

TRIBUNALE DI BRESCIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER IL PROCEDIMENTO

ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 365/2019

promossa da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

Proprietaria dei beni immobili siti nel Comune di Erbusco, identificati al catasto fabbricati come segue:

- Sez. NCT, foglio 36, Mappale n. 53,- cat. D/8 rendita € 66.156,00;
- Sez. NCT, foglio 34, Mappale n. 194,- cat. D/8 rendita € 60.608,00;

INTERVENUTI

[REDACTED]
[REDACTED]



Premesso

che la sottoscritta Dott. Ing. Arch. Alessandra Pedercini è stata nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, consulente tecnico d'ufficio per la stima degli immobili pignorati con provvedimento in data 04/04/2019;

- che in data 04/09/2019 la sottoscritta ha prestato giuramento ed accettato

l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti (riportati sinteticamente):

A- VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di cui all'art.567 cpc

B- IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

C- STATO DI POSSESSO

D - ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

E - REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

F - FORMAZIONE DEI LOTTI

G - VALORE DEL BENE E COSTI

L'attività peritale si è sviluppata come di seguito.

La Sottoscritta C.T.U.:

- a) Visto il ricorso, gli atti e la documentazione depositata;
- b) Visto il Piano Regolatore e le Norme di Attuazione del Comune di Erbusco;
- c) Effettuate le opportune ricerche presso gli Uffici Tecnici di Erbusco;



- d) Effettuate le opportune ricerche presso la Camera di Commercio di Brescia;
- e) Effettuati i sopralluoghi presso l’immobile in oggetto;
- f) Inviata raccomandata in data 22/11/2019 con indicata l’ora ed il giorno in cui il CTU richiedeva l’accesso all’immobile.
- g) Venivano effettuati una serie di sopralluoghi in data:
 - 04 dicembre 2019 h.10.30
 - 10 dicembre 2019 h.9.30
 - 11 dicembre 2019 h.9.30
 - 16 dicembre 2019 h.9.30
 - 23 dicembre 2019 h.9.30
 - 08 gennaio 2020 h. 14.30
 - 28 gennaio 2020 h.10.00

Tutto ciò premesso, la sottoscritta redige la relazione di risposta secondo i quesiti formulati:

A-VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di cui all’art.567 cpc

1. Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica, relativa alla causa in oggetto si accerta la completezza della documentazione di cui all’art.567, 2° comma c.p.c., in particolare:

- in data 04/04/2019 l’Avv. [REDACTED] redige l’atto di precetto a nome dell’[REDACTED]
- in data 12/07/2019 il notaio [REDACTED] Notaio in [REDACTED] in ottemperanza all’art. 567 del c.p.c. che prevede il deposito del certificato



notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redige la relazione notarile ventennale. Dall’attestato notarile si evince la risultanza dell’esame dei registri catastali ed immobiliari per l’intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2. **Immobile al Fg. N. 36 Mapp. N.53:** Si allega alla presente copia dell’atto di acquisto effettuato a favore della società [redacted] con [redacted] stipulato in data 26.11.1993 presso l’ufficio del notaio [redacted] n.22695/4117 di repertorio, registrato e trascritto in Brescia in data 10.12.1993 ai n.31603/21727;

Immobile al Fg. N. 34 Mapp. N.194: Si allega alla presente copia dell’atto di acquisto effettuato a favore della società [redacted] [redacted] stipulato in data 12.10.1988 presso l’ufficio del notaio [redacted] [redacted] n.79237/8093 di repertorio, registrato e trascritto in Brescia in data 28.10.1988 ai n.29302/19795

3. Si allega alla presente copia della Visura Camerale della società [redacted] [redacted] atto di costituzione n. in data 28.11.1983 data di iscrizione 08.02.1988, Amministratore Unico [redacted].

B - IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione e trascrizione attuale dei beni

Comune di Erbusco

Gli immobili oggetto della presente individuazione catastale, descrizione e valutazione, sono individuati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell’Ufficio



Provinciale di Brescia – Territorio, alla data del 13/01/2020, così come segue:

Catasto fabbricati, Sez. Urb. NCT:

- **Foglio n. 36 - Mapp. 53**, via Cantarane n. 4, piano S1-T -1 - cat. D/8, rendita € 66.156,00;
- **Foglio n.34 - Mapp. 194**, via Rovato n. 21, piano S1-T-1 – cat. D/8, rendita € 60.608,00;

Confini, parti comuni ed accessorie:

LOTTO 1)

Foglio n. 36 - Mapp. 53, via Cantarane n. 4

Gli immobili in oggetto costituiscono un intero fabbricato e si sviluppano ai piani seminterrato, terra e primo. L'intero fabbricato confina:

- a Nord con il mappale 274 e con la Via Chico Mendez;
- a Est con il mappali 234 e mappali di altro foglio;
- a Sud con i mappali 233,242,246;
- a Ovest con i mappali 48 e 59.

LOTTO 2)

Foglio n. 34 - Mapp. 194, via Rovato n. 21

Gli immobili in oggetto costituiscono un intero fabbricato e si sviluppano ai piani seminterrato, terra e primo. L'intero fabbricato confina:

- a Nord-Est con via Como;
- a Sud-Est con il mappali 196 e con la pubblica Via S.Vito;
- a Sud-Ovest con la pubblica Via Rovato (SP XIII);
- a Nord-Ovest con i mappali 193,192,189,221.



Sommatoria descrizione del bene

LOTTO 1) Foglio n. 36 - Mapp. 53, via Cantarane n. 4

L'immobile, allibrato nel catasto Fabbricati - sez. urbana del Comune di Erbusco al Foglio n. 36, Mapp. n. 53, sez. NCT del Comune censuario di Erbusco, ha accesso dalla Via Cantarane n.4.

L'intero complesso si sviluppa sul territorio urbanizzato ed è inserito nel contesto ormai consolidato, con buona visibilità ed ottima appetibilità commerciale trovandosi nelle immediate vicinanze del casello autostradale della A4 Torino-Trieste, Uscita Rovato, e risultando visibile percorrendo il citato tratto autostradale.





L'immobile risulta edificato nel corso degli anni 1985 - 1987, come successivamente descritto, previo regolari pratiche edilizie e permesso di agibilità.





Fronte sud con antistante parcheggio auto

Inserito in un'area di circa¹ 17.700 m², si estende su tre piani: piano interrato, destinato al magazzino, piano terra e piano primo per l'esposizione e gli uffici.

Il fabbricato, realizzato con elementi prefabbricati della ██████████ occupa una superficie coperta di circa 5.190 m² con una altezza fuori terra di 7,50 m (misurata all'intradosso dell'ultimo orizzontamento).

La struttura portante è stata realizzata con pilastri prefabbricati di sezione pari a 50x60 cm, costituenti una maglia modulare 10mx10 m, con mensole per il semplice appoggio delle travi longitudinali di piano.

Le travi, anch'esse prefabbricate, in cemento armato precompresso hanno sezione a doppio T al piano terra e a T rovescio al piano primo mentre i solai sono

¹ Le esatte misure sono rilevabili con un rilievo topografico per il quale è stata richiesta autorizzazione all'Ill.mo Giudice.



realizzati in cemento armato precompresso nervato con sezione a doppio T.

I piani sono tutti serviti da due montacarichi di servizio distribuiti in lato Nord ed in lato Ovest, altre scale interne collegano i diversi piani.

