

Pietro Bonezzi  
ingegnere  
Via Monte Ortigara n. 79 – 25100 BRESCIA (BS)  
Tel. 030.7994421 / e-mail studio@ingbonezzi.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 10/2023**

**PROMOSSA DA**

**- OMISSIS -**

**contro**

**- OMISSIS -**

**GOP dell'Esecuzione delegato : dott. Marco Marullo**

**\* \* \* \* \***

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 10/2023**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE** : dott. Alessandro Pernigotto

**G.O.P. DELL'ESECUZIONE DELEGATO** : dott. Marco Marullo

**CREDITORE PROCEDENTE** : - OMISSIS -

**RAPPRESENTATO DA** : - OMISSIS -

**ESECUTATO** : - OMISSIS -

**ESPERTO INCARICATO** : Ing Pietro Bonezzi

Via Monte Ortigara n. 79 – Brescia (BS)

C.F.: BNZ PTR 50P14 E253Z - P.IVA: 01714250170

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 1558/1977

Tel.: 030.7994421

Mail : [studio@ingbonezzi.it](mailto:studio@ingbonezzi.it)

Pec : [pietro.bonezzi@ingpec.eu](mailto:pietro.bonezzi@ingpec.eu)

**DATE :**

Nomina dell'esperto : 15/03/2023

Conferimento di incarico di stima e giuramento : 24/03/2023

Data udienza per determinazione modalità di vendita : 06/07/2023



Proprietà : - OMISSIS -

Quote di proprietà : - OMISSIS -  
quota intera della piena proprietà

Quote pignorate : - OMISSIS -  
quota intera della piena proprietà

**Più probabile valore di mercato della quota intera della piena proprietà**

**LOTTO UNO**

**NCT fg. 30 – mapp. 569 sub. 1** – locali al piano terra con accesso dalla pubblica via Repubblica n. 37, con modesta striscia di corte esclusiva in lato sud

Valore stimato **€ 77.200,00**

**LOTTO DUE**

**NCT fg. 30 – mapp. 569 sub. 7** – box / posto auto coperto al piano terra con accesso dall'androne di via Repubblica n. 29 e porzione di corte esclusiva

Valore stimato **€ 7.000,00**

\* \* \* \* \*

**DUE DILIGENCE :**

**LOTTO UNO**

Conformità edilizia	<b>SI</b>	NO
Conformità catastale	<b>SI</b>	NO
Conformità titolarità	<b>SI</b>	NO
Immobile occupato	<b>SI</b> dal proprietario	NO
Spese condominiali arretrate	SI	<b>NO</b>
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI	<b>NO</b>
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI	<b>NO</b>

\* \* \* \* \*

## DUE DILIGENCE :

### LOTTO DUE

Conformità edilizia	<b>SI</b>	NO
Conformità catastale	<b>SI</b>	NO
Conformità titolarità	<b>SI</b>	NO
Immobile occupato	<b>SI</b> dal proprietario	NO
Spese condominiali arretrate	SI	<b>NO</b>
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI	<b>NO</b>
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI	<b>NO</b>

\* \* \* \* \*

---

## PREMESSE

---

Il sottoscritto **ing. Pietro Bonezzi**, nato a Guastalla (RE) il 14.09.1950 -  
C.F.: BNZ PTR 50P14 E253Z, libero professionista in Brescia (BS) in Via  
Monte Ortigara n, 79, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bre-  
scia al n°1558 dal 1977, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. GOT dell'Esecuzione  
del Tribunale di Brescia dott. Marco Marullo con ordinanza di nomina del  
15/03/2023 quale esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura  
esecutiva immobiliare n. 10/2023, promossa da - OMISSIS -, contro il -  
OMISSIS -.

Nella circostanza veniva pure fissata l'udienza per il solo conferimento  
dell'incarico di stima, in modalità telematica, per il successivo 24 marzo 2023.

Nel decreto si precisava anche che l'esperto, compiuto l'accesso ai beni pigno-

rati avrebbe dovuto rispondere al seguente.

\* \* \* \* \*

---

## QUESITO

---

- A -

Verifica della completezza di 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 acquisito il bene jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca sempre, se non già agli atti e ove necessario :
  - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, attese lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
  - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B1 -

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

- I) 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 al titolo di provenienza e del regolamento di condominio, ove esistente.

All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresenta-

zione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

- 2) Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenti 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. 380, depositandoli in originale.
- 3) Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree urbane e/o non pertinenti 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. 380, depositandoli in originale.

- B2 -

### **Identificazione pregressa dei beni**

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

vi.

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 da 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 del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo jure 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 dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debito-



re 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 ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento e all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gra-

vare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo, se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) e di vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dell'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 o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella

espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;  
accerti se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967 (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 della stessa 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 D.L. 42/04 e s.m.i.;

precisi inoltre se l'illecito sia sanabile ed in particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ai artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, giusta gli artt. 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 questo 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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6.6.2001 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modificazioni ed integrazioni, e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento del bene al catasto fabbricati e quindi verificati 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, non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e di 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 gli stessi 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 GE;

proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727, 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, ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenza ed invendibilità 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 destinazione 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 vi-

gore 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 più probabile valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

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

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento della 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 abu-

siva (non acquisita al patrimonio comunale);

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

- il valore d'uso dell'edificio.

