

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'ill.mo Sig. Giudice Dell'Esecuzione Dr. G. SABBADINI

(4)

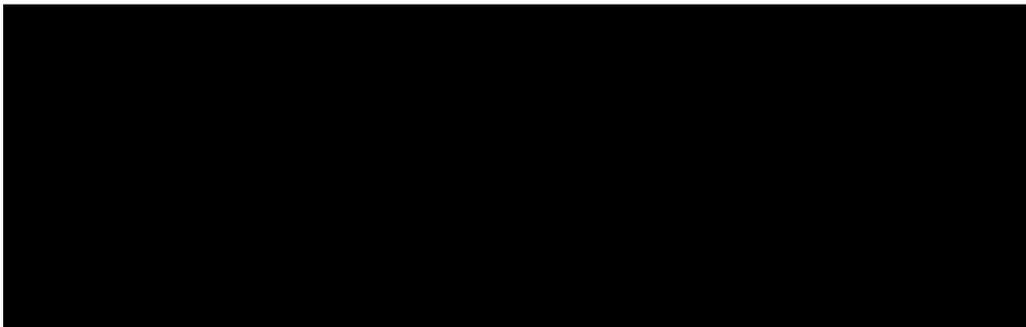
\*\*\*

Perizia di Stima

\*\*\*

della esecuzione immobiliare n. 721/2008

promossa da



Premesse :

Con decreto di nomina del 20/04/2009 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione nominava me sottoscritto Geom. Gamba Roberto iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4176 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 159, con studio in Brescia Via Zamboni n. 31, esperto per la stima dei beni pignorati nella esecuzione immobiliare emarginata in epigrafe.

In data 23 aprile 2009 in sede di udienza per il conferimento dell'incarico, il sottoscritto tecnico accettò il mandato, prestava il giuramento di rito.

La presente relazione di stima si suddivide nei seguenti capitoli :

- Quesiti
- Operazioni peritali
- Considerazioni generali
- Risposte ai quesiti

**- QUESITI :**

All'udienza del 23 aprile 2009, il G.I. chiedeva all'esperto incaricato di rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis.

**- OPERAZIONI PERITALI**

Successivamente all'acquisizione presso gli Uffici Tecnici Comunali e presso gli Uffici Catastali delle documentazioni tecniche riguardanti gli immobili in esecuzione, quali atti concessori, certificati, estratti Piani Regolatori e schede catastali, il sottoscritto C.T.U. dava comunicazione alle parti tramite lettere raccomandate R.R. dell'inizio delle operazioni peritali fissato al giorno 30 luglio 2009 alle ore 9,30 presso gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare siti a Chiari (BS) in Via Castellana .n. 4 ed a Rudiano (BS) in Via a. Moro n. 8 e Via S. Maria Crocifissa di Rose.

Al sopralluogo sono presenti XXXXXXXXXX per la parte creditrice e *omissis* per la parte debitrice; si è quindi proceduto all'individuazione degli immobili oggetto di esecuzione acquisendo dati ed

informazioni, accedendo anche all'interno degli immobili ed effettuando misurazioni con nastro metrico graduato, completando il sopralluogo con un completo rilievo fotografico (all. 1).

#### **- CONSIDERAZIONI GENERALI**

Il complesso dei fabbricati sito in Comune di Chiari denominato "Cascina Fabbrica" è costituito, nelle parti oggetto di esecuzione, da tre edifici di due piani fuori terra disposti intorno alla centrale corte comune. Realizzate da tempo immemore l'architettura e le caratteristiche strutturali sono le classiche degli edifici rurali con stalle, portici e loggiati in un fabbricato, i porticati di rimessa con sovrastanti fienili posti nell'edificio di fronte e il corpo di abitazione in adiacenza, con l'aia comune di accesso.

Come meglio specificato nei capitoli seguenti si sono riscontrate delle difformità nelle distribuzioni interne e nelle destinazioni d'uso di alcune unità immobiliari rispetto perlomeno a quanto riportato nelle relative planimetrie catastali e che ad un primo esame non trovano riscontro neppure in titoli concessori rilasciati nel corso degli anni; da ciò si determina una posizione urbanistica e catastale da sanare e/o da aggiornare.