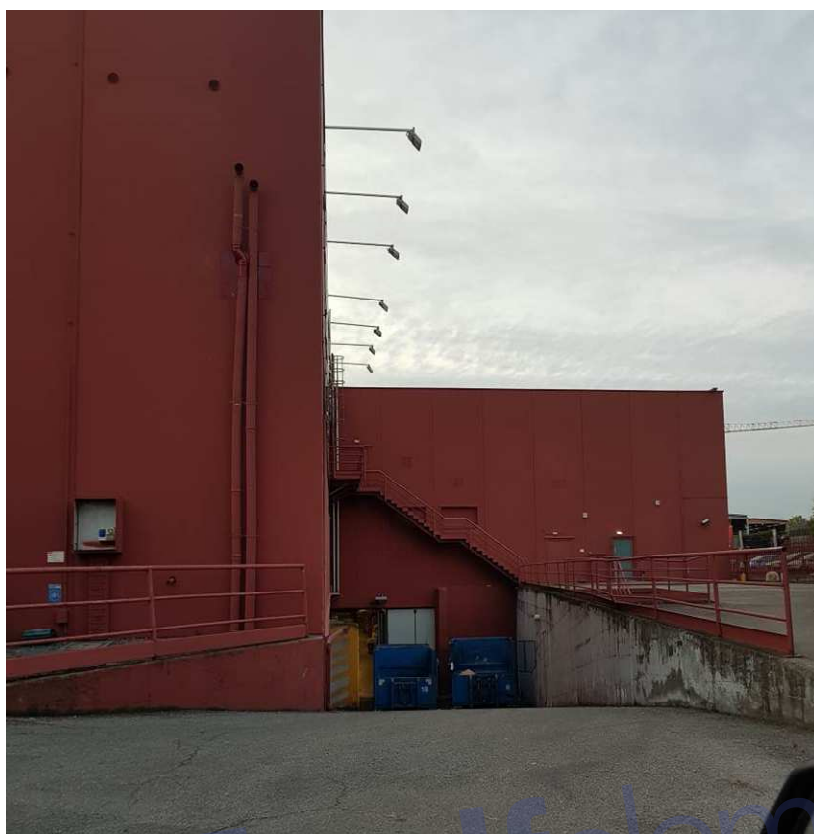
L'immobile è dotato di impianto elettrico, riscaldamento e raffrescamento correntemente in uso.

I piani sono, inoltre, serviti da impianto sonoro e impianto antincendio correttamente mantenuto.

Il piano interrato è interamente destinato a magazzino dove la merce, ricevuta in consegna attraverso gli ingressi carrai posti in lato Est, viene disposta lungo le diverse corsie realizzate con scaffalature metalliche.

 pdfelement



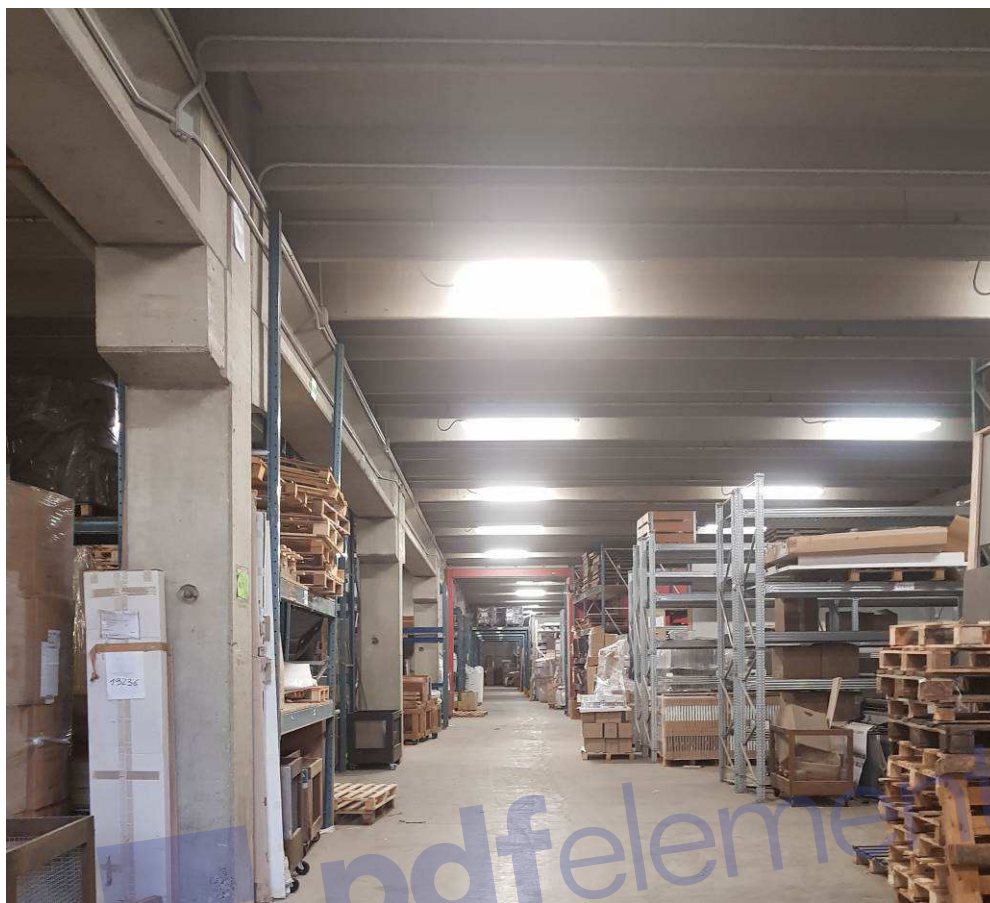


Ingresso piano interrato lato Est.

La struttura portante è lasciata interamente a vista, il pavimento è in cemento, fessurato in più punti, e l'impianto elettrico è fuori traccia in canaline di pvc.

Oltre alla zona magazzino, al piano interrato, è disposta anche la centrale termica, la centrale elettrica, la zona carica muletti un piccolo ufficio per l'accettazione merci ed un unico vano scala verso il piano terra.





Piano interrato.

In allegato viene riportata ampia documentazione fotografica.

