

INTESTAZIONE DEL C.T.U.
Geom. Christian Zubani
con studio a San Zeno Naviglio (Bs) in via Armando Diaz n. 85
tel: 030-2667154 / 333-6465663 – e-mail: christian.zubani@viriglio.it
PEC: christian.zubani@geopec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 101/2020

CREDITORE PROCEDENTE:

“OMISSIS”

c/o Avv. “OMISSIS” con studio a Milano – Via Piero Caldirola n. 6/Y

RAPPRESENTATA DALL’AVVOCATO:

“OMISSIS” con studio a Milano – Via Piero Caldirola n. 6/Y

CONTRO:

“OMISSIS ”

con sede legale a Brescia – Via Fratelli Porcellaga n. 3

MAGISTRATO: Dr. ALESSANDRO PERNIGOTTO

- Data conferimento incarico e giuramento: 24/06/2020
- Data per il deposito dell’elaborato peritale: 16/12/2020
- A seguito di Istanza di proroga, successiva data per il deposito dell’Elaborato Peritale: 14/02/2021

DATI GENERALI “LOTTO I”

- Definitivo giudizio estimativo = € 423.000,00 (in lettere euro quattrocentoventitremila/00);
- Quota di proprietà per l’intero;
- Bene sito in Comune di Brescia Via Zara ai nn. 64 - 66 distinto al Catasto Fabbricati:
Sez. SNA Fg. 6, map. 9655, sub. 40, categoria D/8, rendita € 5.986,77.

DATI GENERALI “LOTTO II”

- Definitivo giudizio estimativo = € 51.000,00 (in lettere euro cinquantunmila/00);
- Quota di proprietà per l’intero;
- Bene sito in Comune di Brescia Via Zara al n. 64 distinto al Catasto Fabbricati:
Sez. NCT Fg. 145, map. 37, sub. 1, categoria area urbana.

VERBALE DEPOSITO RELAZIONE DI STIMA

L’anno 2021, addì 28 del mese di gennaio il Geom. Christian ZUBANI deposita tramite il Processo Civile Telematico la Consulenza Tecnica in originale con i relativi allegati, la Consulenza Tecnica “OMISSIS” ed il modulo per la richiesta di liquidazione accludendo l’affidente nota spese ed onorari.

L.C.S.

IL CANCELLIERE



TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. "OMISSIS"

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 101/2020

promossa da

"OMISSIS"

contro

"OMISSIS"

.....

RELAZIONE ESTIMATIVA

UNITA' IMMOBILIARI

di proprietà della società "OMISSIS"

LOTTO I

Unità Commerciale (negozi)

situata nel Comune di Brescia - Via Zara ai nn. 64 – 66

LOTTO II

Area Urbana

situata nel Comune di Brescia - Via Zara n. 64

Per una lettura più completa si producono in allegato i documenti più significativi: "a" fotografie; "b" atti Catastali (Estratto mappa Catasto Terreni + visura storica per immobile Catasto Fabbricati **LOTTO I** + visura storica per immobile Catasto Fabbricati **LOTTO II** + Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati); "c" Istanza di rettifica catastale (Istanza + comunicazione protocollo + esito Istanza); "d" Provvedimenti Edilizi (Concessione del 10/05/1993 + Concessione del 02/03/1994 + Concessione del 14/07/1994 + Concessione del 14/12/1995 + Comunicazione di Inizio Attività del 19/12/1995 + Comunicazione di Inizio Attività del 27/02/1996 + Comunicazione di Inizio Attività del 20/07/1999 + Comunicazione per lavori opere interne del 31/07/2002 + Comunicazione di fine lavori del 22/10/2002 + D.I.A. del 28/08/2005); "e" approvazione atto unilaterale di impegno irrevocabile per nuovo edificio con destinazione commerciale - direzionale; "f" propri elaborati grafici **LOTTO I** (situazione di rilievo + situazione di progetto + situazione di confronto); "g" computo metrico estimativo del **LOTTO I**; "h" bilanci Condominio "ZARA"; "i" risposta Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta dati ed informazioni su atti;



“l” richiesta versamento canoni di locazione – comunicazione di mancato rinnovo del contratto di locazione;
“m” annuncio di vendita di negozio comparabile a quello da giudicare situato nello stesso Complesso Immobiliare.

PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice Dr. “OMISSIS” con decreto dell' 11 giugno 2020, nominava esperto per la stima dei BENI pignorati il geom. Christian ZUBANI con studio in San Zeno Naviglio – Via Armando Diaz n. 85 e stabiliva per il conferimento dell'incarico il giorno 24 giugno 2020 alle ore 9:00.

Lo Scrivente, nel giorno e nell'ora succitati, avanti il Funzionario Giudiziario Dr.ssa “OMISSIS”, prestava il giuramento di rito e veniva incaricato di rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.

Il Sottoscritto chiedeva, in seguito, all'Ill.mo Sig. Giudice una proroga di 2 mesi per il deposito dell'Elaborato Peritale per le difformità edili riscontrate ed anche per la necessità di effettuare accurate verifiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale, Istanza che veniva accolta con scadenza in data 14/02/2021.

ACCERTAMENTI ED INDAGINI

Vengono riportati in modo sintetico e sequenziale gli accertamenti e le indagini svolte:

- 1) veniva studiata la documentazione in atti di Causa, gli elaborati catastali disponibili per via telematica ed anche venivano letti gli atti di compravendita del 23/07/1982, repertorio n. 4116 – notaio “OMISSIS” e del 23/05/2003, repertorio n. 62114 – notaio “OMISSIS”;
- 2) il giorno 09/07/2020 veniva inviata a mezzo PEC un'Istanza di rettifica catastale per l'assenza delle schede catastali in banca dati e del fatto ha informato l'Ill.mo Sig. Giudice; in proposito, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio in data 07/08/2020 inviava propria comunicazione per l'attuale irreperibilità negli archivi dei documenti richiesti;
- 3) veniva programmato dal Custode Giudiziario Dr.ssa “OMISSIS”, il sopralluogo per il giorno 22/07/2020 alle ore 10:00 presso i Beni Immobili in argomento, con avviso telefonico allo Scrivente ed alla Società Esecutata con lettera inviata a mezzo PEC in data 15/07/2020;
- 4) il giorno 22/07/2020 effettuava il primo sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario Dr.ssa “OMISSIS” e del Legale Rappresentante della soc. “OMISSIS”, sig. “OMISSIS” che consegnava le chiavi al Custode;
- 5) il giorno 31/07/2020 veniva richiesta a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate di Brescia, una verifica di eventuali contratti di locazione in essere, pertinenti i Beni del **LOTTO I** e del **LOTTO II** stipulati dalla Società Esecutata; l'Ufficio, in proposito, in data 22/09/2020 tramite PEC inviava propria comunicazione in merito all'assenza di atti stipulati;



- 6) il giorno 31/07/2020 a mezzo e-mail venivano richiesti i documenti del Condominio “ZARA” all’Amministratore Geom. “OMISSIS” ma senza ottenere riscontro ed anche al Legale Rappresentante della Società esecutata che in data 03/08/2020 inviava a mezzo e-mail quanto in suo possesso;
- 7) il giorno 13/08/2020 si recava presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Brescia per prendere visione ed avere copia delle pertinenti pratiche edilizie, previa richiesta di Accesso agli Atti in data 16/07/2020, inviata tramite il portale telematico del Comune;
- 8) il giorno 18/09/2020 così come concordato, effettuava il secondo sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario Dr.ssa “OMISSIS” dove rilevava in modo dettagliato le difformità edili riscontrate del **LOTTO II** e fotografava gli aspetti più significativi sia del **LOTTO I** che del **LOTTO II**;
- 9) il giorno 16/12/2020 chiedeva all’Ill.mo Sig. Giudice una proroga di 2 mesi per il deposito dell’Elaborato Peritale, per le difformità riscontrate nel **LOTTO I** ed anche per la necessità di effettuare accurate verifiche presso l’Ufficio Tecnico Comunale; il Giudice Dr.ssa “OMISSIS” in data 26/12/2020 concedeva la proroga con nuova scadenza fissata per il giorno 14/02/2021;
- 10) in seguito, effettuava altre verifiche, assumeva le necessarie notizie presso Tecnici Professionisti ed Agenzie Immobiliari ed infine consultava la letteratura di merito, quale il Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia - anno 2020 e le Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – anno 2020 semestre 1;
- 11) terminate le indagini, impostava le necessarie considerazioni estimative generali e particolari e predisponendo i propri calcoli.