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

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

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

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate nell'art.173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto della legge n. 83/2015".

\* \* \* \* \*

Presi accordi con il Custode nominato, con lettera inviata a mezzo raccomanda-

ta agli esecutati si informava l'esecutato che il giorno 18 aprile 2023, alle ore 15,00 si sarebbe eseguito accesso agli immobili in Ghedi (BS), via Repubblica n. 37.

Nell'occasione venivano visionate le due porzioni immobiliari oggetto della presente procedura e si eseguiva puntuale rilievo metrico dei locali e copiosi scatti fotografici.

Il sottoscritto che aveva in precedenza effettuato accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Territorio - pubblicità Immobiliare, in data 18/03/2023, procedeva anche con la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ghedi.

In data 30 maggio 2023, l'Ufficio Tecnico Comunale fissava l'appuntamento per visionare i documenti autorizzativi alla costruzione degli immobili da loro reperiti.

\* \* \* \* \*

---

## RELAZIONE

---

- A -

### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

1) Il sottoscritto, prima di svolgere ogni attività, ha preso atto della presenza, in allegato al ricorso per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto, del "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998", a firma del - OMISSIS -, datato 09/03/2023.

Si rileva anche la conformità dei documenti agli atti della presente procedura.

2 - Il signor - OMISSIS - diveniva proprietario per quota intera delle unità immobiliari di che trattasi in forza di atto di divisione Notaio - OMISSIS -



rep. 78892, racc. 22423 del 17/05/2004, Registrato a Brescia 2 in data 27.10.2006 n. 365 serie 1V e trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al numero particolare 16165 del 2004 (v. Allegato n. 1).

In precedenza gli immobili oggetto della presente procedura, allora identificati al NCEU con il Fg 70 mapp. 6499 sub. 501 e 503, pervenivano al signor - OMISSIS - per quota di 2/18, in forza di successione del padre - OMISSIS - nato a - OMISSIS - e deceduto in data - OMISSIS -.

La denuncia veniva registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 in data 01/08/1998 Vol. 2476 n. 26 (v. Allegato n. 2)

3) Il sottoscritto acquisiva estratto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Ghedi (BS), da cui si rileva che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con atto - OMISSIS - rep. n. 107810, racc. n. 37810 del 03/08/2015 i coniugi hanno costituito un Fondo Patrimoniale (v. Allegato n. 3).

Si allega anche certificato dello stato di famiglie e di residenza (v. Allegato n. 4).

**- B1 -**

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) Per quanto emerge dagli atti della procedura esecutiva, trattasi di unità immobiliari, poste nel Comune amministrativo e censuario di Ghedi (BS), iscritte al Catasto Fabbricati nel seguente modo:

**- COMUNE DI GHEDI (BS) - Via Repubblica**

1) NCT Fg. 30 - mapp. 569- sub. 1 - p.t - cat. A/10 - cl. 2 consistenza vani 4,0 - R.C. € 568,10 (v. visura catastale - Allegato n. 5).

**2) NCT Fg. 51 - mapp. 569 – sub. 7 – p.t - cat. C/6 – cl. 5 - consistenza 10,00 mq. – R.C. € 22,72 (v. visura catastale – Allegato n. 6).**

Le particelle sopra elencate corrispondono al catasto terreni del comune di Ghedi (BS) al Fg. 30 mapp. 569 di mq. catastali 289,00 (v. visura catastale – Allegato n. 7).

Le particelle sopra elencate hanno in pertinenza ognuna, porzioni di aree scoperte esclusive (v. Elaborato Grafico - Allegato n. 8).

La piena proprietà dei beni sopra individuati compete per quota intera della piena proprietà al signor - OMISSIS - , nato a - OMISSIS - (v. visure allegate).

Il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto ed ha constatato che le particelle sopra elencate sono comprese in un più ampio fabbricato di vecchia costruzione.

Quest'ultimo fa parte di una cortina continua di edifici con corti interne, che si estende lungo la civica via Repubblica (v. estratto mappa – Allegato n. 9).

L'accesso al sub. 1 – ufficio - avviene dal civico n. 37, mentre il box autorimesa è accessibile dall'androne al civico n. 29 (v. foto n. 2 – 3 – 7 – 8).

Il tutto è ubicato nel centro storico del paese dove vecchi edifici a carattere rurali sono stati nel tempo recuperati ai fini abitativi e commerciali (v. figura n. 1).