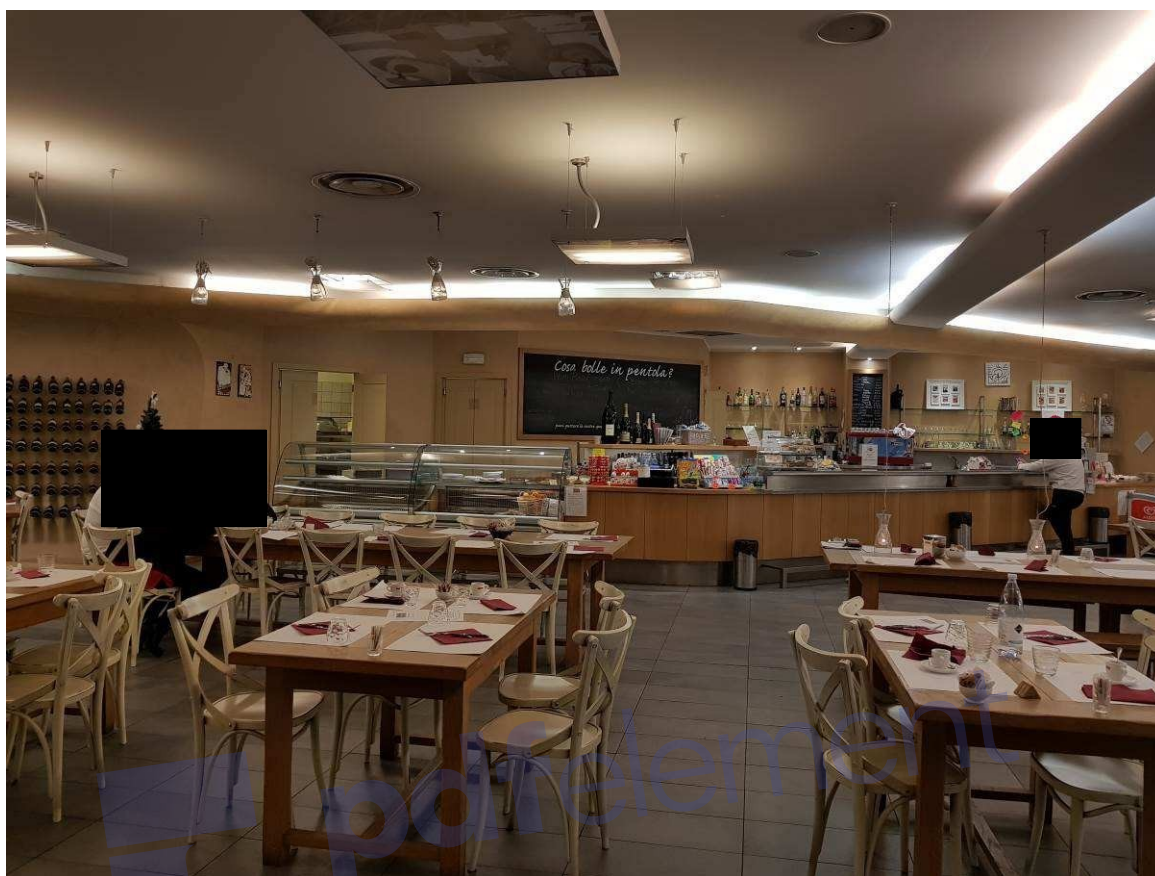
Il piano terra ed il piano primo sono destinati alla zona esposizione e, in una piccola parte, agli uffici, molti dei quali, ormai, in disuso.

Seguendo il percorso dei visitatori l'ingresso del piano terra conduce alle scale mobili che portano direttamente al piano primo, qui si dispiega un percorso tra pareti in cartongesso dove vengono esposti, divisi per ambienti, tutti gli arredi in vendita.

Al primo piano vi è una ampia zona dedicata alla ristorazione, chiamata "Osteria", completa di cucina, dispensa, area bar e zona pranzo oltre ai servizi sanitari per i



visitatori ed i locali per il personale della cucina.



"Osteria" al piano primo.

Tutto il primo piano è controsoffittato con elementi modulari, pavimentazioni di diversa natura e colorazione nei diversi ambienti (laminato, gres porcellanato, ceramica), le pareti risultano tinteggiate.

Tutte le partizioni interne sono interamente realizzate con pareti divisorie in cartongesso, la maggior parte delle quali funzionali alla disposizione dell'arredo in esposizione.





Il piano è protetto dalla rilevazione fumi antincendio, ed un sistema di vie di fuga, distribuite lungo tutto il perimetro del capannone e collegate ad una serie di scale metalliche esterne, garantisce la rapida evacuazione in caso d'incendio.

L'immobile è, inoltre, dotato di una rete di idranti alimentati dall'acquedotto e dalla riserva idrica posta al piano interrato.

Diversi estintori, sono disposti in prossimità di tutte le uscite di sicurezza.

Percorrendo una scala mobile si accede al piano terra dove si trovano altri reparti con diversa merce in esposizione oltre alla zona uffici e alle casse.

Le finiture, gli impianti e la disposizione delle partizioni interne è del tutto analoga a quella già descritta al piano primo.



*Scale mobili*

La zona uffici posta in lato Nord, non è stata oggetto di alcun rinnovamento e, pertanto, necessita di manutenzione.

Dei diversi ambienti destinati ad uffici sono pochi sono attualmente in uso, mentre la maggior parte viene utilizzata come deposito di merce di varia natura.

Dalla zona uffici si accede, tramite una scala in ferro, al piano interrato destinato a magazzino (si vedano le pagine precedenti).

In allegato viene riportata ampia documentazione fotografica.





Esposizione la piano terra

In prossimità dell'uscita, al piano terra, vi sono le casse e un'altra zona uffici, oltre all'area outlet e ad un'altra zona bagni.

Il piano terra risulta solo in parte controsoffittato e, come il piano superiore, dotato di impianto antincendio, impianto di illuminazione, di raffrescamento e riscaldamento oltre all'impianto di diffusione sonora.

I pavimenti hanno diverse finiture sia in termini di scelta dei materiali che nelle colorazioni e le pareti sono tinteggiate con diverse cromie.

Un'ampia scala collega il piano terra con il primo piano permettendo il



collegamento con la zona “osteria” per la ristorazione.

Una serie di porte a scorrere in vetro conducono il visitatore all’uscita dove si trova un ampio parcheggio per auto in lato Sud.

L’immobile nel suo complesso risulta ben mantenuto e con grande appetibilità commerciale oltre alla possibilità di diversi utilizzi anche con frazionamenti.

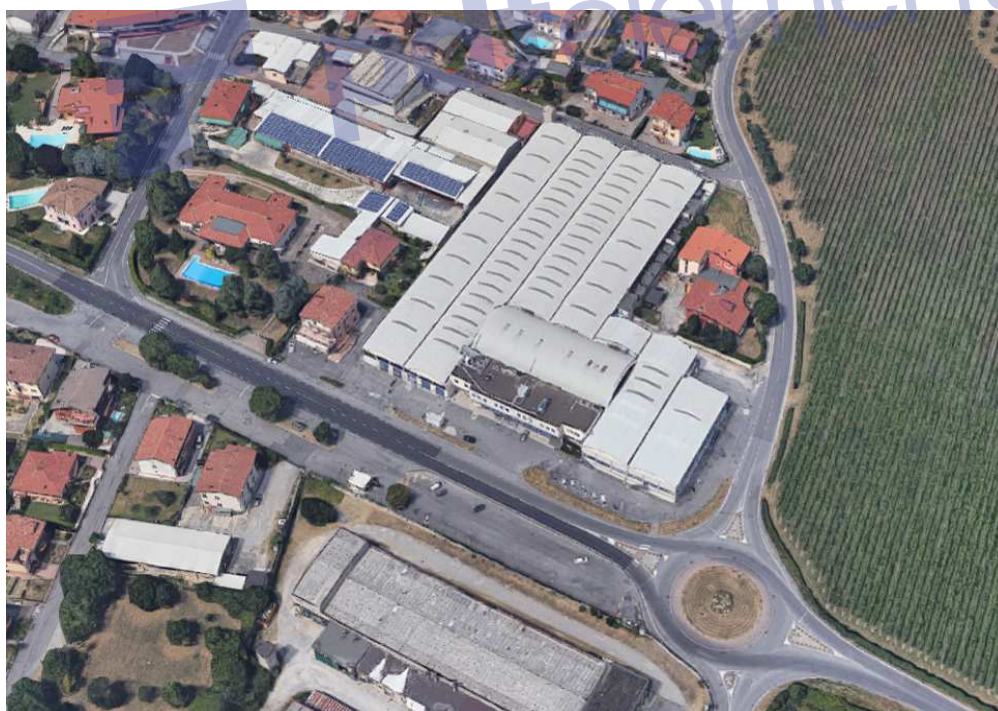


Lotto 2)

Foglio n. 34 - Mapp.194, via Rovato n. 21, piano S1-T-1 – cat. D/8, rendita € 60.608,00.

