

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA N. 74/2024

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 74/2024

La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 5109, e nell'elenco dei periti del tribunale di Brescia al n. 718, nominata esperto dal giudice dell'esecuzione con decreto del 25/08/2020, è stata incaricata, previo giuramento nell'udienza del 13/05/2024, di redigere una relazione di stima dei beni immobili oggetto dell'esecuzione pignorati, con atto del tribunale di Brescia del 07.02.2024, dalla quale risultò:

A - VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il ben iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmanti epurati dalle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

IDENTIFICAZIONE PREGESSA DEI BENI

Confronti dettagliatamente la descrizione e identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del

bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L 31 maggio 2010 n° 78, conv in L. 30 luglio 2010 n° 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione dei beni proceda solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi dia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C - STATO DI POSSESSO

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo acquisendo - se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione del documento di identità).

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

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

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

D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

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

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

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

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

2) Accerti l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (case portiere, lastrico

ecc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause i corso passive ed attive.

E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni e concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa del titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruito prima del 1/09/1967 (e ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti) ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle norme edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se **sia sanabile** a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 DPR 380/01 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli art. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogarti con D.L. 30 settembre 2003, n° 269, conv. con mod. in L 24 novembre 2003, n°326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso dei terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data di stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. e integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

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

agricola e parte di natura edificabile.

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

F - FORMAZIONE DEI LOTTI

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

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

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

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed indivisibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

G - VALORE DEL BENE E COSTI

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

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

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

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

- stato di conservazione dell'immobile;

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

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

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non assimilata al patrimonio comunale);

l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,

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

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

INFORMAZIONI RICHIESTE

A - VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 cpc

1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc.

Agli atti è presente un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Notaio [REDACTED] di Corleone (PA) (**All. 1**).

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il ben iure hereditatis (se non risultante agli atti).

La sottoscritta ha rinvenuto l'atto notarile di acquisto (**All. 2**) che esplicita dettagliatamente la provenienza in favore dei debitori come da elenco seguente:

- atto di compravendita del Notaio [REDACTED] Rep. 85672/20360 del 29.03.2006 trascritto a Brescia il 14/04/2006 ai n. 18793/10762.

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

La visura camerale storica **all. 3** indica la situazione societaria dell'esecutata.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione sono elencati nella seguente tabella:

Lotto	Identificativi Catastali Immobili in comune di Lumezzane						Quote di possesso eseguitati	Quota colpita in esecuzione
	N°	Tipologia	Fg	Mapp.	Sub.	Cat.		
1	Fabbricato	36/ NCT	148	26	A/2	Vani 4	[REDACTED] [REDACTED] quota 1/1 proprietà	Quota proprietà 1/1
2	Fabbricato	36/ NCT	148	28	C/2	Mq 134	[REDACTED] [REDACTED] quota 1/1 proprietà	Quota proprietà 1/1
	Fabbricato	36/ NCT	4	13	D/6			



Come meglio ricavabile dalle visure catastali contenute nell'allegato 4.

La sottoscritta, alla luce delle informazioni raccolte mediante accesso ai luoghi, al catasto, all'ufficio tecnico comunale, al fascicolo depositato agli atti, ha ritenuto che il miglior raggruppamento in lotti ai fini della vendita dei beni oggetto della presente esecuzione fosse quello della tabella soprastante.

Ai fini di una migliore fruibilità della relazione, la sottoscritta ritiene opportuno rispondere ai vari punti richiesti dal quesito raggruppando i lotti in quanto facenti parte del medesimo edificio condominiale (lotti 1 e 2), per quanto attiene le descrizioni complete di ubicazione, stato di possesso, provenienze, situazione urbanistica, presenza di vincoli e formalità pregiudizievoli e successivamente analizzando lotto per lotto per i paragrafi relativi alle descrizione generali, alla conformità edilizia, all'identificazione e conformità catastale, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed al valore di realizzo, in modo che nel corso delle operazioni di vendita, sia più agevole risalire alle informazioni relative a ciascun specifico lotto.

Al termine della presente relazione sarà comunque allegato un riepilogo dei valori di stima di tutti i lotti.

B - UBICAZIONE DEI LOTTI 1-2

I sopra citati lotti fanno tutti parte del medesimo complesso condominiale (parte commerciale, parte residenziale e parte produttivo) situato in comune di Lumezzane nella frazione di S. Apollonio con accesso dalla via San Francesco D'Assisi n. 4, zona centrale ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione; la seguente foto aerea mostra la collocazione degli immobili in oggetto.