DATI CATASTALI

I Beni intestati per l’intera quota di proprietà alla società “OMISSIS” comprendono:

LOTTO I

Comune di Brescia - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
SNA	6	9655	40	D/8	/	/	/	€ 5.986,77

Indirizzo = Via Zara SNC, piano T



LOTTO IIComune di Brescia - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	145	37	1	area urbana	/	538 mq	/	/

Indirizzo = Via Zara SNC, piano T

Dalla lettura dei documenti catastali è emerso quanto segue:

LOTTO I

* i confini desunti dall'estratto di mappa e dall'elaborato planimetrico sinteticamente sono: a nord in parte con il subalterno 553 di altra ditta e in parte con il subalterno 41 portico comune; ad est con il subalterno 45 passaggio comune; a sud in parte con il subalterno 37 di altra ditta e in parte con il subalterno 44 scivolo comune; ad ovest con il mappale 28 di altrui ditta;

* non è presente il numero civico, pertanto deve essere effettuata una variazione toponomastica con l'assegnazione dei numeri 64 – 66;

* la scheda catastale non è presente in banca dati pertanto, deve essere presentata una nuova scheda con programma DOCFA al termine degli afferenti lavori edilizi di manutenzione straordinaria.

I presunti costi per la variazione toponomastica, la nuova scheda catastale, compresi i possibili diritti catastali, possono essere determinati in **€ 1.500,00**.

LOTTO II

* i confini desunti dall'estratto di mappa e dall'elaborato planimetrico sinteticamente sono: a nord con il mappale 361 di fatto rete ferroviaria; ad est con il mappale 380 di altra ditta; a sud in parte con i subalterni 552 e 549 di altra proprietà, in parte con il subalterno 33 passaggio comune e in parte con il subalterno 43 corte comune; ad ovest con il mappale 28 di altrui ditta;

* l'elaborato planimetrico individua la succitata Area Urbana precisamente alla sez. SNA, fg. 6, map. 9655, sub. 11 ed ancora, che nell'elenco dei subalterni assegnati riporta erroneamente che detto Bene ha in comune il sub. 46, spazio di manovra al piano interrato con il quale non ha nessuna attinenza;

* non è presente il numero civico pertanto, deve essere effettuata una variazione toponomastica con l'assegnazione del numero 64.

I presunti costi per la variazione toponomastica e la correzione dell'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni assegnati possono essere determinati in **€ 500,00**.



DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE E PARTICOLARE DEI DISTINTI LOTTI

I BENI in questione fanno parte di un complesso con struttura prefabbricata ad uso commerciale / direzionale edificato nel 1991-1993 su un lotto di mq 5.845,00 catastali, situato in via Zara dov'è posto l'ingresso pedonale e carraio, in prossimità delle più importanti direttrici viarie, in zona compiutamente urbanizzata ed è principalmente composto di n. 2 piani fuori terra disobbligati da scale, portici e camminamenti comuni ed un piano interrato ad uso posti auto / locali tecnici accessibili dallo scivolo comune.

Il piano terra è in parte adibito a parcheggio privato ad uso pubblico, da n. 7 Unità Immobiliari catastali, entità comuni varie ed ancora dall'Area Urbana in questione.

Il primo piano è formato da n. 10 Unità Immobiliari catastali ed entità comuni varie.

Il piano interrato è comprensivo di n. 57 Posti Auto catastali e parti comuni.

LOTTO I

L'Unità Immobiliare in oggetto, è un negozio al piano terra di forma rettangolare e di ampia metratura pari a mq 418,00 circa di superficie lorda di pavimento ed altezza di m 2,90 al controsoffitto, suddivisa dal precedente affittuario per essere adibita a centro benessere, zone relax, sale per trattamenti estetici, palestra, idromassaggio, spogliatoio con docce e servizi igienici, magazzini ed uffici.

Detto Bene è attualmente in pessimo stato manutentivo per il danneggiamento delle pareti divisorie, degli impianti, dei pavimenti e dei controsoffitti, dovuti alla prolungata occupazione abusiva dei vari locali.