L'immobile, allibrato nel catasto Fabbricati – sez. urbana del Comune di Erbusco al Foglio n. 34, Mapp. n. 194, sez. NCT del Comune censuario di Erbusco, ha accesso dalla Via Rovato n.21.

L'intero complesso si sviluppa sul territorio urbano urbanizzato ed è inserito nel contesto ormai consolidato, con buona visibilità ed ottima appetibilità commerciale trovandosi nelle immediate vicinanze del casello autostradale della A4 Torino-Trieste, Uscita Rovato, e nelle vicinanze del lotto 1) prima descritto.



Aerofotogrammetria



Secondo quanto rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Erbusco, l'immobile nell'estensione planimetrica attuale, è stato realizzato nel corso degli anni 1967 con Licenza n. 82, a seguito di un ampliamento del primo fabbricato del 1959.

Il lotto si estende su un lotto di superficie pari a circa 11.204 m² e una superficie coperta pari a 8.583 m² (le superfici sono state dedotte dalle mappe catastali sul geoportale della Lombardia).²



Prospetto su Via Rovato.

Da quanto è stato possibile visionare, l'immobile risulta distinto in una zona uffici e una zona magazzino.

Aree esterne, di limitata ampiezza, circondano il fabbricato in lato Ovest, Sud e parte del lato Est.

In lato Nord il fabbricato risulta in aderenza con la pubblica Via Como.

L'area destinata a magazzino è stata realizzata con struttura prefabbricata ad un

² Le esatte misure sono rilevabili con un rilievo topografico per il quale è stata richiesta autorizzazione all'Ill.mo Giudice.



solo piano fuori terra, con pilastri rettangolari e travi portanti a T.

La soluzione della copertura mostra, all'estradosso delle travi portanti, coppelle in cemento ad arco con tirante metallico.

Il piano pavimento è rialzato rispetto la quota del parcheggio di circa 1.20 m in modo da consentire il carico delle merci sui mezzi di trasporto dalle ampie aperture sul fronte sud.



Interno del magazzino

La struttura portante è lasciata interamente a vista, il pavimento è in cemento e



l'impianto elettrico è fuori traccia in canaline di pvc.

Il piano terra, per la maggior parte è destinato a magazzino dove la merce, ricevuta in consegna attraverso le rampe di carico poste in lato Sud-Ovest ed in lato Sud-Est, viene disposta lungo le diverse corsie realizzate con scaffalature metalliche.

Nel magazzino in lato Nord-Ovest è presente una cisterna per la riserva idrica dell'impianto antincendio.

Su piccolo cortile in lato Sud-Est si affacciano locali accessori quali il locale per gruppo elettrogeno e un piccolo ambiente con cucina.

Altri locali accessori utilizzati come zone riposo per il personale, magazzini e bagni sono disposti lungo il lato Sud-Est del deposito e collegate ad esso tramite porte di diversi materiali.

In lato sud sono disposti gli uffici con ingresso sul fronte principale prospiciente l'area a parcheggio a lato della pubblica Via Rovato.



Reception





Prospetto su Via Rovato – zona uffici

I serramenti sono in alluminio, i pavimenti di diversa fattura in funzione degli ambienti, variando tra il gres porcellanato, il laminato e la ceramica, le pareti risultano tinteggiate con pittura di colore chiaro ed il soffitto risulta quasi interamente controsoffittato con apparecchi illuminanti integrati e rilevatori di fumo.

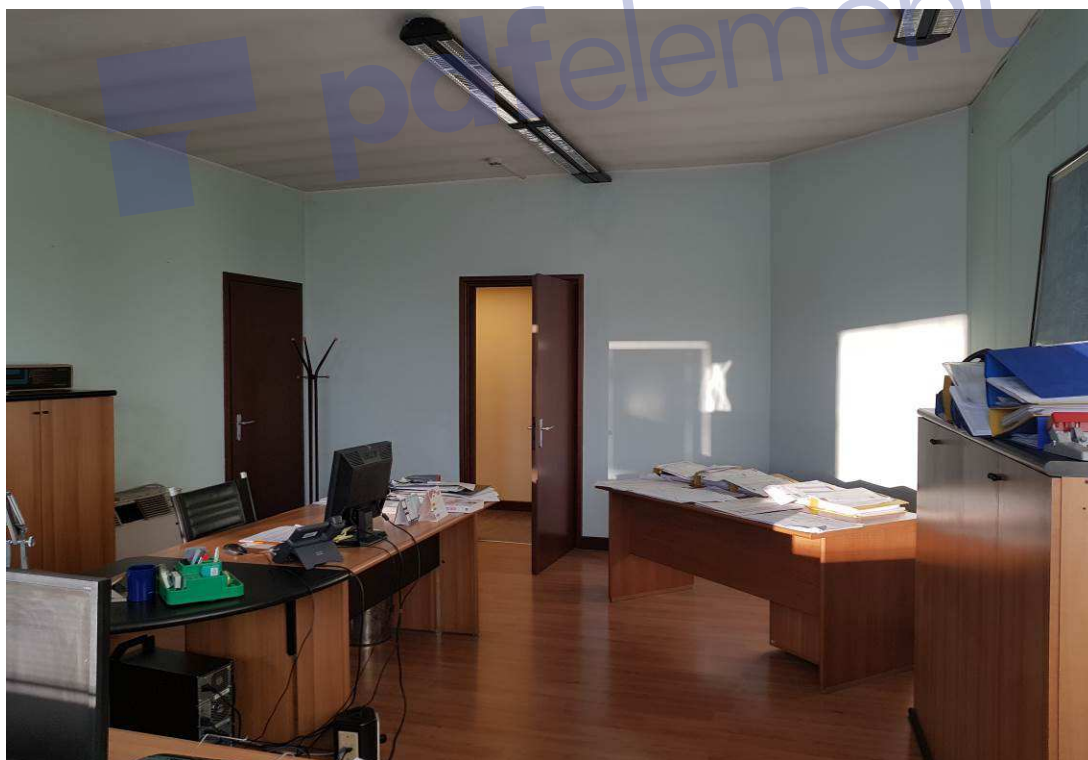
Diversi ambienti risultano dismessi ed utilizzati come deposito di attrezzature d'ufficio di varia natura.

Altri ambienti, invece, si susseguono serviti da lunghi corridoi con destinazione d'uso ufficio e locali di servizio.





Uffici al piano terra



Uffici al piano primo



L'intero piano è servito da impianto di riscaldamento a fan-coils ed impianto elettrico sottotraccia.