BREVE DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

L'edificio è un edificio a destinazione mista produttiva e residenziale presenta struttura tradizionale con tamponamenti in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate (con evidenti scrostature), tetto in laterocemento, con copertura in guaina bituminosa, cornicioni in calcestruzzo, balconi e terrazze in cls con ringhiere in ferro, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata, alle finestre griglie in metallo o serramenti in alluminio con tende oscuranti interne; l'accesso avviene attraverso un accesso pedonale protetto dal cancellino in ferro o un ampio ingresso carraio protetto dal cancello automatizzato in ferro; le ampie corti comuni di collegamento tra i vari edifici che compongono il complesso risultano asfaltate.

C - STATO DI POSSESSO

Come già indicato e come meglio precisato nella relazione ventennale rinvenuta nel fascicolo e qui **allegata** al punto 1, tutti gli immobili costituenti i lotti 1 e 2 sono attualmente di proprietà della società:

[REDAZIONE] -
[REDAZIONE]

Per quota 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del Notaio [REDAZIONE] Rep. 85672/20360 del 29.03.2006 trascritto a Brescia il 14/04/2006 ai n. 18793/10762.

D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'esame della certificazione notarile agli atti, datata 19/03/2024 sono emerse le formalità elencate nell'allegato1 (cui si rimanda per maggior precisione), ovvero:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Brescia il 10/04/2006 ai nn. 18794/4054 per totali € 600.000,00 a fronte di un capitale di € 300.000,00 per la durata di anni 15.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia il 06/06/2016 ai nn. 21948/3727 per totali € 155.000,00 a fronte di un capitale di € 111.598,91.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia il 13/06/2016 ai nn. 22972/3939 per totali € 315.000,00 a fronte di un capitale di € 258.550,42.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** iscritta a Brescia il 09/08/2016 ai nn. 32994/5999 per totali € 329.719,52 a fronte di un capitale di € 164.859,76.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** iscritta a Brescia il 31/10/2018 ai nn. 47761/8232 per totali € 631.859,68 a fronte di un capitale di € 315.929,84.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** iscritta a Brescia il 18/01/2022 ai nn. 1653/272 per totali € 657.589,74 a fronte di un capitale di € 328.794,87.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto a Brescia il 08/03/2024 ai nn. 9955/7015

E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Lumezzane relativamente agli immobili

dei presenti lotti (1 e 2) sono stati realizzati anteriormente al 01.09.1967 ed in particolare sono emersi i seguenti titoli autorizzativi.

- Licenza edilizia n. 1095/64 del 05.12.1964;
- Certificato di abitabilità e agibilità del 29/07/1969
- Concessione edilizia n. 1117 del 10.06.1985;
- Concessione edilizia n. 3023 del 22.09.2000.

LOTTO 1: PIENA PROPRIETÀ DI UN PICCOLO APPARTAMENTO VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI N.4, LUMEZZANE (BS)

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

Nella procedura è presente relazione notarile catastale - ipotecaria ventennale - ai sensi dell'articolo 567, comma 2, C.P.C. redatta dal Notaio [REDACTED] di Corleone (PA) (**All. 1**).

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI

Il lotto in oggetto è costituito da un appartamento al piano primo seminterrato facente parte di un più ampio complesso di vecchia realizzazione (come è possibile vedere dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico allegati), ubicato nel comune di Lumezzane.

Detto lotto è identificato al catasto fabbricati del comune di **Lumezzane (BS)** come segue, come da visure catastali indicate (**All. 4**):

- **C.F. Fg. 36/NCT** - sezione urbana NCT, Via San Francesco n. 4, particella:

148 sub. 26 P.S1 Cat. A/2 Cl. 2 vani 4,0 RC € 330,53

(Si precisa che precedentemente l'unità immobiliare in oggetto risultava censita nel N.C.E.U. al foglio 9/LSA con la particella 5297 sub. 26)

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente catastalmente in ditta a:

[REDACTED]
[REDACTED] -

Per quota 1/1 proprietà

CONFINI DEL LOTTO

Da nord in senso orario secondo gli elaborati planimetrici e le mappe catastali NCTR **allegato 5**:

la particella 148/26 situata al piano 1 Seminterrato, confina a nord con la particella 148 sub. 36, ad est e a sud con particella 4 del foglio 36 e ad ovest con la particella 148 sub. 25.

