

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Sezione IV civile**  
**fallimentare - procedure concorsuali -**  
**esecuzioni**  
**PROCEDURA N. 487/2024**  
**OMISSIS**  
**contro**  
**OMISSIS**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Sezione IV civile**  
**fallimentare - procedure concorsuali -**  
**esecuzioni**  
**PROCEDURA N. 487/2024**  
**OMISSIS**  
**contro**  
**OMISSIS**

\* \* \* \* \*

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. 499, nominata esperto dal giudice dell'esecuzione con decreto del 19/12/2024, è stata incaricata, previo giuramento del 07/01/2025, di redigere una relazione di stima dei beni immobili oggetto dell'esecuzione pignorati, con atto del tribunale di Brescia del 13.11.2024, dalla quale risulti:

**A - VERIFICA DELLA 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 DEI BENI**

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi 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 PREGRESSA 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 del bene proceda solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

#### **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 di documento di identità).

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

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato 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 in 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 costruiti 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 prorogati 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, segnalandole 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 locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

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

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

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al

patrimonio comunale);

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

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

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli 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 DELLA 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 Luigi Zampaglione di Vestone (BS) (**All. 1**).

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

La sottoscritta ha rinvenuto l'atto notarile di provenienza:

- atto di compravendita del Notaio Mario Fernandes Rep. 30990/8315 del 23.07.2007 trascritto a Brescia il 02/08/2007 ai n. 44845/26775 (**allegato 2**)

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.

L'intestatario del bene è una persona giuridica, la visura camerale storica riporta la situazione societaria **allegato 3.**

### **PREMESSA**

Il bene oggetto di esecuzione è sito in comune di **Leno** ed è catastalmente identificato come da seguente tabella:

<b>Lott o</b>	<b>Identificativi Catastali</b>						<b>Quote di posse sso esecutati</b>	<b>Quota colpita in esecuzio ne</b>
<b>N°</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particel la</b>	<b>Sub .</b>	<b>Cat .</b>	<b>Consisten za</b>		
Unic o	Fabbricat o	18/ NCT	370	1	C/3	Mq. 581	OMISSIS  quota 1/1 proprietà	Quota 1/1 proprietà
Unic o	Fabbricat o	18/ NCT	370	2	C/2	Mq. 375	OMISSIS  quota 1/1 proprietà	Quota 1/1 proprietà

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

### **B - UBICAZIONE DEI BENE**

L'opificio sopra citato è situato nella zona industriale del comune di Leno in via Amerigo Vespucci n° 21; la zona è situata nella prima periferia nord/est del comune ed è ottimamente servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione, la seguente foto aerea mostra la collocazione degli immobili in oggetto.





## BREVE DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio presenta struttura prefabbricata, tetto in travi a doppia pendenza prefabbricate con copertura in lamiera sul deposito ed in eternit sul laboratorio, pilastri prefabbricati con mensole per carro ponte, facciate in pannelli prefabbricati orizzontali rivestiti con ghiaietto di cava, corti pavimentate in battuto di cemento; il lotto è recintato da muretto con sovrastante ringhiera in ferro zincata tipo Orsogrill; il sito è dotato di due accessi carri ed un accesso pedonale, tutti protetti da cancelli in ferro.

**LOTTO UNICO: PIENA PROPRIETÀ DI UN LABORATORIO ED ADIACENTE MAGAZZINO/DEPOSITO SITI IN VIA AMERIGO VESPUCCI N. 21 A LENO (BS)**

## B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI

Il lotto in oggetto è costituito da un laboratorio artigianale ed una



magazzino/deposito situati nel medesimo edificio artigianale di un solo piano fuori terra (come è possibile vedere dalle planimetrie catastali e dall'elaborato planimetrico allegati), ubicato nel comune di Leno.

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

- **C.F. Fg. 18/NCT** - sezione urbana NCT, Via Vespucci A., particelle:

**370 sub. 1** P.T. Cat. C/3 Cl. 2 Mq 581 RC € 1.320,27

**370 sub. 2** P.T. Cat. C/2 Cl. 2 Mq 375 RC € 503,55

## **INTESTAZIONE CATASTALE**

Attualmente catastalmente in ditta a:

OMISSIS

per 1/1 del diritto di proprietà.