Prospetto su Via Rovato – zona magazzino aree di carico/scarico



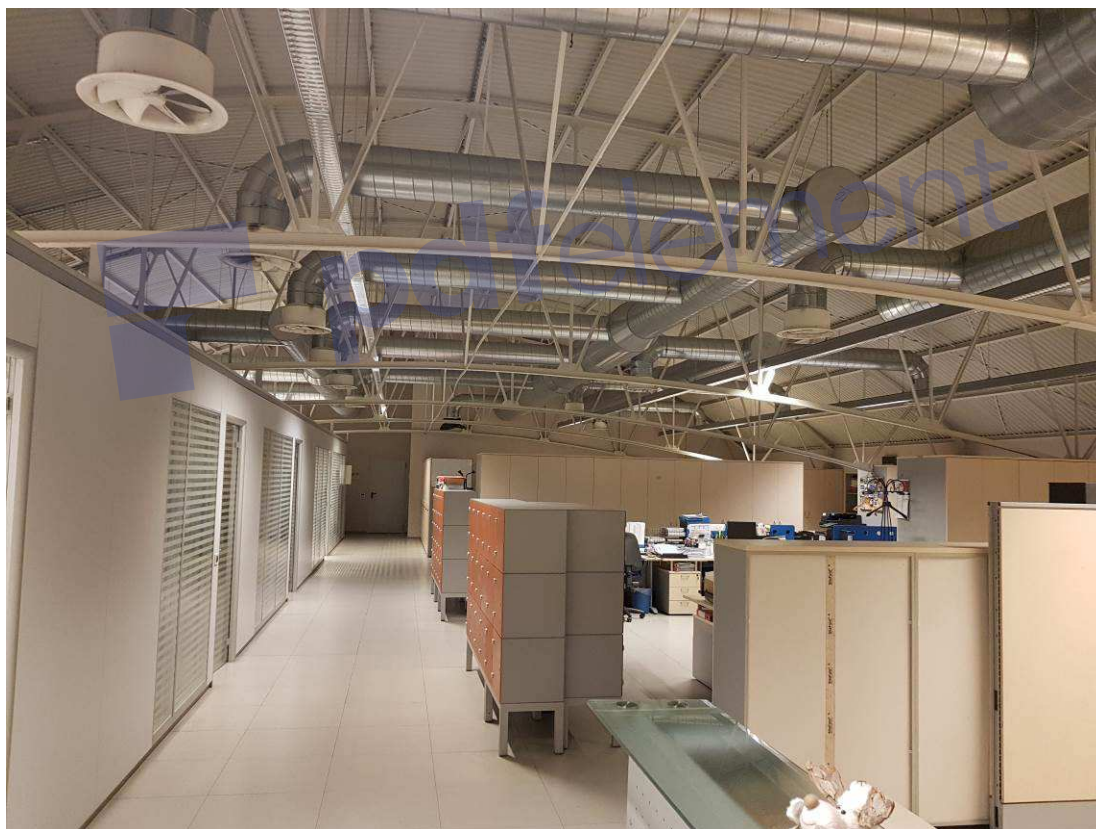
Prospetto Est su Via San Vito – zona magazzini



Diversi vani scala conducono al piano primo, interamente destinato agli uffici.

La porzione del piano primo risalente agli anni '60 è formata da un corridoio lungo il quale si susseguono una serie di uffici in lato Sud-Ovest ed altri locali destinati ad archivio che si affacciano, in parte, sulla copertura a quota inferiore dell'altra zona uffici.

Il corpo uffici, di più recente realizzazione, è posto in ampliamento come area soppalcata (come risulta dalla pratica edilizia del 2006), con copertura reticolare a vista ed impianto di riscaldamento ad aria.



Uffici al piano primo – Area soppalcata.

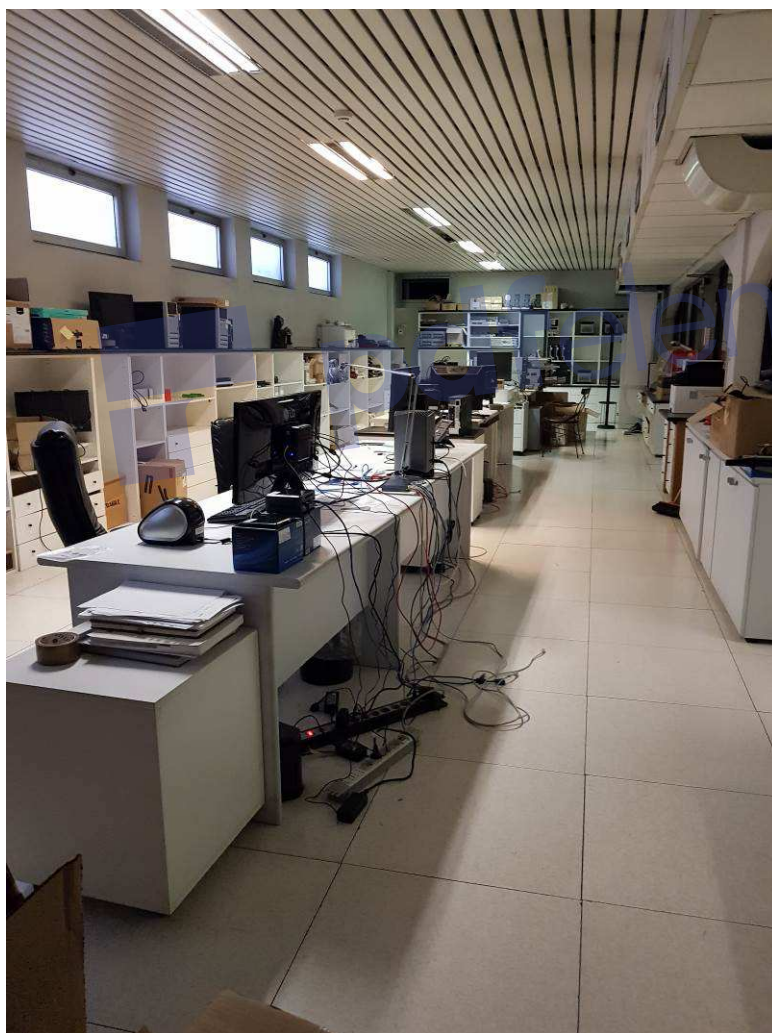
Il nuovo ambiente è quasi totalmente organizzato come open space, ad eccezione



di alcuni uffici delimitati da separazioni in cartongesso o con armadiature di altezza limitata ($h=205$ cm).

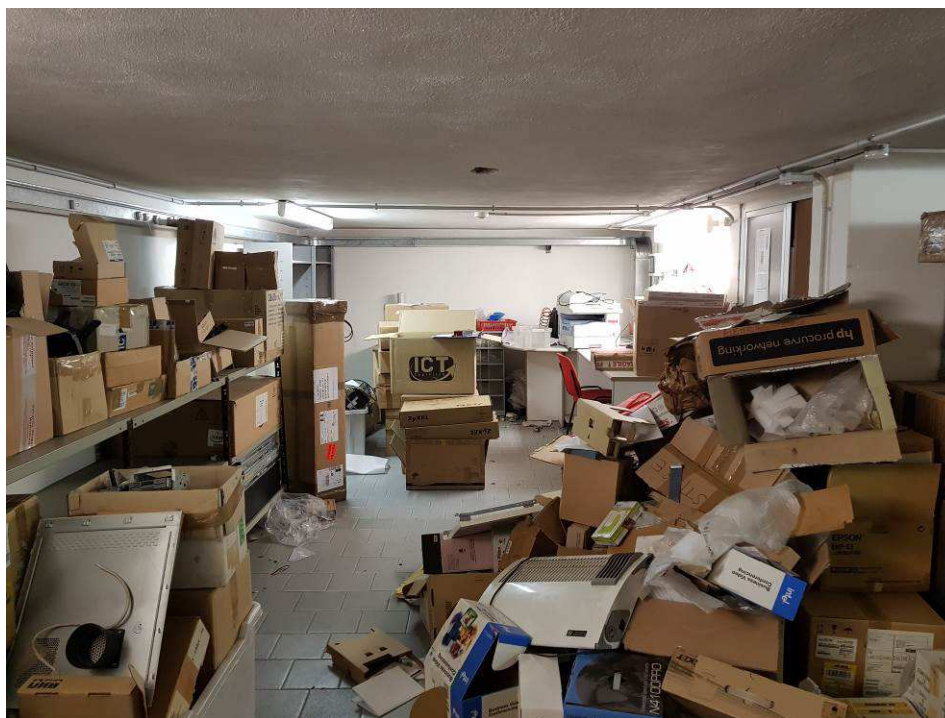
Si riporta in allegato ampia documentazione fotografica.