SOMMARIA DESCRIZIONE

Il lotto 1 è costituito da un appartamento composto da soggiorno, corridoio/disimpegno, cucina, ripostiglio, una camera e bagno di mq 76,00 circa e altezza di ml 2,70; le finiture sono caratterizzate da porta d'ingresso in legno e vetro, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica o parquet, rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con vetrocamera, riscaldamento autonomo mediante radiatori in ghisa (al momento del sopralluogo non funzionante); il bagno per rubinetteria e sanitari risulta risalente agli anni 80.

All'interno dell'appartamento si segnala la presenza di importanti crepe e fessurazioni.

L'accesso al predetto appartamento avviene attraverso un'ampia corte comune asfaltata per poi giungere ad una terrazza anch'essa comune pavimentata in piastrelle di cotto dalla quale si accede al vano scale

comune pavimentato in marmi di Botticino e protetto da portoncino in alluminio e vetro dal quale è consentito poi l'accesso all'appartamento.

CONFORMINTA' CATASTALE

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 1 (particella 148 sub. 26) è conforme a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale.

C - STATO DI POSSESSO

Il lotto in oggetto è di proprietà della società:

[REDACTED] -
[REDACTED]

Per quota 1/1 proprietà

D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Oltre alle formalità ipotecarie gravanti meglio dettagliate nel paragrafo comune ai lotti 1 e 2 si segnala che:
Gli immobili sono attualmente liberi da ulteriori formalità e che nel complesso è presente il regolamento condominiale.

L'immobile è interessato da contratto di locazione compreso nel fascicolo telematico.

E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

I titoli autorizzativi sono stati precedentemente elencati nel paragrafo generale relativo all'intero complesso condominiale.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 1 (particella 148 sub. 26) è conforme a quanto autorizzato.

F - FORMAZIONE DEI LOTTI

La formazione dei lotti è stata precisata nella premessa di pag. 6 alla presente relazione.

G - VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, dell'ubicazione all'interno di un sito parzialmente produttivo, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi sia comprensivi di tutte le pertinenze e delle quote di parti comuni sia al netto di eventuali costi di sanatoria e regolarizzazione qualora presenti.

Lotto	Identificativi Catastali	Descrizione	Consistenza	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie Comm.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
1	Foglio 26/NCT Mappale 148 Subalterno 26	Appartamento al piano seminterrato 1	Mq 76	100 %	76,00	800,00	60.800,00

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20% per tener conto della vendita forzosa e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per una **valore finale per vendita forzosa arrotondato di € 45.000,00**

LOTTO 2: PIENA PROPRIETÀ DI PALESTRA CON SERVIZI E PISCINA VIA G. GARIBALDI, LENO (BS)

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

Nella procedura è presente relazione notarile catastale - ipotecaria ventennale - ai sensi dell'articolo 567, comma 2, C.P.C. redatta dal Notaio [REDACTED] di Corleone (PA) (**All. 1**).

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI

Il lotto in oggetto è costituito da un locale per esercizio di attività sportiva al piano primo seminterrato facente parte di un più ampio complesso di vecchia realizzazione (come è possibile vedere dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico allegati), ubicato nel comune di Lumezzane.

Detto lotto è identificato al catasto fabbricati del comune di **Lumezzane** (BS) come segue, come da visure catastali indicate (**all. 4**):

- **C.F. Fg. 36/NCT** - sezione urbana NCT, Via San Francesco n. 4, particella:

148 sub. 28 P.S3 Cat. C/2 Cl. 3 mq 134 RC € 359,87

(Si precisa che precedentemente l'unità immobiliare in oggetto risultava censita nel N.C.E.U. al foglio 9/LSA con la particella 5297 sub. 28)

- **C.F. Fg. 36/NCT** - sezione urbana NCT, Via San Francesco n. 4, particella:

4 sub. 13 P.S2 Cat. D/6 RC € 866,00

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente catastalmente in ditta a:

[REDACTED]
[REDACTED] -

Per quota 1/1 proprietà

CONFINI DEL LOTTO

Da nord in senso orario secondo gli elaborati planimetrici e le mappe catastali NCTR **allegato 5**:

la particella 148/28 situata al piano ammezzato e 3 Seminterrato, confina a nord, est e a sud con particella 4 del foglio 36 e ad ovest con la particella 148 sub. 29.

la particella 4/13 situata ai piani terra e sottostrada, confina a nord col la particella 478 del foglio 36, con la particella 4 sub. 5 e 8, a est con particella 4 sub. 9 foglio 36 a sud con le particelle 286, 287 e 285 del foglio 36 a ad ovest con la particella 15 del foglio 36.