A tale proposito si ritiene che le difformità possano essere assentibili anche in forza della recente L.R. n.13 del 16/07/2009 che amplia le possibilità di intervento sugli immobili; si ritiene inoltre stimare i costi relativi agli eventuali oneri concessori (oneri di urbanizzazione, contributo sul costo di

costruzione) per le opere ed i cambi di destinazione d'uso in Euro 25.000,00 mentre le spese tecniche per le pratiche comunali e per gli aggiornamenti catastali si stimano in Euro 5.000,00 esclusa IVA.

I fabbricati ed i terreni in esecuzione non risultano essere soggetti a contratti di affitto verso terzi.

Sui predetti immobili sono gravanti formalità pregiudizievoli quali ipoteche volontarie e verbali di pignoramento che vengono specificate nell'apposito capitolo.

Alla presente perizia si allegano le documentazioni acquisite quali le visure e le planimetrie catastali (all. 2), gli estratti di mappa, (all. 3), i titoli concessori e di agibilità (all. 4), gli estratti di PRG e delle relative Norme di Attuazione (all.5).



#### **- RISPOSTE AI QUESITI**

All'udienza del 23 aprile 2009, il G.I. chiedeva al C.T.U. incaricato di rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis.

##### **1) OGGETTO ESECUZIONE:**

Le unità immobiliari oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare trattano quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 30/09/2008 e istanza di vendita del novembre 2008, e meglio rappresentato nelle relative schede catastali acquisite che così vengono individuate:

Censuario del Comune di Rudiano (BS), quota di proprietà 500/1000:

- A)- Sez. N.C.T. Foglio 07 Mapp. 152 sub.5 (ex 29/5) Cat. C/1 cl. 4  
Consistenza 45 m<sup>2</sup>, Rendita 334,66 Euro; C.so A. Moro n. 8 Piano Terra:  
unità a destinazione commerciale confinante a nord con Altra Ditta, a est  
con altra unità della stessa Ditta intestata, a sud con Via Santa Maria  
Crocifissa di Rosa ed a ovest con Via A. Moro.
- B)- Sez. N.C.T. Foglio 07 Mapp. 152 sub.6 (ex 29/6) Cat. A/4 cl. 4  
Consistenza Vani 3,5, Rendita 94,00 Euro; Via Santa Maria Crocifissa di  
Rose snc Piano T-1°: trattasi di unità immobiliare di civile abitazione  
confinante a nord con Altra Ditta, a est con Ditta intestata, a sud con Via  
Santa Maria Crocifissa di Rose ed a ovest con Via A. Moro.
- C)- Sez. N.C.T. Foglio 07 Mapp. 152 sub. 7 (ex 29/7) Cat. C/6 cl. 2  
Consistenza 10 m<sup>2</sup>, Rendita 11,88 Euro; via Santa Maria Crocifissa di  
Rose snc Piano Terra: trattasi di locale autorimessa confinante a nord e  
ad est con Altre Ditte, a sud e ovest con locali della Ditta intestata.

Censuario del Comune di Chiari (BS), quota di proprietà 500/1000 in regime  
di separazione dei beni:

- D)- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 46 sub.5 Cat. A/2 cl. 4 Consistenza Vani 4,  
Sup. catastale 89 m<sup>2</sup> , Rendita 361,52 Euro; Via Castellana n. 4 Piano  
Terra: trattasi di unità immobiliare di civile abitazione confinante a nord  
con la Via Castellana, ad est con unità della stessa Ditta, a sud con la  
corte comune ed a ovest con altra proprietà.
- E)- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 46 sub.6 Cat. C/6 cl. 2 Consisten. 270 m<sup>2</sup> ,