Fotografia aerea di inquadramento  
Via Repubblica n. 37

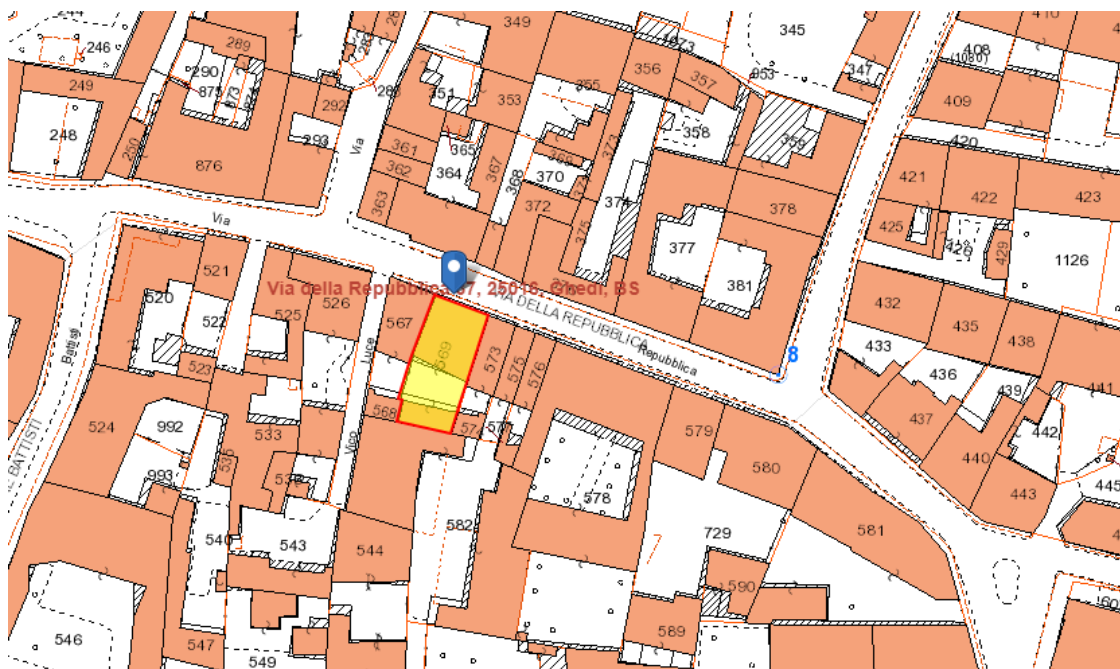
Figura n. 1



Particolare foto aerea

Figura n. 2





Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati partendo da nord e procedendo in senso orario :

**Mapp. 569 sub. 1 :**

nord : Via Repubblica;

est : mapp. 569 sub. 2 – altra proprietà;

sud: mapp. 569 sub. 7 – stessa proprietà;

ovest: mapp. 567 – altra proprietà.

**Mapp. 569 sub. 7 :**

nord : mapp. 569 sub. 1 – stessa proprietà;

est : mapp. 569 sub. 12 – altra proprietà;

sud: mapp. 582 – altra proprietà;

ovest: mapp. 569 sub. 8 – altra proprietà (v. Allegati n. 8 e 9).

**Il sub. 1** individua locali al piano terreno destinati ad ufficio con servizio igienico; si affaccia su lati opposti con ampie vetrate e a nord ha in pertinenza una

striscia di corte esclusiva (v. Planimetria catastale – Allegato n. 10).

Occupa una superficie di circa 78 mq. ed in fregio al lato sud si sviluppa una striscia di terreno della profondità di circa 1,00 metri, occupando l'intera larghezza della proprietà (v. Planimetria catastale – Allegato n. 10).

Di relativamente recente ristrutturazione presenta pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia autonoma, ora non funzionante.

I due locali a sud sono separati da una parete mobile realizzata con pannelli sovrapponibili.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera, mentre quelli interni, sono in legno tamburato cieco.

**Il sub. 7** è relativo ad un box – posto auto coperto, posto in un corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra, avente tipologia di tettoia, realizzato in miratura e struttura di copertura in legno e che si sviluppa lungo il confine sud della particella 569.

Occupava una superficie di circa 13,00 mq. e si presenta al rustico, senza serramento di chiusura.

Ha in pertinenza una corte esclusiva posta in aderenza al lato nord di circa 14,00 mq. (v. Planimetria catastale – Allegato n. 11).

La componente impiantistica è costituita dagli impianti elettrico, idrico-sanitario e di smaltimento delle acque reflue, allacciati alle reti comunali.

Quello di riscaldamento, come detto è pavimento con caldaia autonoma a gas, attualmente non funzionante.

(v. documentazione fotografica che segue).

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**COMUNE DI GHEDI (BS) - VIA REPUBBLICA n. 37.**