Al piano interrato si trova, invece, una limitata area destinata agli impianti tecnologici, la centrale termica, il centro elaborazione dati ed un piccolo magazzino di altezza ridotta.



Centro elaborazione dati al piano interrato





Magazzino al piano interrato

L'immobile, in generale, risulta discretamente mantenuto per le aree utilizzate abitualmente, mentre i locali ormai in disuso risultano in stato di abbandono.

Da segnalare anche la presenza di un locale autorimessa di circa 56 m² ed altezza pari a 4.90 m con accesso dal fronte principale in lato Sud-Ovest.



C - STATO DI POSSESSO DEL BENE

LOTTO 1)

Foglio n. 36 - Mapp. 53, via Cantarane n. 4, piano S1-T-1 - cat. D/8, rendita €

66.156.00,00

L'Immobile risulta acquistato dalla [REDACTED] con atto stipulato dal Notaio [REDACTED] in data 26.11.1993 al n. di repertorio n.22695/4117 e registrato a Brescia in data 10.12.1993 ai n.31603/21727.

In data 04.05.2015 la [REDACTED], trasformandosi in [REDACTED], cambia denominazione in [REDACTED] con atto trascritto in Brescia in data 08.05.2015 ai numeri n.15097/100012 mantenendo la sede in [REDACTED] ed il medesimo Codice Fiscale

Contratti di Locazione:

Attualmente l'immobile è ceduto in locazione alla società [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale, partita iva e iscrizione al registro delle imprese di Roma n. [REDACTED] nella persona dell'Amministratore unico sig. [REDACTED]

La locazione ha durata di anni 6 +6 con facoltà di ulteriore proroga di 6 anni , dal 01.01.2016 al 31.12.2022 con canone di locazione annuo pari a euro 450.000,00 più iva, versato in quote mensili anticipate di euro 37.500,00.

L'immobile in locazione comprende tutto il fabbricato compresi i parcheggi esterni, non può essere ceduto in sub affitto e non può essere utilizzato per scopi



diversi dall'attività di vendita, di esposizione e di magazzino.

Il contratto è stato stipulato in data 15.01.2016 e registrato in data 23.02.2016 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Territoriale di Chiari con N. 828 serie 3T.

LOTTO 2)

Foglio n. 34 - Mapp.194, via Rovato n. 21, piano S1-T-1 - cat. D/8, rendita € 60.608,00

L'Immobile risulta acquistato dalla [REDACTED] con atto stipulato dal Notaio [REDACTED] in data 12.10.1988 al n. di repertorio n.79237/8093 e registrato a Brescia in data 28.10.1988 ai n.29302/19795.

In data 04.05.2015 la [REDACTED] trasformandosi in [REDACTED] cambia denominazione in [REDACTED] con atto trascritto in Brescia in data 08.05.2015 ai numeri n.15097/100012 mantenendo la sede in [REDACTED] ed il medesimo Codice Fiscale

Contratti di Locazione:

L'immobile è ceduto in locazione alla società [REDACTED] [REDACTED] nella persona del Legale Rappresentante sig. [REDACTED] per la sola porzione sita al piano terra, individuata nel contratto (in allegato), comprendente un'area di magazzino ed alcuni uffici.

La locazione ha durata di anni 6 dal 01.11.2018 al 31.10.2024 con canone di locazione mensile pari a euro 800,00 più iva comprensive di dei consumi di acqua, gas ed energia elettrica.

Le porzioni in locazione non possono essere sublocate e non possono essere



utilizzati per scopi diversi dall'attività commerciale e di magazzino.

Il contratto è stato stipulato in data 26.10.2018 e registrato in data 07.11.2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Territoriale di Chiari con N. 4246 serie 3T.

Un'altra parte dell'immobile è ceduto in locazione alla società [REDACTED] [REDACTED] nella persona del Legale Rappresentante pro-tempore sig. [REDACTED] per la sola porzione individuata nel contratto.

La locazione ha durata di anni 6 dal 01.05.2019 al 30.04.2025 con canone di locazione annuale pari a euro 130.000,00 più iva.

Le porzioni in locazione non possono essere sublocate e non possono essere utilizzati per scopi diversi dall'uso uffici e di magazzino.

Il contratto è stato stipulato in data 20.04.2019 e registrato in data 17.05.2019 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Territoriale di Chiari con N. 2135 serie 3T.

Il contratto di locazione risulta sprovvisto della planimetria esplicativa delle aree cedute in locazione alla società [REDACTED] pertanto non è possibile individuarle.

Presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Chiari tale planimetria, anche se citata nell'atto, non è stata depositata.



***D - ESISTENZA di FORMALITA', VINCOLI o ONERI
anche di NATURA CONDOMINIALE***

Per gli immobili oggetto della presente indagine peritale, individuati catastalmente nei paragrafi precedenti non esistono vincoli storico-monumentali, architettonici, paesaggistici, archeologici.

LOTTO 1)

Foglio n. 36 - Mapp. 53, via Cantarane n. 4, piano S1-T-1 - cat. D/8, rendita €

66.156.00,00

Le formalità registrate sugli immobili risultano:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 26/05/2005, registro particolare 40358, registro generale 10106, a favore della [REDACTED] fino alla concorrenza di Euro 12.250.000,00 per finanziamento di Euro 7.000.000,00;
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 27/10/2006, registro particolare 13304, registro generale 57774, a favore della [REDACTED] fino alla concorrenza di Euro 11.000.000,00 per finanziamento di Euro 5.500.000,00;
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 14/01/2011, registro particolare 1251, registro generale 223, a favore del [REDACTED] fino alla concorrenza di Euro 10.000.000,00 per finanziamento di Euro 5.000.000,00;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 16/11/2015, registro particolare 6091, registro generale 393300, a favore della [REDACTED] a seguito di



decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 05/11/2015, rep. 34079 per un debito di euro 636.848,76;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 12/05/2016, registro particolare 3075, registro generale 18401, a favore della [REDACTED] a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 11/05/2016, n.3127 per un debito di euro 175.051,30+ interessi e spese per un totale di euro 250.100,00;

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia in data 09/05/2019, registro particolare 13023, registro generale 20726, a favore di [REDACTED] (ex [REDACTED] in forza di verbale notificato in data 23/04/2019 rep. 4016 Ufficiale Giudiziario di Brescia.

VINCOLI

Non si evidenziano vincoli di natura urbanistica sull'area in esame.

LOTTO 2)

Foglio n. 34 - Mapp.194, via Rovato n. 21, piano S1-T-1 - cat. D/8, rendita € 60.608,00

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 27/11/2009, registro particolare 11499, registro generale 50469, a favore del [REDACTED] fino alla concorrenza di Euro 11.600.000,00 per finanziamento di Euro 5.700.000,00;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 16/11/2015, registro particolare 6091, registro generale 393300, a favore della [REDACTED] a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 05/11/2015, rep. 34079



per un debito di euro 636.848,76;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 12/05/2016, registro particolare 3075, registro generale 18401, a favore della [REDACTED], a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 11/05/2016, n.3127 per un debito di euro 175.051,30 oltre interessi e spese per un totale di euro 250.100,00;

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia in data 09/05/2019, registro particolare 13023, registro generale 20726, a favore di [REDACTED] in forza di verbale notificato in data 23/04/2019 rep. 4016 Ufficiale Giudiziario di Brescia.