Attualmente, il negozio necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria per renderlo appetibile sul mercato, meglio evidenziati nel computo metrico estimativo allegato "g" con i più probabili costi quantificati in **€ 55.000,00**.

LOTTO II

L'Area Urbana di mq 538,00 catastali è di forma rettangolare allungata, disposta lungo il lato nord tangente la ferrovia, ha l'accesso diretto dal piazzale comune con cancello motorizzato a due battenti in acciaio zincato di ampie dimensioni ed è pavimentata in conglomerato bituminoso (asfalto) con stato manutentivo nell'insieme sufficiente.

STATO DI POSSESSO

Lo Scrivente, a seguito di verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, dichiara che per le Unità Immobiliari in argomento non risultano contratti di locazione registrati.

Si precisa che il Legale Rappresentante della soc. "OMISSIS" in liquidazione Sig. "OMISSIS", ha fornito al Custode Dr.ssa "OMISSIS" copia degli estremi di registrazione del contratto ormai scaduto inerente il

LOTTO II pertanto, il Custode ha inviato a mezzo Raccomandata 1 al precedente Conduttore, la richiesta di versamento dei canoni di locazione – comunicazione di mancato rinnovo del contratto di locazione, regolarmente consegnata in data 28/09/2020.



Ad oggi, il Custode non ha avuto alcun riscontro dal precedente Conduttore.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Lo Scrivente ha riscontrato che dai conteggi dell'Amministrazione del Condominio "ZARA", risultano a carico della società Esecutata le seguenti spese così ordinate:

- consuntivo Esercizio 2019/2020 (01/03/2019 - 29/02/2020) = **€ 12.144,73**;
- preventivo Esercizio 2020/2021 (01/03/2020 - 28/02/2021) = **€ 7.914,16**;
- per maggior completezza dei fatti si indica che la Società Esecutata è debitrice di un totale di **€ 112.210,78** riguardante anche il bilancio straordinario per il rifacimento contabilizzazione calore (01/03/2016 - 28/02/2020).

SITUAZIONE E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Le Unità Immobiliari sono regolate dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Brescia, in particolare dall'Art. 81 – tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si sono reperiti i seguenti documenti:

- Concessione n. 22727/91 P.G. del 10/05/1993 per la demolizione e costruzione centro polifunzionale (artigianale - commerciale);
- Concessione n. 20972/93 P.G. del 02/03/1994 per variante;
- Concessione n. 464/94 P.G. del 14/07/1994 per ricostruzione cabina elettrica con ampliamento e traslazione planimetrica;
- Concessione n. 20755/94 P.G. del 14/12/1995 per variante con cambio di destinazione edificio esistente da artigianale a commerciale;
- Comunicazione di Inizio Attività n. 46035/95 P.G. del 19/12/1995 per opere interne;
- Comunicazione di Inizio Attività n. 592/96 P.G. del 27/02/1996 per opere interne;
- Comunicazione di Inizio Attività n. 2884/99 P.G. del 20/07/1999 per opere interne;
- Comunicazione per lavori di opere interne n. 3593/02 P.G. del 31/07/2002 per variante;
- Comunicazione di fine lavori n. 3593/02 P.G. del 22/10/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 31351/05 P.G. del 28/08/2005 per opere interne.

Il Sottoscritto infine, fa presente che:

* sono state rilevate delle lievi difformità non essenziali per lo spostamento di alcune tramezze e porte rispetto ai progetti approvati ed in particolare modo alla D.I.A. n. 31351/05;

* deve essere presentata una pratica edilizia CILA per le difformità riscontrate e per le opere di manutenzione straordinaria da effettuare per la sistemazione del **LOTTO I** con il probabile costo complessivo di eventuali sanzioni amministrative e Prestazioni Professionali definibili in **€ 2.500,00**.



GIUDIZIO ESTIMATIVO

LOTTO I

La stima, considerate le condizioni estrinseche generali e quelle intrinseche del Bene in argomento, conoscendo i recenti e reali prezzi di mercato praticati in zone comparabili per unità immobiliari simili, regolari per l'aspetto catastale e per quello edilizio / urbanistico e libero da persone e cose, viene ricercato **primariamente il "valore base di mercato" da considerarsi provvisorio** col metodo sintetico comparativo, diminuito poi per i più probabili costi di regolarizzazione catastale, edilizia e dei più probabili costi per i lavori di sistemazione, onde rendere appetibile l'Unità Immobiliare e conseguentemente stabilire il **"definitivo valore di mercato"**.