- Sup. catast. 194 m<sup>2</sup>, Rendita 711,16 Euro; Via Castellana n. 4 Piano T.-1°
- F)-** Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 46 sub.7 Cat. C/6 cl. 1 Consisten. 150 m<sup>2</sup> ,  
Sup. catastale 164 m<sup>2</sup>, Rendita 333,11 Euro; Via Castellana n. 4 Piano  
Terra; trattasi di locali deposito e rimessa posti al piano terra, confinanti a  
nord con la via Castellana, a est e sud con corte in proprietà comune, ad  
ovest con altra unità di proprietà.
- G)-** Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 46 sub.10 Cat. C/2 cl. 1 Consistenza 6 m<sup>2</sup> ,  
Sup. catastale 7 m<sup>2</sup>, Rendita 7,75 Euro; Via Castellana n. 4 Piano 1°:  
trattasi di locale di deposito posto al piano primo confinante da ogni lato  
con altre unità di proprietà.
- H)-** Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 46 sub.11 Cat. C/2 cl. 1 Consisten.120 m<sup>2</sup> ,  
Sup. catastale 131 m<sup>2</sup>, Rendita 154,94 Euro; Via Castellana n. 4 Piano 2°:  
trattasi di locali di deposito (soffitte) posti al piano secondo e confinanti a  
nord con la Via Castellana, a est e sud con corte di proprietà comune e a  
ovest con altra unità di proprietà.
- I)-** Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 47 sub.4 Cat. C/2 cl. 1 Consistenza 90 m<sup>2</sup> ,  
Sup. catast. 59 m<sup>2</sup>, Rendita 116,20 Euro; Via Castellana n. 4 Piano T.-1°:  
trattasi di locali di deposito posti al piano terra e piano primo confinanti a  
nord con la corte comune, a est con altra Ditta, a sud con terreno di  
proprietà e a ovest con altra Ditta.
- L)-** Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 77 Cat. Sem. irriguo, Sup. catastale 36 are  
50 ca, Reddito Dominicale 42,41 Euro e Reddito Agrario 39,69 Euro:



trattasi di terreno confinante a nord con la Via Castellana, a est, sud ed ovest con terreni di altra proprietà.

Censuario del Comune di Chiari (BS), quota di proprietà 1/6 in regime di separazione dei beni:

**M)**- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 47 sub.5 Cat. C/2 cl. 2 Consistenza 120 m<sup>2</sup> Sup. catast. 83 m<sup>2</sup>, Rendita 185,92 Euro; Via Castellana n. 4 Piano T.- 1°: trattasi di locali di deposito posti al piano terra e piano primo, confinanti a nord ed est con la corte in proprietà comune, a sud con terreno di proprietà ed a ovest con altre unità intestate.

**N)**- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 76 Cat. Sem. irriguo, Sup. catastale 14 are 60 ca, Reddito Dominicale 16,97 Euro e Reddito Agrario 15,83 Euro: trattasi di terreno confinante a nord per una porzione con altre unità intestate alla stessa Ditta e per una porzione con altra proprietà, a est a sud con terreno mapp. 79 ed a ovest con altra proprietà.

## 2) DESCRIZIONE DEI BENI

In sede di sopralluogo si è accertato che le unità immobiliari oggetto di esecuzione site nel Comune di Rudiano (BS), paese distante circa 35 Km. dal capoluogo in direzione sud/ovest, sono poste nel centro del paese in un fabbricato di due piani fuori terra con cortè interna, posto all'angolo tra C.so A. Moro e Via Santa Maria Crocifissa di Rose (foto 1-2-3 dell'allegato fotografico); l'immobile che si articola in due corpi di fabbrica è apparso in

buono stato di conservazione con murature intonacate e tinteggiate ed è costituito da:

**A)** negozio commerciale sito al piano terra del civico 8 di C.so A. Moro, occupa la porzione sud/ovest del corpo di fabbrica ed è composto da locale (foto 4) avente superficie netta di 45,00 m<sup>2</sup> ed altezza di 2,80 m. dotato di servizi igienici esclusivi di circa 5,00 m<sup>2</sup>; le finiture sono in buono stato di conservazione con pavimenti di piastrelle in grès porcellanato e le pareti tinteggiate con smalto; al momento del sopralluogo l'esercizio risulta in attività.

**B)** civile abitazione posta al piano terra e primo dello stesso fabbricato ove è ubicato il negozio, ha l'ingresso dalla Via Santa Maria Crocifissa di Rose, traversa di C.so A. Moro, (foto 5) tramite cancello carraio che si apre sul cortile comune da cui si accede ai locali residenziali aventi un'altezza di 2,80 m. composti da veranda ingressiva e vano scale esclusivo al piano terra, veranda, due camere e servizio igienico al piano primo (foto 6-7); a completamento dell'unità sono due locali accessori ad uso ripostiglio posti al piano terra ed al piano primo (foto 3-8) della porzione di fabbricato ubicata di fronte e raggiungibile attraverso il cortile comune. Lo stato di conservazione e le finiture dei locali sono risultate buone con pavimenti in piastrelle di grès porcellanato nelle verande, di ceramica nel servizio igienico e parquet nelle camere, con pareti rasate a gesso; i locali ripostiglio sono invece privi di finiture con le murature intonacate al semi civile. La

buono stato di conservazione con murature intonacate e tinteggiate ed è costituito da:

**A)** negozio commerciale sito al piano terra del civico 8 di C.so A. Moro, occupa la porzione sud/ovest del corpo di fabbrica ed è composto da locale (foto 4) avente superficie netta di 45,00 m<sup>2</sup> ed altezza di 2,80 m. dotato di servizi igienici esclusivi di circa 5,00 m<sup>2</sup>; le finiture sono in buono stato di conservazione con pavimenti di piastrelle in grès porcellanato e le pareti tinteggiate con smalto; al momento del sopralluogo l'esercizio risulta in attività.

