² | 137,70 |
| | m | 18,00 x 12,50 x 1 | = | m ² | 225,00 |
| PORTICO | m | 16,20 x 2,00 x 0,10 | = | m ² | 3,24 |
| | m | 10,40 x 2,00 x 0,10 | = | m ² | 2,08 |
| CORTE ESCLUSIVA | m ² | 1'025,30 x 0,01 | = | m ² | 10,25 |
| | | SOMMANO | = | <u>m²</u> | <u>378,27</u> |

PIANO PRIMO

| | | | | | |
|-----------------------------|---|-------------------|---|-----------------------------|----------------------|
| PALESTRA, FITNESS e SERVIZI | m | 18,00 x 12,50 x 1 | = | m ² | 225,00 |
| | | TOTALE | = | <u>m²</u> | <u>603,27</u> |

PIANO PRIMO

| | | | | | |
|--------------|---|-------------------|---|-----------------------------|----------------------|
| APPARTAMENTO | m | 18,00 x 10,40 x 1 | = | <u>m²</u> | <u>187,20</u> |
|--------------|---|-------------------|---|-----------------------------|----------------------|

PIANO TERRA

| | | | | | |
|-----------------------|----------------|---------------|---|-----------------------------|----------------------|
| CAPANNONE ARTIGIANALE | m ² | 18,00 x 24,40 | = | <u>m²</u> | <u>439,20</u> |
|-----------------------|----------------|---------------|---|-----------------------------|----------------------|

VALORI UNITARI €/m²

| | | |
|--|------------------|--------|
| PALESTRA, FITNESS, SERVIZI PORTICO e CORTE | €/m ² | 600,00 |
| APPARTAMENTO | €/m ² | 900,00 |
| CAPANNONE ARTIGIANALE | €/m ² | 400,00 |

VALORI TOTALI

| | | | | | | |
|--|----------------|---------------------------|--------|---|-----------|--------------------------|
| PALESTRA, FITNESS, SERVIZI PORTICO e CORTE | m ² | 603,27 x €/m ² | 600,00 | = | €. | 361'962,00 |
| APPARTAMENTO | m ² | 187,20 x €/m ² | 900,00 | = | €. | 168'480,00 |
| CAPANNONE ARTIGIANALE | m ² | 439,20 x €/m ² | 400,00 | = | €. | 175'680,00 |
| | | TOTALE | | | €. | <u>706'122,00</u> |

Pertanto, visto tutto quanto fino a questo punto descritto, fatte tutte le considerazioni del caso, la qualità dell'immobile, il contesto e tutto quanto analizzato **ma SOPRATTUTTO**



TENENDO CONTO di TUTTE le SPESE che si DOVRANNO SOSTENERE per RENDERE l'IMMOBILE del TUTTO CONFORME alle NORMATIVE EDILIZIE e CATASTALI si attribuisce quale corretto il predetto valore complessivo arrotondandolo per difetto ad **€. 694'000,00** (euro Seicentonovantaquattromila/00).

Ritenendo con ciò di aver esaurientemente condotto l'incarico conferitomi, il sottoscritto C.T.U. deposita il presente elaborato presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari e contestualmente invia copia della presente alle parti.

Brescia, 01 agosto 2022

Il Perito Esperto

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "Geom. BAZZANI CRISTIANO", "COLLEGIO GEOMETRI DI BRESCIA", and "N° 4710".

ALLEGATI:

- 1 Decreto di Nomina dell'Esperto
- 2 Verbale di Accettazione Incarico di Stima
- 3 Atto di Intervento [REDACTED]
- 4 Verbale di I° Sopralluogo Custode Giudiziario
- 5 Estratto di Mappa
- 6 Visura Catastale Sub.3
- 7 Visura Catastale Sub.4
- 8 Visura Catastale Sub.5
- 9 Elaborato Planimetrico
- 10 Elenco Subalterni
- 11 Planimetria Catastale Sub. 3
- 12 Planimetria Catastale Sub. 4
- 13 Planimetria Catastale Sub. 5
- 14 Elenco delle Visure di Conservatoria
- 15 Atto di Compravendita
- 16 Richiesta di Accesso agli Atti - Comune di Passirano
- 17 Concessione edilizia con contributo n. 11/92
- 18 Dichiarazione di fine lavori e richiesta Certificato di Agibilità n. 11/92
- 19 Denuncia di inizio attività n. 37/2013.
- 20 Permesso di Costruire n. 35/2018
- 21 Accertamento di conformità n. 37/2018
- 22 Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 63/19
- 23 Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 95/19
- 24 Piante Urbanistiche
- 25 Estratto Cartografico del PGT
- 26 Estratto di Norme Tecniche d'Attuazione del PGT
- 27 Documentazione Fotografica