SOMMARIA DESCRIZIONE

Il lotto 2 è costituito un ampio deposito (attrezzato a taverna con camino) situato al piano ammezzato di mq 85,00 circa ed altezza di cieca ml 2,08, da deposito, bagno, doccia, disimpegno, ripostiglio, due stanze e corridoio al piano seminterrato 3 (adibito a piccola palestra, con servizi, idromassaggio e sauna) di mq 85,00 circa ed altezza di circa ml 2,00 il tutto costituente la particella 148 sub. 28 e da un ampio locale con piscina coperta di circa mq 170,00 con altezza interza di ml 3,53 sino al controsoffitto (la piscina ricompresa nella superficie del locale misura circa mq 56,00 ed è profonda mq 1,50 circa) il tutto costituente la particella 4/13.

Le finiture del deposito utilizzato come taverna al piano ammezzato sono caratterizzate da porta d'ingresso in alluminio e vetro, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, pavimenti in linoleum, serramenti in alluminio e vetrocamera, riscaldamento mediante radiatori in ghisa; le finiture della palestra / sauna sono

caratterizzate da porta d'ingresso in legno, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in alluminio e vetro, pavimenti in piastrelle di ceramica o cotto, rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio e vetrocamera, riscaldamento mediante radiatori in ghisa impianto di ricircolo aria; i bagni per rubinetteria e sanitari risalgono agli anni 90/2000 ed è presente un grande boiler per la produzione di acqua calda.

La piscina non è sfioro e presenta Skimmer di filtro laterali ed è con telo di PVC azzurro; il bordo piscina è pavimentato in cotto, sono presenti due scalette di accesso alla piscina stessa ed uno scivolo a bordo vasca; il locale presenta pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in doghe di alluminio, serramenti in alluminio con vetrocamera e impianto di ricircolo aria.

Sia i locali adibiti a palestra/sauna che il locale piscina e la piscina stessa non versano in condizioni ottimali di conservazione e manutenzione, le pareti presentano ingenti tracce di umidità, scrostature, muffe ed efflorescenze; nella piscina (vuota) si nota la presenza di detriti, muffe e muschi provenienti dai soprastanti lucernai (evidentemente ammalorati); nella piscina e sul bordo della medesima sono altresì presenti ingenti quantitativi di materiali di vario genere perlopiù inscatolati.

L'accesso ai locali in oggetto può avvenire o attraverso una angusta scala comune (larga circa ml 0,80) pavimentata il marmo di Botticino sino al piano ammezzato e poi in piastrelle di cotto (anche detta scala presenta ingenti tracce di umidità ed efflorescenze) o attraverso la corte esterna esclusiva di mq 450,00 circa (ricompresa nella particella 4 sub. 13) pavimentata in cubetti di cemento autobloccanti e salendo poi una scala esterna a chiocciola realizzata in Cls prefabbricato.

Anche la corte appare in stato di semi-abbandono con la presenza di notevoli quantità di vegetazione spontanea.

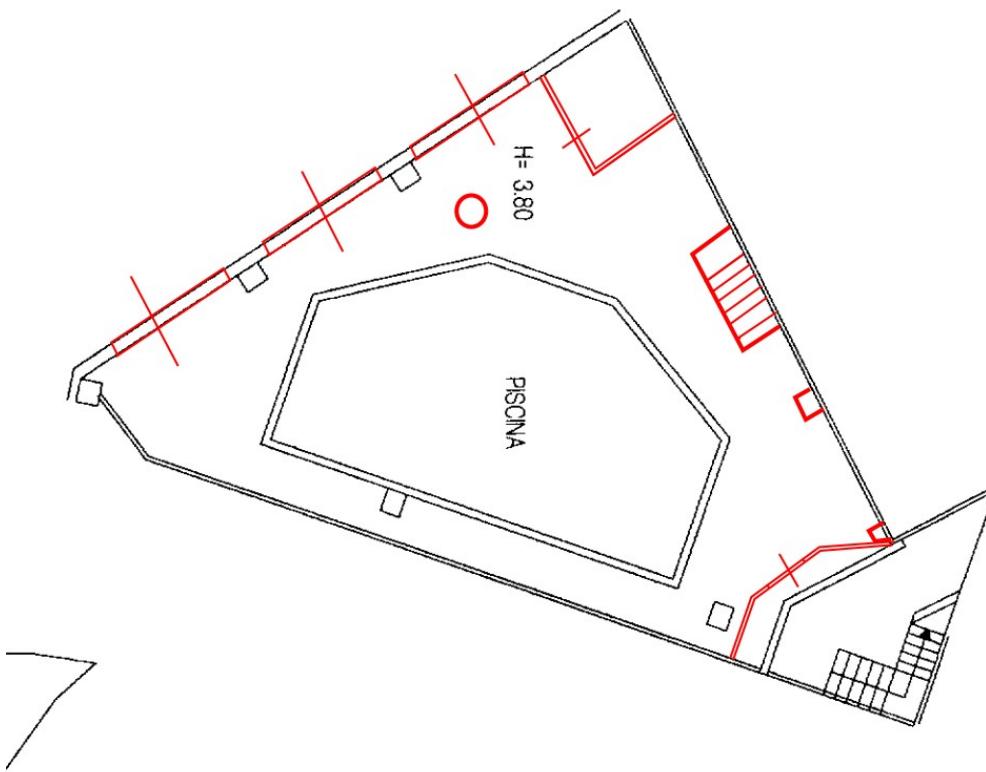
CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare particella 148 sub. 28 (palestra a sauna) è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