**B)** civile abitazione posta al piano terra e primo dello stesso fabbricato ove è ubicato il negozio, ha l'ingresso dalla Via Santa Maria Crocifissa di Rose, traversa di C.so A. Moro, (foto 5) tramite cancello carraio che si apre sul cortile comune da cui si accede ai locali residenziali aventi un'altezza di 2,80 m. composti da veranda ingressiva e vano scale esclusivo al piano terra, veranda, due camere e servizio igienico al piano primo (foto 6-7); a completamento dell'unità sono due locali accessori ad uso ripostiglio posti al piano terra ed al piano primo (foto 3-8) della porzione di fabbricato ubicata di fronte e raggiungibile attraverso il cortile comune. Lo stato di conservazione e le finiture dei locali sono risultate buone con pavimenti in piastrelle di grès porcellanato nelle verande, di ceramica nel servizio igienico e parquet nelle camere, con pareti rasate a gesso; i locali ripostiglio sono invece privi di finiture con le murature intonacate al semi civile. La

superficie netta complessiva dei locali è circa 110 m<sup>2</sup>, compreso i vani accessori.

C) Locale ad uso autorimessa il cui accesso avviene dal cortile comune tramite il passo carraio sulla Via Santa Maria Crocifissa di Rose; dotato di porta basculante all'interno il locale avente un'altezza di 2,70 m. si sviluppa su una superficie di circa 10,00 m<sup>2</sup> con pareti intonacate al semi-civile ed il pavimento in battuto di cemento.

Per le unità immobiliari site nel Comune di Chiari (BS), vasto paese posto a circa 30 Km. dal capoluogo in direzione ovest, si è accertato che sono ubicate in Via Castellana, a circa 5 Km. dal centro del paese in direzione sud e fanno parte di un complesso di edifici a tipologia rurale denominato "Cascina Fabbrica" il cui accesso avviene dalla corte comune posta a lato della Via Castellana (foto 9) strada che collega i paesi limitrofi di Urago d'Oglio e Castelvovati. Il complesso, formato da tre corpi di fabbrica disposti intorno alla corte comune nella classica architettura rurale, è di remota esecuzione ma oggetto di manutenzioni nel corso del tempo e attualmente appare in discreto stato di conservazione con intere porzioni sistemate, in particolare le facciate nord ed est (foto 10-11) intonacate e con gli elementi finestrati sostituiti, ed è costituito da:

D) Locali ad uso abitativo siti al piano terra in lato ovest del corpo di fabbrica posto a nord del complesso, che si sviluppano per una superficie coperta di circa 140,00 m<sup>2</sup> ed aventi un'altezza di 3,25 m., sono composti da

portico esclusivo, ingresso, soggiorno, cucina abitabile e camera, ripostiglio e servizi igienici; l'accesso all'unità avviene dalla corte comune (foto 12). I locali, oggetto di recente manutenzione, si presentano con finiture in buono stato di conservazione, con pavimenti di piastrelle in grès porcellanato nelle stanze e parquet nella camera, le murature sono intonacate al civile e tinteggiate (foto 13).

**E)** Mapp. 46 sub. 6. Tale mappale è stato soppresso per frazionamento da cui si sono costituiti il Mapp. 46 sub. 7 e Mapp 46 sub. 8.

**F)** Locali al piano terra con destinazione d'uso a rimessa e deposito occupano la porzione est del corpo di fabbrica posto a nord del complesso prospiciente Via Castellana; la costruzione di impostazione rurale con l'accesso ai locali (ex stalle) (foto 14-15), dalla corte comune (foto 16 ), si sviluppano per una superficie di circa 150,00 m<sup>2</sup> mentre i portici esclusivi misurano circa 95,00 m<sup>2</sup> . Le finiture interne sono al rustico, con pareti intonacate a calce ed i pavimenti in battuto di cemento (foto 17-18), all'esterno le due campate di portico ad est risultano con finiture al rustico mentre la campata posta ad ovest si presenta intonacata al civile e tinteggiata (foto 15).