Foto n. 1



Foto n. 2

Prospetto nord



Foto n. 3



Foto n. 4

Accesso pedonale al civico n. 37



Foto n. 5

Accesso carraio al civico n. 29



Foto n. 6

Prospetto sud e corti di pertinenza

SUB. 1





Foto n. 7



SUB 7

Foto n. 8

interni



Foto n. 9

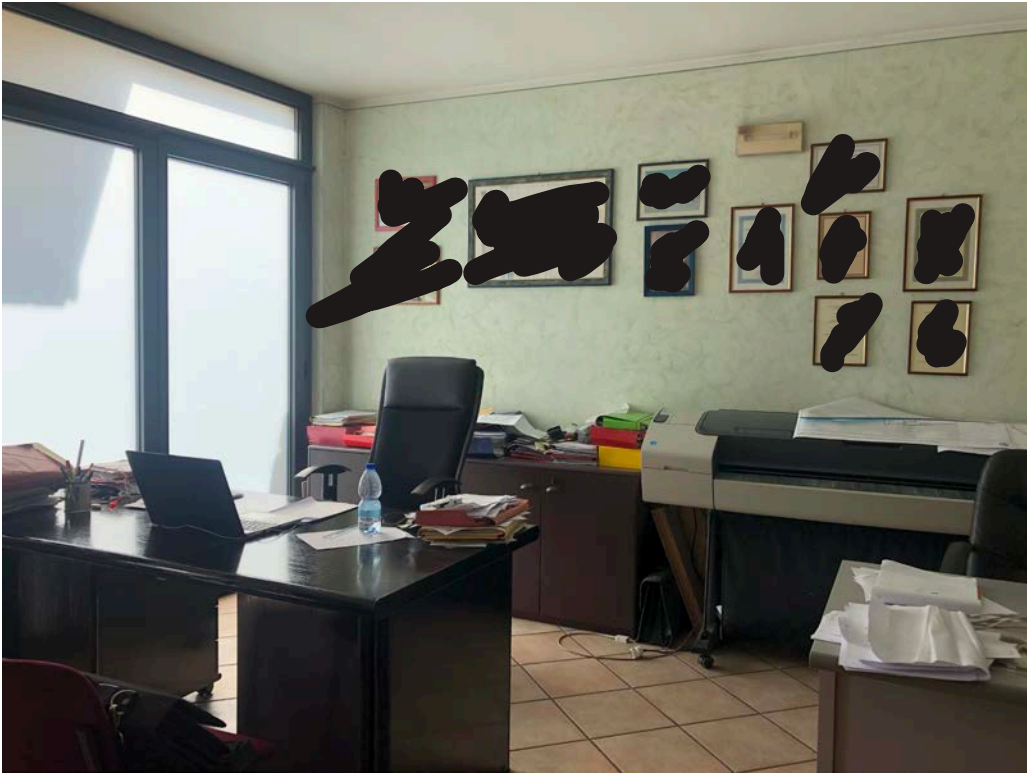


Foto n. 10

Foto n. 11



Foto n. 12

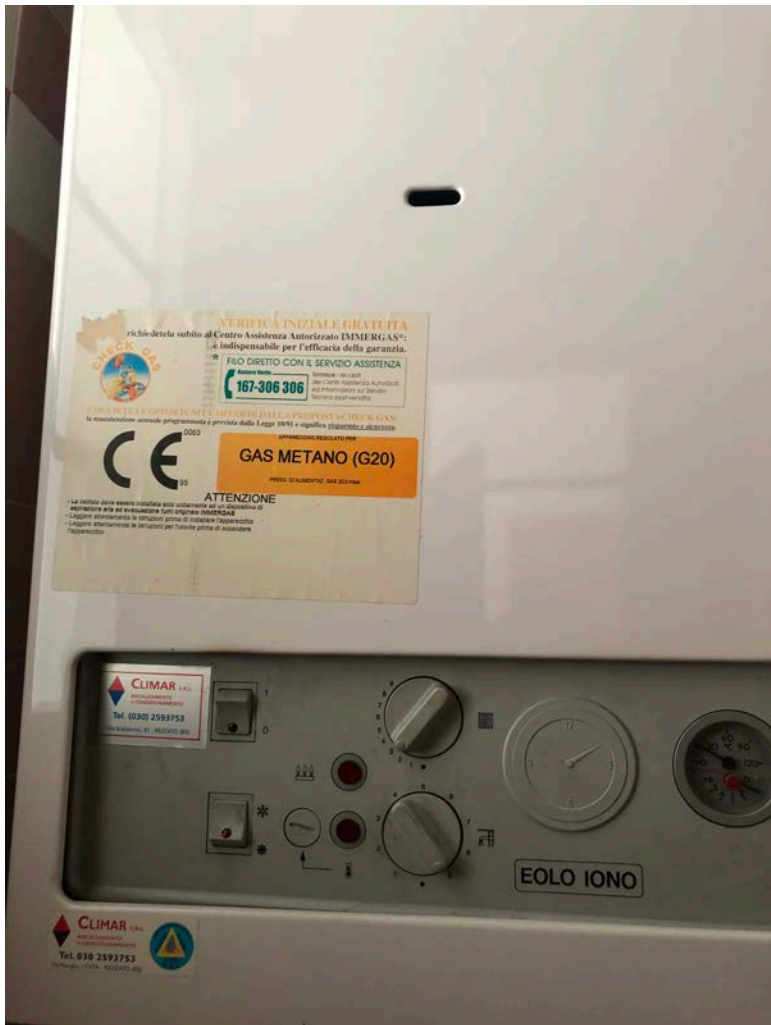




Foto n. 13

Foto n. 14

Box – SUB. 7



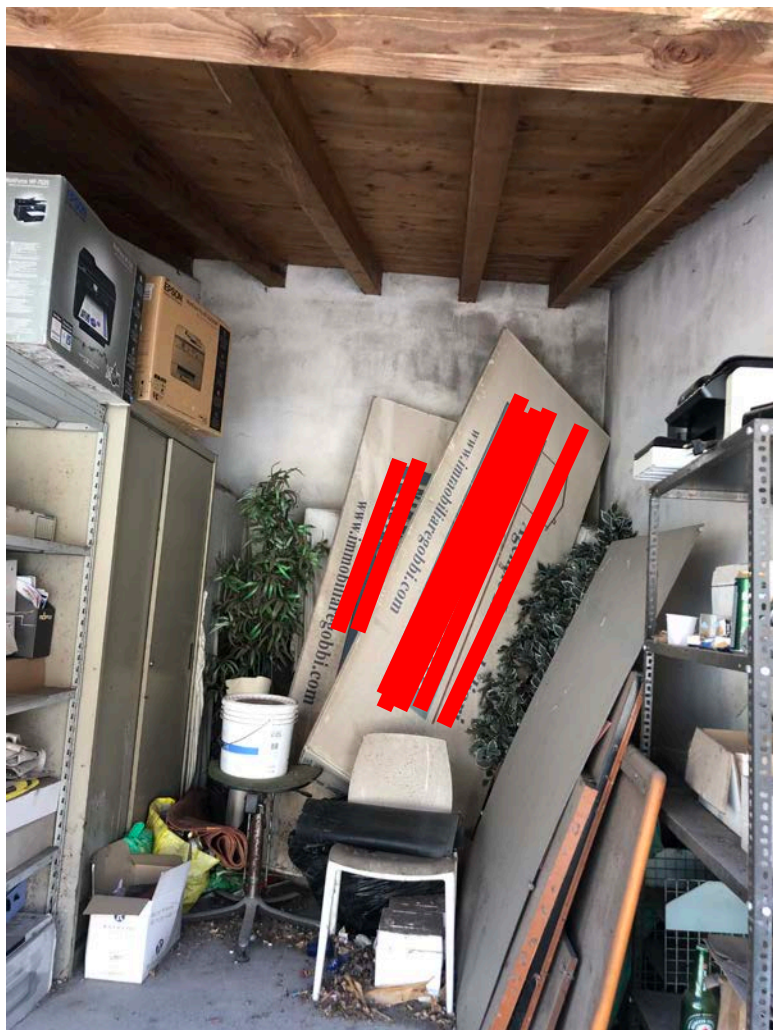
Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



\* \* \* \* \*

### **Determinazione delle superfici :**

La superficie commerciale delle unità immobiliari in parola sono state determinate misurando la Superficie Esterna Lorda; nel caso **di murature a confine o di separazione** con altre proprietà si è conteggiato il 50% dello spessore della stessa.

A seguito di rilievo metrico in sito per la verifica degli elaborati grafici reperiti presso i competenti Uffici Pubblici, si riportano le relative elaborazioni.

Dalle risultanze del rilievo in sito si evidenzia sostanziale congruità con gli elaborati grafici reperiti e quindi si conteggia come segue:

**COMUNE DI GHEDI – VIA REPUBBLICA, 37**

**NCT - Fig. 30 Mapp. 569 sub. 1**

Ufficio

$$\text{ml. (8,00 x 3,80)} = \text{mq. 30,40}$$

$$\text{ml. (5,00 x 9,60)} = \text{mq. 48,00}$$

$$\text{Totale} \quad \text{mq. 78,40}$$

Striscia corte

$$\text{ml. (1,00 x 8,00)} = \text{mq. } 8,00 \times 0,05 = \text{mq. 0,40}$$

$$\text{Sommano} \quad \text{mq. 78,80}$$

**NCT - Fig. 30 Mapp. 569 sub. 7**

Box

$$\text{ml. (2,70 x 4,60)} = \text{mq. 12,40}$$

corte

$$\text{ml. (6,00 x 2,50)} = \text{mq. } 15,00 \times 0,05 = \text{mq. 0,75}$$

$$\text{Sommano} \quad \text{mq. 13,15}$$

\* \* \* \* \*

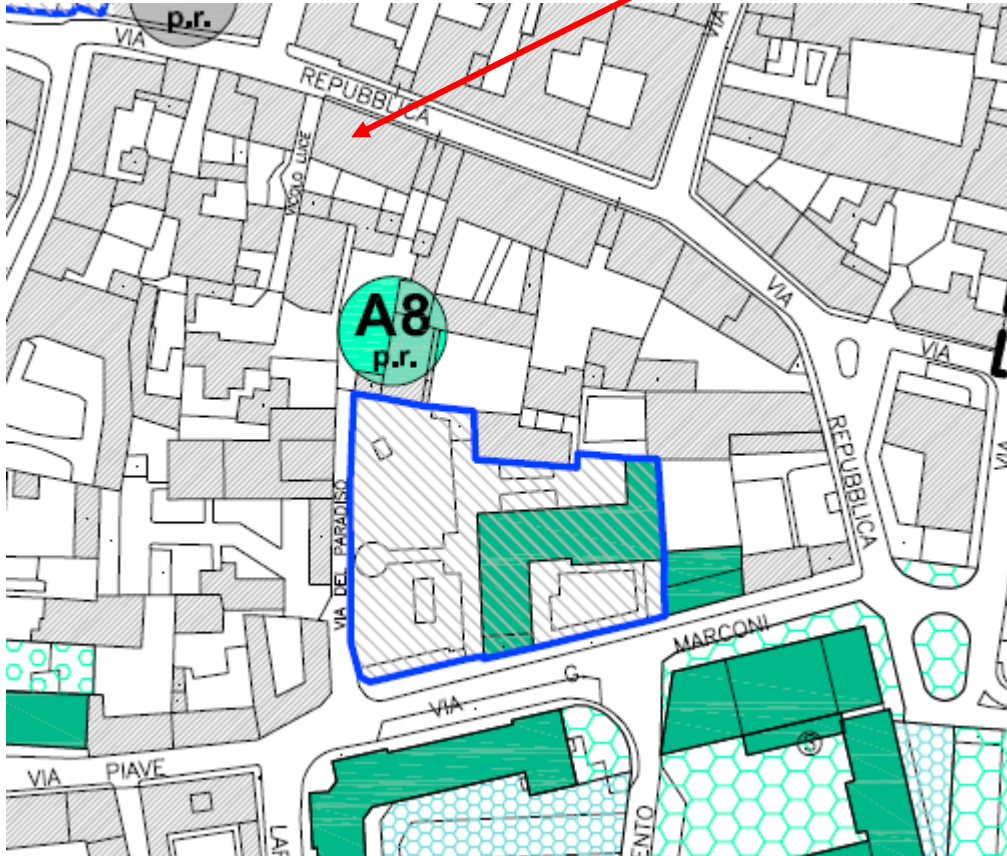
2) In considerazione della natura dei beni pignorati non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

Si riferisce tuttavia che lo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale inserisce i vari blocchi di unità immobiliari nel seguente modo.




Il complesso immobiliare risulta inserito, con riferimento alla tavola 02-B Piano

delle Regole, in zona A “ Nucleo di antica formazione”, normate dagli art. 24 – 25 – 26 e 27 delle NTA.

*Estratto PGT – Piano delle regole Tav. 2B*



### **LEGENDA**

	Confine Comunale
	Perimetro Centro Antico
	A. Nucleo di Antica Formazione

- B2 -

### **Identificazione pregressa dei beni**

Gli immobili oggetto di pignoramento derivano dalle particelle identificate al NCEU del Comune di Ghedi al Fg. 70 mapp. 6499 sub. 501 e 503



Infatti con variazione per divisione e fusione del 16/06/1998 prot. n. N03143.1/1998 queste venivano costituite dalla soppressione dei sub. 3 e 8 del mapp. 6499.

Con pratica n. 21725 del 18/01/2002 di variazione per collegamento al NCT prenderanno l'identificativo attuale.

Come detto, dal confronto delle schede catastali con lo stato dei luoghi, si rileva congruità nella consistenza delle due unità.

Si precisa che la divisione in due locali della porzione sud dell'ufficio (sub. 1) è stata realizzata con la posa in opera di pareti mobili costituite da pannelli sovrapponibili.

- C -

#### **Stato di possesso**

*I)* Dalle ricerche ipotecarie si rileva che attualmente gli immobili in oggetto appartengono per quota intera della piena proprietà al signor - OMISSIS - , nato a - OMISSIS - .

Dapprima in forza di successione in morte del padre signor - OMISSIS - apertasi in data 03/02/1998 registrata a Brescia<sup>2</sup> in data 28/07/1998 al n. 26/2476 e trascritta alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia ai numeri 9125/5673 del 22/02/2005 e successivamente per atto di divisione Notaio Francesco Lesandrelli rep. 78892 del 17/05/2004, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia ai numeri 27003/16165 del 27/05/2004.

Nell'atto si precisava anche che detta divisione veniva tra gli eredi, tenuto conto degli assegni a stralcio eseguiti a favore di - OMISSIS - (fratello dell'odierno esecutato), con atti trascritti alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Brescia in data 30/10/1999 numeri 39330/24984 e in data 10/12/2001 ai numeri 46875/16165 (v. Allegato n. 1).

Per completezza di informazioni si segnala anche la Costituzione di fondo patrimoniale tra i coniugi - OMISSIS - , con atto . OMISSIS - rep. n. 107819/37810 del 03/08/2015, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 06/08/2015 ai numeri 27945/18052, che comprende anche gli immobili oggetto della presente procedura (v. allegato n. 12).

\* \* \* \* \*

2) Durante i sopralluoghi si è rilevato che gli immobili sono occupati dallo stesso signor - OMISSIS - per la sua attività lavorativa.

Pertanto non esistono contratti di locazione in essere.

3) Da indagini esperite, dai conteggi effettuati, si rileva che nella zona di che trattasi, delle caratteristiche degli immobili in parola, il tasso di capitalizzazione per uffici, si attesta nella misura del 6 / 7 %, producendo un rendimento compreso tra €/mq./mese 4,80 e 5,65.

Tenuto conto dell'attuale situazione economica, dell'ubicazione dei beni, dell'andamento del mercato immobiliare e del settore in cui sono compresi, si ritiene di assumere il valore unitario pari a **€/mq./mese 5,80**.