VINCOLI

L'area antistante l'ingresso pedonale dell'immobile al mappale n. 194 risulta gravata da vincolo espropriativo quale "Servizi esistenti di proprietà privata ad uso pubblico" (PGT Piano dei Servizi Tavola n. PS6 "Carta dei Vincoli preordinati all'esproprio"), in adiacenza alla strada Provinciale XII - via Rovato è prevista la realizzazione della Pista Ciclabile.

L'intera area al mappale n. 194 è soggetta a vincolo secondo quanto previsto dal D.G.R. 8/7311 del 19/05/2008 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi delle lettere c) e d) dell'art. 136 del D. Lgs 42/2004 (PGT Documento di Piano tavola n.10 tavola dei Vincoli).



E - REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

LOTTO 1)

Foglio n. 36 - Mapp. 53, via Cantarane n. 4, piano S1-T-1 - cat. D/8, rendita €
66.156.00,00

Dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico di Erbusco si è potuto verificare che i fabbricati oggetto della presente valutazione risultano edificati a seguito di:

- Concessione Edilizia n. 28/85 del 20/03/1985 - costruzione capannoni artigianali;
- Permesso di Agibilità n.28/85 del 08/08/1985;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 1146 del 09/04/1987 - realizzazione nuova recinzione e n. 2 cancelli;
- Concessione Edilizia n. 73/89, prot. 2810 del 01/08/1989 - costruzione di n. 2 tettoie di copertura ingressi carrai al piano interrato;
- Concessione Edilizia n. 13/91, prot. 378 del 23/02/1991 - spostamento ingresso e realizzazione bussola;
- Permesso di costruire n. 95/2003 del 23/07/2003 prot. N.3215 - ampliamento nuovo volume tecnico per ampliamento spazio d'accesso alla zona commerciale;
- Permesso di costruire n. 155/2003 prot. N. 48515 del 29.08.2003 - cambio destinazione d'uso per formazione zona ristorante;



- Certificato di agibilità prot. N. 9208 del 23.10.2003 riferita al Permesso di Costruire n. 155/2003 del 29.08.2003;

Rispetto le pratiche edilizie presentate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Erbusco si riscontrano alcune difformità nella distribuzione di alcuni spazi al piano terra ed al piano primo.

Trattasi di opere interne facilmente sanabili con pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni.

Si specifica che nella difformità per la diversa distribuzione degli spazi interni non vengono considerati i pannelli in cartongesso destinati all'esposizione degli oggetti per la vendita, ma esclusivamente le tramezzature che delimitano spazi ben definiti quali: uffici, bagni, corridoi, zona outlet, vani scala.

Le difformità risultano, comunque, compatibili con lo strumento urbanistico vigente.

Analogamente anche le planimetrie catastali non rispecchiano lo stato attuale della distribuzione interna dei locali.

LOTTO 2)

Foglio n. 34 - Mapp.194, via Rovato n. 21, piano S1-T-1 - cat. D/8, rendita €

60.608,00

Dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico di Erbusco si è potuto verificare che il fabbricato oggetto della presente valutazione risultano edificati a seguito di:

- Concessione Edilizia n. 20/2448 del 13/08/1959 - "costruzione capannone industriale" di dimensioni pari a 40,40 m x 10,40 m;



- Certificato di agibilità del 24/02/1960;
- Licenza n.82/1967 per “ampliamento Capannone Esistente”;
- Concessione Edilizia n.13/97 protocollo n.698 del 14.03.1997 per l’esecuzione di “Opere interne, spostamento delle partizioni interne nella sola zona degli uffici al piano terra e piano primo e adeguamenti igienico sanitari”;
- Concessione Edilizia n.31/97 protocollo n.1114 del 10.06.1997 per “cambio destinazione d’uso, capannone artigianale al piano terra per la formazione di nuovi uffici direzionali”;
- Concessione Edilizia n.31/97 var.1 protocollo n.4855/6 del 12/11/1997 per “variante in corso d’opera nella conformazione di alcune tramezzature e aperture interne”;
- Denuncia Inizio Attività del 17.07.2006 per “Sistemazione edificio esistente in Via Rovaton.21 con ampliamento soppalco esistente e redistribuzione della destinazione d’uso interna”.

Rispetto le pratiche edilizie presentate presso l’Ufficio tecnico del Comune di Erbusco si riscontrano poche difformità nella distribuzione di alcuni spazi al piano terra ed al piano primo.

Anche in questo caso, trattasi di opere interne facilmente sanabili con pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità risultano, comunque, compatibili con lo strumento urbanistico vigente.

Analogamente anche le planimetrie catastali non rispecchiano lo stato attuale



della distribuzione interna dei locali.

F - FORMAZIONE dei LOTTI

LOTTO 1)

Foglio n. 36 - Mapp. 53, via Cantarane n. 4, piano S1-T-1 - cat. D/8, rendita €
66.156.00,00

L'immobile in oggetto è adibito alla esposizione e vendita di mobili, complementi, decorazione, tessile ed oggettistica per la casa del [REDACTED].

La distribuzione degli ambienti ai diversi piani è funzionale alla destinazione d'uso.

Purtuttavia, date le ampie metrature, l'immobile può essere suddiviso in diverse porzioni sia longitudinalmente che per piano in funzione delle esigenze dell'acquirente.

Attualmente l'immobile, comprese le aree esterne, è individuato catastalmente con un unico mappale, pertanto la suddivisione in lotti dovrebbe essere oggetto di un progetto architettonico seguito da una pratica edilizia e, successivamente, da una variazione catastale con l'inserimento di nuovi mappali.

LOTTO 2)

Foglio n. 34 - Mapp.194, via Rovato n. 21, piano S1-T-1 - cat. D/8, rendita €
60.608,00

L'immobile in oggetto è adibito ad uffici e magazzino.

La distribuzione degli ambienti ai diversi piani è funzionale alla destinazione



d'uso.

Purtuttavia, date le ampie metrature, l'immobile può essere suddiviso in diverse porzioni sia longitudinalmente che per piano in funzione delle esigenze dell'acquirente.

Attualmente l'immobile, comprese le aree esterne, è individuato catastalmente con un unico mappale, pertanto la suddivisione in lotti dovrebbe essere oggetto di un progetto architettonico seguito da una pratica edilizia e, successivamente, da una variazione catastale con l'inserimento di nuovi mappali.

 pdfelement



G - VALORE DEL BENE E COSTI

Il concetto di “ valore “ basato sul valore corrente di mercato ha uniformato il procedimento di stima degli immobili descritti ai paragrafi precedenti.

Per valore corrente di mercato si intende il valore attribuibile ai beni immobili, considerati nello stato di fatto secondo l’età, lo stato di manutenzione, l’usura, l’obsolescenza, la localizzazione, e le caratteristiche intrinseche in cui si trovano.

In relazione alle peculiari caratteristiche del bene, il valore è stato determinato per un utilizzo diretto con riguardo alla consistenza ed alla ubicazione sul territorio.

La valutazione dell’immobile viene, quindi, effettuata in relazione alla zona di appetibilità mercantile in cui lo stesso è realizzato, l’età, lo stato manutentivo, il grado di finitura adottato ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Dopo un’ attenta analisi comparativa di unità immobiliari similari recentemente compravendute e le valutazioni attuali di mercato si è proceduto alla stima dell’immobile con riferimento temporale alla data: Dicembre 2019

La valutazione viene fatta considerando il più opportuno coefficiente economico.