**G)** Il sopralluogo effettuato ha evidenziato che il locale di deposito posto in lato est al piano primo del corpo di fabbrica a nord, così come risultante dalle planimetrie catastali acquisite, non esiste più probabilmente oggetto di rimozione.

**H)** Il sopralluogo effettuato ha evidenziato che i locali di deposito posti in lato est al piano secondo del corpo di fabbrica a nord, così come risultanti dalla planimetria catastale acquisita, non esistono più probabilmente oggetto di rimozione. Attualmente il fabbricato presenta solo il piano terra ed il piano primo ove la struttura di copertura è a vista.

**I)** Locali di deposito siti al piano terra ed al piano primo, in lato ovest del corpo di fabbrica posto a sud del complesso (foto 19), che si sviluppano per una superficie totale di circa 90,00 m<sup>2</sup> ed accessibili dalla corte comune; la struttura, anch'essa di impostazione rurale, i cui solai orizzontali risultano di recente esecuzione, presenta al piano terra un locale di circa 45,00 m<sup>2</sup> e 2,80 m. di altezza tamponato sul fronte con porte basculanti ed al cui interno si osservano le pareti intonacate al civile e pavimenti in battuto di cemento. Il piano primo si presenta come loggiato con la struttura lignea di copertura a vista, con una superficie di circa 45,00 m<sup>2</sup> priva di tamponamenti e divisorie interne e pavimentazione in cemento.

**M)** Locali di civile abitazione occupanti il corpo di fabbrica posto a est del complesso (foto 20) e composti al piano terra da vano soggiorno con cucina (foto 21) e servizio igienico e al piano primo, accessibile tramite scala esterna esclusiva, altre due stanze (foto 22-23) di cui una dotata di terrazza; l'unità si sviluppa su una superficie totale di circa 95,00 m<sup>2</sup> mentre la terrazza occupa una superficie di circa 16,00 m<sup>2</sup>; inoltre al piano terra nella parte sud del medesimo corpo di fabbrica è stato tamponato il portico

esistente ricavandone un locale di deposito dotato di porta basculante (foto 24) ed avente una superficie di circa 30,00 m<sup>2</sup> . Internamente tutti i locali abitativi ed anche il locale deposito ricavato al piano terra presentano finiture in buono stato di conservazione anche per la recente sistemazione cui sono stati oggetto, con pavimenti di piastrelle in grès porcellanato e murature intonacate al civile e tinteggiate.

 L) Terreno di qualità seminativo irriguo avente superficie di 3.650 m<sup>2</sup> confinante a nord con la Via Castellana, ad est, sud ed ovest con terreni di diversa Ditta. Attualmente risulta coltivato a mais.

N) Terreno di qualità seminativo irriguo avente superficie di 1.460 m<sup>2</sup> posto a sud del complesso con il quale confina nel suo lato nord mentre ad est, sud ed ovest confina con terreni di diversa Ditta. Attualmente risulta usato a orto e giardino.

### 3) STATO DI POSSESSO DEL BENE, CONTRATTI IN ESSERE

I beni immobili oggetto di esecuzione che risultano intestati per la quota di 1/2 sono i seguenti:

Censuario del Comune di Rudiano (BS),

A)- Sez. N.C.T. Foglio 07 Mapp. 152 sub.5 Cat. C/1 cl. 4 Consistenza 45 m<sup>2</sup>, Rendita 334,66 Euro; C.so A. Moro n. 8 Piano Terra.

B)- Sez. N.C.T. Foglio 07 Mapp. 152 sub.6 Cat. A/4 cl. 4 Consist. Vani 3,5, Rendita 94,00 Euro; Via Santa Maria Crocifissa di Rose snc Piano T-1°.

C)- Sez. N.C.T. Foglio 07 Mapp. 152 sub. 7 Cat. C/6 cl. 2 Consisten. 10 m<sup>2</sup>,

Rendita 11,88 Euro; via Santa Maria Crocifissa di Rose snc Piano Terra.