## **SOMMARIA DESCRIZIONE**

Le unità immobiliari costituenti il lotto sono un laboratorio artigianale ed un magazzino tra loro adiacenti e con corte in comune, edificati sul medesimo lotto.

Il laboratorio (particella 370/1) è composto da una piccola zona uffici e servizi in muratura di mq 35 circa, un ampliamento di uffici prefabbricati di mq 41 circa e un'ampia zona laboratorio di mq 531 circa; l'altezza interna è di ml 6,00.

Il deposito (particella 370/2) è composto da un unico deposito di mq 392 circa con altezza interna di ml 8,34.

La corte comune alle due unità immobiliari (particella 370/3) misura mq 1.125 circa.

Le unità immobiliari sono caratterizzate dalle seguenti finiture:

Portoni d'ingresso in alluminio coibentato, due dotati anche di tenda saliscendi, porte in alluminio coibentato e ove necessario REI, serramenti alluminio a nastro, pavimenti in battuto di cemento nelle zone artigianali ed in piastrelle di

ceramica negli uffici e nei servizi, impianto di illuminazione a neon, impianto di forza motrice, impianto di riscaldamento con Robur; la zona uffici è climatizzata.

I servizi presentano pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica e risalgono indicativamente agli anni 2000.

Il sito è dotato di impianto antincendio ed appare in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, si segnalano solamente delle perdite dalla copertura ancora parzialmente in eternit.

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Dal confronto tra le planimetrie catastali (allegato 5) e la situazione fisica riscontrata, risulta che le unità immobiliari non sono conformi a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie catastali in quanto:

#### **Particella 370/1:**

- le tramezzature degli uffici sono differenti rispetto al rappresentato;
- è presente un ampliamento dell'ufficio con pareti prefabbricate non rappresentato;
- in lato ovest è presente una porta verso la corte comune non rappresentata;
- in lato sud è presente una porta di collegamento verso la particella 370/2 non rappresentata.

#### **Particella 370/2:**

- in lato nord è presente una porta di collegamento verso la particella 370/3 non rappresentata;
- in lato sud ed ovest sono presenti due portoni con porticine, rappresentati invece come porte con adiacenti finestre;
- l'altezza interna è difforme; l'immobile è solo internamente più alto (h 8.90 mt circa) in quanto è stato abbassato il pavimento rispetto alla quota zero.

#### **Particella 370/3 (corte comune):**

- in lato sud in aderenza al fabbricato sono presenti una tettoia in carpenteria metallica ed un piccolo locale compressori prefabbricato non rappresentati;
- in lato ovest è rappresentato un cancello che invece non è presente in

realtà;

- sui lati ovest ed est in corrispondenza con il confine tra le due unità immobiliari sono presenti due piccoli scivoli in quanto la quota zero della particella 370/2 è stata abbassata rispetto al piano di strada.

### **CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Le unità immobiliari costituiscono un unico lotto pertanto in corpo unico secondo le mappe catastali di NCT (**allegato 6**) confinano:

a nord con via Amerigo Vespucci,

a est con via Amerigo Vespucci,

a sud con la particella 437 del foglio 18;

a ovest con la particella 369 del foglio 18.

### **C - STATO DI POSSESSO**

Come già indicato e come meglio precisato nella relazione ventennale rinvenuta nel fascicolo e qui **allegata** al punto 1, l'immobile costituente il lotto è attualmente di proprietà della società:

OMISSIS

per 1/1 del diritto di proprietà.

Ad essa pervenuto in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del Notaio Mario Fernandes Rep. 30990/8315 del 23.07.2007 trascritto a Brescia il 02/08/2007 ai n. 44845/26775

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

Dall'esame della certificazione notarile agli atti, datata 10/12/2024 sono emerse le formalità elencate nell'allegato 1 (cui si rimanda per maggior precisione), ovvero:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Brescia il 02/08/2007 ai nn. 44846/11740 per totali

€ 1.300.000,00 a fronte di un capitale di € 650.000,00 per la durata di anni 9 anni e 9 mesi;

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Brescia il 24/06/2016 ai nn. 24952/4363 per totali

€ 360.000,00 a fronte di un capitale di € 180.000,00 per la durata di anni 5;

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Brescia il 12/11/2019 ai nn. 49549/8738 per totali

€ 402.500,00 a fronte di un capitale di € 230.000,00 per la durata di anni 10;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia il 31/05/2024 ai nn. 23974/3861 per totali

€ 117.000,00;

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto a Brescia il 03/12/2024 ai nn. 54302/37793.