Per quanto riguarda i posti auto coperti si rilevano rendimenti compresi tra €/mq./mese compresi tra 2,00 e 3,10; in considerazione della posizione (centro storico) del tipo di costruzione, si assume il valore di **€/mq./mese 3,45**.

Pertanto l'unità immobiliare a destinazione ufficio, può essere locata con i seguenti importi:

**COMUNE DI GHEDI – VIA REPUBBLICA, 37**

**NCT - Fg. 30 Mapp. 569 sub. 1**

Ufficio al piano terra con piccola porzione di corte esclusiva

mq. 78,80 x €/mq. 5,80 = € 460,00/mese

**LOTTO DUE :**

**NCT - Fg. 30 Mapp. 569 sub. 7**

Box – posto auto coperto, compresa area esclusiva antistante

mq. 13,14 x €/mq. 3,45 = € 45,00/mese

**- D -**

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

I) Presso l’Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia (BS) - si è preso atto che sugli immobili in parola sono state trascritte o iscritte le seguenti formalità:

- Domanda giudiziale, Tribunale di Brescia, rep. 12745 del 21/10/1999 Divisione giudiziale, presentata in data 30/10/1999 registro generale 39330, registro particolare 24984, a favore di - OMISSIS - ed a carico di - OMISSIS - .

A cui farà seguito l’atto Notaio - OMISSIS - rep. 67322 del 29/11/2001 per divisione a stralcio, a favore di - OMISSIS - a cui non verranno assegnati gli immobili in oggetto.

- Iscrizione atto notarile pubblico Notaio - OMISSIS - rep. n. 95599/30821 del 02/04/2009, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di €220.000,00 della durata di 25 anni, presentata in data 10/04/2009 n. registro generale 15579, registro particolare 2920, a favore di - OMISSIS - .

- Iscrizione atto notarile pubblico Notaio - OMISSIS - rep. n. 105458/36504 del 10/04/2014, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di € 75.000,00, della durata di anni 20, presentata in data 18/04/2014 registro generale 12810, registro particolare 2068, a favore di - OMISSIS - .

Detta Ipoteca è stata annotata per restrizione dei beni con annotazioni registri particolare n.:

- 2268 del 22/04/2015

- 4909 del 05/08/2015

- 6014 del 30/09/2015

- 253 del 12/01/2017

- 1881 del 28/02/2017

- 8992 del 08/09/2017

- 414 del 21/01/2020 e per rettifica del 13/10/2022 registri particolare n. 6447.

- Iscrizione ipoteca concessione amministrativa - OMISSIS - rep. n. 3253/2218 del 04/06/2018, per la somma complessiva di € 169.413.02, presentata in data 07/06/2018, registro generale 25136, registro particolare 4085, a favore di - OMISSIS - .

- Iscrizione atto notarile pubblico Notaio - OMISSIS - rep. n. 105458/36504 del 10/04/2014, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di €75.000,00 della durata di 20 anni, presentata in data 24/03/2021 n. registro generale 13641, registro particolare 2190, a favore - OMISSIS - .

- Trascrizione Atto Giudiziario, repertorio n. 11363/2022 del 14/12/2022, Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, presentata con nota n.

63 del 24/01/2023, registro generale n. 2569, registro particolare n. 1697, a favore di - OMISSIS - . (v. elenco note – Allegato n. 13).

Si precisa anche che l'accesso al box – posto auto coperti sub. 7 si accede dal carraio al civico 29 di via della Repubblica e quindi dall'androne al mapp. 573 e dalle corti esclusive sub. 11 e 12 del mapp. 569.

Nell'atto Notaio - OMISSIS - del 19/12/1995 rep. n. 61800, racc. n. 15367, Registrato a Verolanuova (BS) in data 29/12/1995 n. 1765 serie 1V è indicato che "... l'immobile qui compravenduto gode del diritto di transito pedonale e carraio attraverso due cortili di" altra proprietà "... o aventi causa, in lato di mattina, con le modalità previste nel verbale di conciliazione giudiziale del 05/07/1699 della Pretura di Montichiari (BS) (v. Allegato n. 14).

Non è costituito il condominio.

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) Per quanto emerge dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalla documentazione esaminata, il complesso immobiliare realizzato ante '67 è stato ristrutturato a seguito del rilascio di :

- Concessione edilizia, rilasciata dal Comune di Ghedi in data 13/06/1995 prot. n. 59/95 per la ristrutturazione di una porzione di edificio in via della Repubblica.

- Variante in corso d'opera n. 59/95 – 1 del 15/09/1996.

- Variante in corso d'opera n. 59/95 – 2 del 06/0, per opere interne, /1998 con cui l'unità immobiliare assumerà la conformazione attuale (v. Allegato n. 15).

Collaudo delle opere strutturali dell'intervento di ristrutturazione di un edificio a due piani fuori terra e uno interrato, il cui progetto veniva depositato al Genio

Civile di Brescia in data 06/12/1995 prot. n. 4919, dava esito positivo, quindi con atto protocollato in data 13/06/1996 al. n. 4919, si certificava l'avvenuto controllo (v. Allegato n. 16).

E' presente agli atti una dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità riferita ai soli piano terra e interrato.