Censuario del Comune di Chiari (BS), quota di proprietà 1/2 in regime di

separazione dei beni:

D)- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 46 sub.5 Cat. A/2 cl. 4 Consistenza Vani 4,

Sup. catastale 89 m<sup>2</sup> , Rendita 361,52 Euro; Via Castellana n. 4 P.Terra

E)- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 46 sub.6 : mappale soppresso.

F)- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 46 sub.7 Cat. C/6 cl. 1 Consisten. 150 m<sup>2</sup> ,

Sup. catastale 164 m<sup>2</sup>, Rendita 333,11 Euro; Via Castellana n. 4 P. Terra.

G)- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 46 sub.10 Cat. C/2 cl. 1 Consistenza 6 m<sup>2</sup> ,

Sup. catastale 7 m<sup>2</sup>, Rendita 7,75 Euro; Via Castellana n. 4 Piano 1°.

H)- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 46 sub.11 Cat. C/2 cl. 1 Consisten.120 m<sup>2</sup> ,

Sup. catastale 131 m<sup>2</sup>, Rendita 154,94 Euro; Via Castellana n. 4 Piano 2.

L)- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 77 Cat. Sem. irriguo, Sup. catastale 36 are

50 ca, Reddito Dominicale 42,41 Euro e Reddito Agrario 39,69 Euro.

Censuario del Comune di Chiari (BS), quota di proprietà 1/2 in regime di

comunione dei beni:

I)- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 47 sub.4 Cat. C/2 cl. 1 Consistenza 90 m<sup>2</sup> ,

Sup. catast. 59 m<sup>2</sup>, Rendita 116,20 Euro; Via Castellana n. 4 Piano T.-1°.

Censuario del Comune di Chiari (BS), quota di proprietà 1/6 in regime di

comunione dei beni:

M)- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 47 sub.5 Cat. C/2 cl. 2 Consistenza 120

m<sup>2</sup> Sup. catast. 83 m<sup>2</sup>, Rendita 185,92 Euro; V. Castellana n. 4 P. Terra-1.  
Censuario del Comune di Chiari (BS), quota di proprietà 1/6 in regime di separazione dei beni e di 1/3 in regime di comunione dei beni:

N)- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 76 Cat. Sem. irriguo, Sup. catastale 14 are  
60 ca, Reddito Dominicale 16,97 Euro e Reddito Agrario 15,83 Euro.

#### 4) ESISTENZA VINCOLI ED ONERI CHE RIMANGONO A CARICO

Comune di Rudiano Fg. 7 Mapp. 152: la corte comune ai sub. 5-6-7 è gravata da servitù di passaggio.

Comune di Chiari Fg. 44 Mappale 77: terreno gravante da servitù di elettrodotto per il passaggio dei cavi della linea alta tensione.

Alle unità immobiliari site nei Comuni di Rudiano e Chiari competono le corrispondenti e proporzionali quote di comproprietà degli spazi comuni ai sensi degli artt. 1117 e ss. Codice civile, in particolare per quanto riguarda le corti comuni.

Formalità pregiudizievoli gravanti:

- **verbale di pignoramento immobiliare:** nota di trascrizione N. 46785 di Reg. Gen e N. 28138 di Reg. Part. del 10/10/2008 Tribunale di Brescia, a favore di Fioretti Angelo, gravante sugli immobili siti in Comune di Rudiano (BS) individuati al Fg. 7 mapp. 152/5, 152/6, 152/7 ed in Comune di Chiari (BS) al Fg. 44 mapp. 46/5, 46/6, 46/7, 46/10, 46/11, 47/4, 47/5, 76 e 77 per le quote intestate.

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 18.12.2002 e riscritta in data 30.12.2005 al N. 76302 di Reg. Gen e N. 17541 di Reg. Part. a favore del Credito Bergamasco S.P.A., gravante sugli immobili siti in Comune di Chiari (BS) individuati al Fg. 44 mapp. 47/4, 47/5 46/5, 46/7, 46/10, 46/11 per le quote intestate.

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 03/11/2008 al N. 50733 di Reg. Gen. E N. 11206 di Reg. Part./236 a favore del Credito Bergamasco S.p.A., gravanti sugli immobili siti in Comune di Rudiano (BS) individuati al Fg. 7 mapp. 152/5, 152/6, 152/7 ed in Comune di Chiari (BS) al Fg. 44 mapp. 46/5, 46/7, 46/10, 46/11, 47/4 e 77 per la quota di 1/2; mapp. 47/5 e 76 per quota di 2/6;

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 28.01.2008 al N. 4710 di Reg. Gen e N. 880 di Reg. Part. a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta-Pompiano Soc. Cooperativa., gravante sugli immobili siti in Comune di Rudiano (BS) individuati al Fg. 7 mapp. 152/5, 152/6 e 152/7 per le quote che risultano intestate.