Oltre alle formalità ipotecarie gravanti meglio dettagliate nel soprastante elenco si segnala che:

Gli immobili sono attualmente liberi da ulteriori formalità ipotecari e/o pregiudizievoli; si segnala che gli immobili sono interessati da:

- atto di convenzione urbanistica per piano particolareggiato del Notaio Calini Rep. 879576 del 20.07.2000 trascritto a Brescia il 26/07/2000 ai n. 30752/18047

Gli immobili sono inoltre oggetto di:

Contratto di affitto originariamente scadente il 31.12.2018 e poi rinnovato sino al 31.12.2024 ( **allegato 7**).

## **E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Leno (BS) relativamente all'immobile in oggetto sono emersi i seguenti titoli autorizzativi (**Allegato 8**).

- Concessione Edilizia n° 5062 Prot. 38 del 02.06.2000 (costruzione laboratorio)
- D.I.A. n° 196 Prot. 14456 del 17.10.2000 (costruzione laboratorio)
- Certificato di agibilità Prot. 3252 del 01.03.2001 (per il laboratorio)
- Permesso di costruire Prot 5464 del Prot 41 del 2005 (non eseguito)
- Permesso di costruire n. 5682 Prot. 84 del 31.12.2007 (ampliamento)
- Permesso di costruire n. 5739 Prot. 39 del 14.07.2008 (ampliamento)
- D.I.A. n° 7 del 27.02.2009 (ampliamento)
- D.I.A. n° 7 Prot. 1099 del 26.01.2009 (ampliamento)
- Certificato di agibilità Prot. 11935 del 27.08.2009 (per il deposito in ampliamento)
- D.I.A. n° 22 Prot. 5048 del 26.03.2010 (per realizzazione pensilina e fotovoltaico)
- S.C.I.A. n° 15 Prot. 3122 del 21.02.2017 (nuovo accesso carraio)
- S.C.I.A. n° 20 Prot. 3594 del 28.02.2017 (sistemazione uffici)
- Variazione di destinazione di parte dell'ufficio da "ufficio amministrativo" a "ufficio commerciale" del 04.04.2024.

Le unità immobiliari costituenti il lotto non sono conformi a quanto autorizzato in quanto:

- è presente una porta interna di collegamento tra laboratorio e deposito non autorizzata;
- in lato ovest era previsto un cancello che invece non è presente in realtà;
- il deposito in ampliamento è stato realizzato ad una quota di campagna più bassa rispetto a quanto autorizzato.

## **F - FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili oggetto di esecuzione devono considerarsi in un unico lotto.

## **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, 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 comprensivi del valore dell'area circostante adibita a corte comune

Lotto	Identificazione catastale	Descrizione	Consistenza	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale	Valore unitario €/mq	Valore totale
U	Fg. 18 part. 370/1	Uffici e servizi	76,00	100%	76,00	600,00 €	45.600,00 €
U	Fg. 18 part. 370/1	Laboratorio	531,00	100%	531,00	290,00 €	153.990,00 €
U	Fg. 18 part. 370/2	Deposito	392,00	100%	392,00	280,00 €	109.760,00 €
						<b>Totale</b>	<b>309.350,00 €</b>

Il valore così ottenuto viene decurtato di un importo per la regolarizzazione delle planimetrie catastali e per la sanatoria per il piano di calpestio del magazzino a quota più bassa rispetto alla quota zero, quantificabile in totale € 10.000,00 per un **valore di mercato arrotondato di € 299.000,00.**

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 € 239.000,00.**

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

Brescia 17/03/2025

Il perito



Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

*Maria Grazia Cerchia*

## ALLEGATI

- 1.** Certificazione notarile e aggiornamento certificazione notarile
- 2.** Atto di provenienza
- 3.** Visura Camerale storica
- 4.** Visure Catastali
- 5.** Planimetrie catastali
- 6.** Estratto di mappa
- 7.** Concessioni edilizie
- 8.** Contratto di affitto
- 9.** Fotografie