L'unità immobiliare particella 4 sub. 13 (locale con piscina) non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale in quanto:

- sono presenti una colonna rotonda e due pilastri rappresentati in planimetria;
- sono state realizzate delle finestre con serramenti a nastro non rappresentate in planimetria;
- è stato realizzato in un angolo un piccolo deposito/ ripostiglio in pareti mobili prefabbricate non rappresentato in planimetria;
- il tamponamento della scala comune è di forma lievemente diversa ed è presente un porta di collegamento con il locale piscina;
- è presente una scala di collegamento tra la piscina e i locali adibiti a palestra.

Tutte le difformità rilevate sono solo indicativamente rappresentate nella sottostante planimetria.



C - STATO DI POSSESSO

Il lotto in oggetto è di proprietà della società:

[REDACTED] -

Per quota 1/1 proprietà

D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Oltre alle formalità ipotecarie gravanti meglio dettagliate nel paragrafo comune ai lotti 1 e 2 si segnala che:
Gli immobili sono attualmente liberi da ulteriori formalità e che nel complesso è presente il regolamento condominiale.

L'immobile è interessato da contratto di locazione agli atti.

E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

I titoli autorizzativi sono stati precedentemente elencati nel paragrafo generale relativo all'intero complesso condominiale.

Nei titoli indicati non compaiono informazioni sufficienti alla conferma della regolarità edilizia di tali beni. I successivi confronti con l'ufficio tecnico del comune di Lumezzane non hanno portato al rinvenimento di ulteriori pratiche che potessero consentire di assentire la regolarità del lotto che pertanto non può essere dichiarato regolare.

F - FORMAZIONE DEI LOTTI

La formazione dei lotti è stata precisata nella premessa di pag. 6 alla presente relazione.

G - VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale

individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, dell'ubicazione all'interno di un sito parzialmente produttivo, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Lotto	Identificativi Catastali	Descrizione	Consistenza	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie Comm.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
2	Foglio 36/NCT Mappale 148 Subalterno 28	Deposito al piano ammezzato e palestra a piano seminterrato 3	Mq 170	100 %	170,00	500,00	85.000,00
	Foglio 36/NCT Mappale 4 Subalterno 13	Locale piscina con piscina	Mq 170	100 %	170,00	500,00	85.000,00
		Area esclusiva	Mq 450	10 %	45,00	500,00	22.500,00

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi sia comprensivi di tutte le pertinenze e delle quote di parti comuni sia al netto di eventuali costi di sanatoria e regolarizzazione qualora presenti.

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20% per tener conto della vendita forzosa e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per una **valore finale per vendita forzosa arrotondato di € 155.000,00**

TABELLA DI RIEPILOGO DI VALORE DEI LOTTI IN LUMEZZANE						
Lotto	Identificativi Catastali					
N°	Tipologia	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Stima in esecuzione immobiliare €
1	Fabbricato	36/NCT	148	26	A/2	45.000,00 €
2	Fabbricato	36/NCT	148	28	C/2	155.000,00 €
	Fabbricato	36/NCT	4	13	D/6	



Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 20/01/2025

Il perito



Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

Maria Grazia Cerchia

ALLEGATI

- 1.** Certificazione notarile
- 2.** Atti di provenienza
- 3.** Visura Camerale della società
- 4.** Visure Catastali
- 5.** Estratto di mappa
- 6.** Planimetrie catastali
- 7.** Concessioni edilizie
- 8.** Fotografie