#### 5) ESISTENZA VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI

Non vi sono vincoli e/o oneri che saranno cancellati.

#### 6) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, AGIBILITA'

Gli immobili siti nel Comune di Rudiano (BS) sono urbanisticamente inseriti nel P.G.T. (ex Piano Regolatore) nella zona "nucleo antico" ma non

risultano essere soggetti a vincoli che ne possano limitare l'attitudine edificatoria se non quelli previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione che prevedono la possibilità di interventi edilizi sugli immobili esistenti nel rispetto delle tipologie edilizie antiche e nella salvaguardia delle caratteristiche architettoniche originarie; logge e portici possono essere tamponati con sole strutture ferro/legno e vetro.

Il fabbricato è stato oggetto di opere edilizie di cui sono stati emanati dal Comune regolari titoli concessori che si allegano e specificatamente :

- Concessione gratuita n. 1492 del 10.07.1987
- Variante, alla Concessione precedente, n. 1616 del 13.07.1989
- Certificato di Agibilità n. 1492 del 31.07.1990.

Gli immobili siti nel Comune di Chiari (BS) sono urbanisticamente inseriti nel P.G.T. adottato (ex Piano Regolatore) nella zona "E 1" aree agricole produttive e non risultano essere soggetti a vincoli che ne possano limitare l'attitudine edificatoria se non quelli previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione che prevedono nuove costruzioni solo a servizio dell'azienda agricola, quali abitazioni per coloro che prestano la propria attività nell'ambito dell'azienda, depositi e strutture per l'attività, compresi gli allevamenti; sono altresì possibili interventi edilizi sugli edifici esistenti nel rispetto delle tipologie architettoniche tradizionali.

In sede di sopralluogo si sono accertate sugli immobili periziati alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali rilasciate e

più specificatamente:

- Comune di Chiari, Fg. 14 Mapp. 46 sub. 10 (**G**): il piccolo locale di deposito (fienile) riportato dalle planimetrie catastali al piano primo, non è stato rilevato in loco, probabilmente oggetto di demolizione.
- Comune di Chiari, Fg. 14 Mapp. 46 sub. 11 (**H**): i locali deposito (soffitte) indicati dalle planimetrie catastali al piano secondo, non si sono rilevati in loco probabilmente oggetto di rimozione del solaio di calpestio.
- Comune di Chiari, Fg. 14 Mapp. 47 sub. 4 (**I**): al piano terra il portico è stato tamponato con muratura ed inserite porte basculanti;
- Comune di Chiari, Fg. 14 Mapp. 47 sub. 5 (**L**): al piano terra all'interno il tavolato di muratura che suddivideva i vani è stato demolito; il portico è stato tamponato ed inserita porta basculante; la scala di accesso al piano primo è stata demolita e rifatta con diverso rampante; al piano primo il loggiato è stato tamponato con muratura ed internamente ricavati due vani con finiture civili di cui uno dotato di terrazza.

La ricerca eseguita presso gli Uffici Tecnici Comunali di titoli autorizzativi e/o concessori riferiti agli immobili oggetto di esecuzione ha dato esito negativo non risultando negli ultimi 35 anni rilasciate concessioni edilizie agli aventi titoli; ciò farebbe ritenere le opere sopra descritte eseguite in assenza di licenza o titoli autorizzativi.

I corpi di fabbrica esistenti essendo stati realizzati in tempi remoti, antecedenti al 1940, si ritengono in regola con gli strumenti urbanistici.