Più precisamente vengono indicati il negozio e l'ufficio al piano terra con magazzino al piano interrato, datata 28/01/1998 prot. n. 1600.

In data 16/04/1998 il Comune eseguiva sopralluogo e dichiarava la conformità al progetto.

In data 08/03/1999, il capo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ghedi rilasciava permesso di agibilità n. 59/95 (v. Allegato n. 17).

2) Si rileva la sostanziale conformità tra quanto costruito e quanto autorizzato e comunque entro le tolleranze ammesse, così, come sopra detto, anche con la documentazione catastale.

3) Non sono quindi necessarie regolarizzazioni.

4) In considerazione della natura dei beni – fabbricati - come detto - non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

5) Nei documenti visionati si rileva che i lavori iniziati in data 13/06/1995 sono terminati il giorno 27/01/1998 (v. Allegato n. 17).

- F -

### **Formazione dei lotti**

1) Si propongono, come detto, **Due Lotti**, in considerazione che i due mappali hanno connotazioni precise e distinte, con accessi differenti e corti di pertinenza esclusiva.

Si ricorda il diritto di passaggio dalle corti di altra proprietà in lato est.

Pertanto :

**LOTTO 1)** - Comune di Ghedi – via Repubblica, 37 - Catasto Fabbricati

- **NCT Fg. 30 - mapp. 569– sub. 1** – p.t - cat. A/10 – cl. 2 consistenza vani 4,0

– R.C. € 568,10 – ufficio al piano terreno, con modesta corte di pertinenza in lato sud.

**LOTTO 2)** - Comune di Ghedi – Via Repubblica - Catasto Fabbricati

- **NCT Fg. 51 - mapp. 569 – sub. 7** – p.t - cat. C/6 – cl. 5 - consistenza 10,00

mq. – R.C. € 22,72 – box – posto auto coperto, con corte di pertinenza.

- G -

### **Valore del bene e costi**

In considerazione della natura dei beni in parola, del loro stato generale, della consistenza e destinazione, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano, delle loro ubicazioni e dei contesti edilizio ed urbano in cui sono posti, delle dimensioni delle unità immobiliari, nonché del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso operatori del settore e dalla consultazione di pubblicazioni specializzate, scelti gli immobili per la comparazione si ritiene corretto, anche dal punto di vista delle procedure estimative, eseguire la stima con riferimento all'aspetto economico relativo al più probabile valore di mercato ed in base al criterio dell'ordinarietà, con le correzioni specifiche che le caratteristiche dei beni in parola fanno ritenere opportune.

Si terrà anche conto delle particolari condizioni in cui si dovrà svolgere la vendita del bene in oggetto, condizioni di vendita forzata, circostanza in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di commercializzazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” nell’ambito delle procedure esecutive.

\*\*\*\*\*

## **CALCOLO DEL PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

### **VALORE DELLA QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA’**

Dalle comparazioni di tre fabbricati simili posti nella stessa zona e dai conteggi effettuati, tenuto conto di quanto sopra esposto, applicando il metodo del confronto del mercato MCA, si ricava un valore pari ad €/mq. 1.100,00.

In considerazione poi che la scelta dei comparabili è stata fatta sulla scorta di asking price, non avendo trovato atti recenti di compravendita, si è ritenuto di abbassare il valore ricavato perché il periodo di contrattazione non risulta ancora concluso, per spese, ecc.

Pertanto il sottoscritto assume per l’unità destinata ad ufficio un valore unitario pari a **€/mq. 980,00**.

Per quanto riguarda invece il posto auto coperto si è ricavato un valore pari ad €/mq. 590,00

In considerazione poi che la scelta dei comparabili è stata fatta sulla scorta di asking price, non avendo trovato atti recenti di compravendita, si è ritenuto di abbassare il valore ricavato perché il periodo di contrattazione non risulta ancora concluso, per spese, ecc.

Pertanto il sottoscritto assume un valore unitario pari a **€/mq. 530,00**.

\*\*\*\*\*



**LOTTO UNO :**

- NCT Fg. 30 - mapp. 569– sub. 1 – p.t - cat. A/10 – cl. 2 consistenza vani 4,0

– R.C. € 568,10 – ufficio al piano terreno, con modesta corte di pertinenza in lato sud.

Quota intera della piena proprietà.

mq. 78,80 x €/mq. 980,00 = € 77.224,00.

Che si arrotondano in

**€ 77.200,00 (Euro settantasettemiladuecento/00).**

**LOTTO DUE :**

- NCT Fg. 51 - mapp. 569 – sub. 7 – p.t - cat. C/6 – cl. 5 - consistenza 10,00

mq. – R.C. € 22,72 – box – posto auto coperto, con corte di pertinenza.

Quota intera della piena proprietà.

mq. 13,15 x €/mq. 530,00 = € 6.69,50

Che si arrotondano in

**€ 7.000,00 (Euro settemila/00).**

\* \* \* \* \*

Come stabilito nel “Verbale di conferimento di incarico di stima” il sottoscritto ha inviato alle Parti, a mezzo posta elettronica e a mezzo R/A, la presente relazione.

**Brescia, 31/05/2023**

In fede

**Dott. Ing. Pietro Bonezzi**