"Valore base di mercato" da considerarsi provvisorio

Visti i conteggi in atti di quest'ufficio, assunto il parametro tecnico del metro quadrato, viene in primis determinata la superficie lorda di pavimento onde poi ricavare il più probabile valore di mercato da considerarsi provvisorio, in dettaglio:

mq 418,00 (superficie lorda di pavimento) x € 1.200,00/mq (più probabile valore unitario) =
€ 501.600,00 (più probabile valore complessivo provvisorio).

Definitivo giudizio estimativo

€ 501.600,00 (più probabile valore complessivo provvisorio) meno **€ 1.500,00** (regolarizzazione catastale) meno **€ 2.500,00** (Pratica edilizia CILA per lavori di sistemazione ed eventuali sanzioni) meno **€ 55.000,00** (più probabile costo dei lavori) meno **€ 20.058,89** (spese condominiali) = **€ 422.541,11 da arrotondare in...
€ 423.000,00**

(in lettere euro quattrocentotrentemila/00)

(PIU' PROBABLE VALORE FINALE DI MERCATO)

LOTTO II

La stima, considerate le condizioni estrinseche generali e quelle intrinseche del Bene in argomento, conoscendo i recenti e reali prezzi di mercato praticati in zone comparabili per unità immobiliari simili, libero da persone e cose, viene ricercato il **"valore di mercato"** col metodo sintetico comparativo, diminuito poi per i più probabili costi di regolarizzazione catastale pari ad **€ 500,00**.

"Valore di mercato"

Visti i conteggi in atti di quest'ufficio, assunto il parametro tecnico del metro quadrato, viene in primis determinata la superficie di calcolo virtuale onde poi ricavare il più probabile valore di mercato, in dettaglio:



A) Superficie di calcolo virtuale

✓ Superficie catastale =

mq 538,00 x (0,08 coefficiente mercantile) =mq 43,04

B) Più Probabile valore di mercato

mq 43,04 (somma superficie di calcolo virtuale) x € 1.200,00/mq (più probabile valore unitario) meno **€ 500,00** (regolarizzazione catastale) =

€ 51.148,00 (più probabile valore di mercato) da arrotondare in

€ 51.000,00

(in lettere euro cinquantunomila/00)

(PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO)

La presente Relazione Estimativa si compone di n. 8 pagine ed anche dei seguenti allegati: “a” fotografie; “b” atti Catastali (Estratto mappa Catasto Terreni + visura storica per immobile Catasto Fabbricati **LOTTO I** + visura storica per immobile Catasto Fabbricati **LOTTO II** + elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati); “c” Istanza di rettifica catastale (Istanza + comunicazione protocollo + esito istanza); “d” Provvedimenti Edilizi (Concessione del 10/05/1993 + Concessione del 02/03/1994 + Concessione del 14/07/1994 + Concessione del 14/12/1995 + Comunicazione di Inizio Attività del 19/12/1995 + Comunicazione di Inizio Attività del 27/02/1996 + Comunicazione di Inizio Attività del 20/07/1999 + Comunicazione per lavori opere interne del 31/07/2002 + Comunicazione di fine lavori del 22/10/2002 + D.I.A. del 28/08/2005); “e” approvazione atto unilaterale di impegno irrevocabile per nuovo edificio con destinazione commerciale - direzionale; “f” propri elaborati grafici **LOTTO I** (situazione di rilievo + situazione di progetto + situazione di confronto); “g” computo metrico estimativo del **LOTTO I**; “h” bilanci Condominio “ZARA”; “i” risposta Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta dati ed informazioni su atti; “l” richiesta versamento canoni di locazione – comunicazione di mancato rinnovo del contratto di locazione; “m” annuncio di vendita di negozio comparabile a quello da giudicare situato nello stesso Complesso Immobiliare.

San Zeno Naviglio, li 28 gennaio 2021

L'esperto Geom. Christian ZUBANI