Avendo presa visione dei documenti agli atti, a conoscenza dello stato dei luoghi e delle strutture, sulla scorta della documentazione catastale in suo possesso, tenendo conto dei valori di mercato correnti nella zona, delle peculiarità delle costruzioni, della loro localizzazione rispetto alle più importanti strade di comunicazione, del grado di finitura interno ed esterno delle facciate e del loro stato di manutenzione, delle pertinenze esclusive e comuni, si ritiene di poter stabilire che il probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari sotto elencate corrispondono a:

Censuario del Comune di Rudiano (BS), quota di proprietà 1/2:

A)- Sez. N.C.T. Foglio 07 Mapp. 152 sub.5 (ex 29/5) Cat. C/1 cl. 4:

Superficie lorda commerciale 55,00 m<sup>2</sup> = Euro 96.000,00

Quota parte intestata: **Euro 48.000,00 (diconsi Euro quarantottomila/00)**

B)- Sez. N.C.T. Foglio 07 Mapp. 152 sub.6 (ex 29/6) Cat. A/4 cl. 4:

Superficie lorda commerciale 125,00 m<sup>2</sup> = Euro 160.000,00

Quota parte intestata: **Euro 80.000,00 (diconsi Euro ottantamila/00)**

C)- Sez. N.C.T. Foglio 07 Mapp. 152 sub. 7 (ex 29/7) Cat. C/6 cl. 2:

Superficie lorda commerciale 10,00 m<sup>2</sup> = Euro 7.000,00

Quota parte intestata: **Euro 3.500,00 (diconsi Euro tremilacinquecento/00)**

Censuario del Comune di Chiari (BS), quota di proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni:

D)- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 46 sub.5 Cat. A/2 cl. 4:

Superficie lorda commerciale 140,00 m<sup>2</sup> = Euro 190.000,00

Quota parte intestata: **Euro 95.000,00 (diconsi Euro novantacinquemila/00)**

**E)**- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 46 sub.6 : non esistente

**F)**- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 46 sub.7 Cat. C/6 cl. 1:

Superficie lorda commerciale 250,00 m<sup>2</sup> = Euro 190.000,00

Quota parte intestata: **Euro 95.000,00 (diconsi Euro novantacinquemila/00)**

**G)**- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 46 sub.10: non esistente

**H)**- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 46 sub.11: non esistente

**L)**- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 77 Cat. Sem. irriguo, Sup. catastale 36 are

50 ca, Reddito Dominicale 42,41 Euro e Reddito Agrario 39,69 Euro.

Valore Agricolo Euro 25.000,00 Quota parte intestata: **Euro 12.500,00**

**(diconsi Euro dodicimilacinquecento/00)**

Censuario del Comune di Chiari (BS), quota di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni:

**I)**- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 47 sub.4 Cat. C/2 cl. 1:

Superficie lorda commerciale 90,00 m<sup>2</sup> = Euro 56.000,00

Quota parte intestata: **Euro 28.000,00 (diconsi Euro ventottomila/00)**

Censuario del Comune di Chiari (BS), quota di proprietà 1/6 in regime di comunione dei beni:

**M)**- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 47 sub.5 Cat. C/2 cl. 2:

Superficie lorda commerciale 130,00 m<sup>2</sup> = 174.000,00

Quota parte intestata: **Euro 29.000,00 (diconsi Euro ventinovemila/00)**

Censuario del Comune di Chiari (BS), quota di proprietà 1/6 in regime di

separazione dei beni e di 1/3 in regime di comunione dei beni:

N)- Sez. N.C.T. Foglio 44 Mapp. 76 Cat. Sem. irriguo, Sup. catastale 14 are  
60 ca, Reddito Dominicale 16,97 Euro e Reddito Agrario 15,83 Euro.

Valore Agricolo Euro 10.000,00 Quota parte intestata: **Euro 3.333,00**

**(diconsi Euro tremilatrecentotrentatre/00)**

Per un compendio immobiliare complessivo in quote di proprietà di

Euro 394.333,00 ( dicono Euro trecentonovantaquattromilatrecentotren=

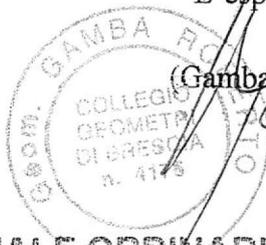
Tatre/00) salvo errori ed omissioni.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione, che si compone di venti  
pagine, con numero 5 allegati, di aver adempiuto all'incarico conferito e,  
deposita la stessa in data odierna in cancelleria.

Brescia, 14 agosto 2009

L'esperto incaricato

(Gamba Geom. Roberto)



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
Depositato nella cancelleria  
Ufficio Esecuzioni Civili  
oggi ..... 14.8.2009 .....

OPERATORE GIUDIZIARIO

Matti Isabella

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visure e planimetrie catastali;
- 3) Estratti mappa
- 4) Titoli edilizi autorizzativi ed agibilità
- 5) Estratti del P.R.G. e relative norme tecniche di attuazione