Nello specifico, la valutazione viene effettuata sulla base del valore intrinseco determinato dal prezzo di mercato dell’area, di quello di costruzione dell’edificio, tenendo presente il grado di vetustà, di finitura e lo stato di conservazione del fabbricato.

La valutazione dei lotti viene effettuata nella sua interezza sulla base delle superfici commerciali.



Comune di Erbusco (BS)

Le superfici utilizzate sono dedotte dal confronto tra le misure rilevate sul posto e le planimetrie, riferite alla presentazione delle diverse autorizzazioni edilizie, depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erbusco.

La vastità degli ambienti meriterebbe un rilievo topografico, come richiesto all'Ill.mo Giudice, purtroppo, in mancanza di autorizzazioni per l'indagine strumentale avanzata, si è proceduto come indicato, ritenendo che le eventuali differenze ottenute da un rilievo topografico non comportassero variazioni significative del valore del bene.

LOTTO 1)

Foglio n. 36 - Mapp. 53, via Cantarane n. 4, piano S1-T-1 - cat. D/8, rendita €

66.156.00,00

Superficie area ~ mq. 18.100,00

Superficie coperta ~ mq. 5460

Piano interrato superficie ~ mq. 5310

Piano terra superficie ~ mq. 5160

Piano primo superficie ~ mq. 5160

La valutazione viene effettuata considerando le dimensioni progettuali e reali (per quanto è stato possibile rilevare) , le caratteristiche dell'immobile e le opere di finitura visibili.

Coefficienti di merito :



1. VETUSTA' : agibilità 1985 - coefficiente d'applicazione:	0,78
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione:	0,98
3. CONSERVAZIONE U.I.: media coefficiente d'applicazione:	0,95
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria): mediocri - coefficiente d'applicazione:	1,00
5. ELEMENTI STRUTTURALI:(prefabbricato, antisismica) - medie coefficiente d'applicazione:	0,95
6. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio - coef. d'applicazione:	0,98

Coefficiente di merito K= 0,676

VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Valore di mercato per immobili ad uso magazzino: € 650,00/m²

Valore di mercato per immobili ad uso area espositiva: € 950,00/m²

Valore unitario corretto per magazzini:

$$650,00 \text{ €/m}^2 \times 0,676 = 439,40 \text{ €/m}^2$$

Valore unitario corretto area espositiva:

$$950,00 \text{ €/m}^2 \times 0,676 = 642,20 \text{ €/m}^2$$

Superfici convenzionali:

- Area esclusiva: $12.612 \text{ m}^2 \times 0,10 = 1.261,20 \text{ m}^2$
- Capannone p. interrato: $5.310,00 \text{ m}^2 \times 0,60 = 3.186 \text{ m}^2$
- Capannone p. terra: $5.160 \text{ m}^2 \times 1.0 = 5.160 \text{ m}^2$
- Capannone p. primo: $5.160 \text{ m}^2 \times 0.90 = 4.644 \text{ m}^2$



VALORE DI MERCATO:

- Capannone p. interrato: mq. 3.186,00 x € 439,40 = € 1.399.928,40
- Capannone p. terra: mq. 5.160 x € 642,20 = € 3.313.752,00
- Capannone p. primo: mq. 4.644 x € 642,20 = € 2.982.376,80
- Area esclusiva: mq. 1.264 x 0,35 x € 439,40 = € 193.929,19
mq. 1.264 x 0,65 x € 642,20 = € 526.379,23

Per un valore complessivo dell'immobile pari a € 8.416.365,62

arrotondabile a € 8.410.000,00

LOTTO 2)

Foglio n. 34 - Mapp.194, via Rovato n. 21, piano S1-T-1 - cat. D/8, rendita €

60.608,00

Area lotto ~ mq. 11.204,00

Superficie coperta ~ mq. 8.534

Piano interrato superficie ~ mq. 306

Piano terra superficie ~ mq. 8.355

Piano primo superficie ~ mq. 1.340

Di cui ristrutturati nel 2006 ~ mq. 810

La valutazione viene effettuata considerando le dimensioni progettuali e reali (per quanto è stato possibile rilevare) , le caratteristiche dell'immobile e le opere di finitura visibili.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : 1960-1967 - coefficiente d'applicazione: 0,70



2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione: 0,98
3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente coefficiente d'applicazione: 0,95
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocri - coefficiente d'applicazione: 0,98
5. ELEMENTI STRUTTURALI:(isolamenti, antisismica, ecc.) - scadente
coefficiente d'applicazione: 0,95
6. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio - coef. d'applicazione: 0,98

Coefficiente di merito K= 0, 594

Porzione ristrutturata nel 2006:

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : 2006 - coefficiente d'applicazione: 0,91
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione: 0,98
3. CONSERVAZIONE U.I.: buona coefficiente d'applicazione: 1,00
- CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
medie - coefficiente d'applicazione: 1,00
5. ELEMENTI STRUTTURALI:(isolamenti, antisismica, ecc.) - scadente
coefficiente d'applicazione: 0,95
6. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio - coef. d'applicazione: 0,98

Coefficiente di merito K= 0, 830

VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Valore di mercato magazzini: € 650,00/m²



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE in Erbusco

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è buona.

Le cause determinanti per individuare il valore di realizzo sono la posizione dell'immobile, gli accessi, la vicinanza con le principali vie di comunicazione, il contesto creato dagli immobili vicini con tipologia prevalentemente commerciale. L'attuale sostenuta offerta di immobili ed il difficile momento congiunturale sono la causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta ritiene che, per le considerazioni esposte, il deprezzamento debba ragionevolmente ritenersi del ~ 5% sul valore stimato.

CONCLUSIONE

La sottoscritta Dott. Ing. Arch. Alessandra Pedercini, iscritta nell'albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2810 e nell'albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2700,

- esaminati gli atti di causa ;
- ispezionati i luoghi;
- tenuto conto dello stato di manutenzione e produttività dell'immobile e di ogni altro elemento necessario ed utile al fine della valutazione;

STIMA

il valore di realizzo degli immobili pignorati nel Comune di Erbusco, come di seguito:



LOTTO 1 - <u>Foglio n. 36 - Mapp. 53, via Cantarane n. 4,</u> <u>piano S1-T-1 - cat. D/8,</u>		Valutazione di mercato con arrotondamento
VALORE DI STIMA		<u>€ 8.410.000,00</u> (€ ottomilioniquattrocentodiecimila//00)
VALORE DI REALIZZO (arrotondato)	Riduzione 5%	€ 8.000.000,00 (€ ottomilioni//00)

LOTTO 2 <u>Foglio n. 34 - Mapp.194, via Rovato n. 21, piano S1-</u> <u>T-1 - cat. D/8</u>		Valutazione di mercato con arrotondamento
VALORE DI STIMA		<u>€ 4.360.000,00</u> (€ quattromilionitrecentosessantamila//00)
VALORE DI REALIZZO (arrotondato)	Riduzione 5%	€ 4.140.000,00 (€ quattromilionicentoquarantamila//00)

Ing. Arch. Alessandra Pedercini



Brescia, 10 febbraio 2020



In allegato:

- Trascrizioni; ispezioni ipotecarie
- Visure Catastali
- Planimetria catastale
- Estratto mappa
- Planimetrie di rilievo
- Documentazione fotografica
- Pratiche Edilizie
- Titolo legittimante il possesso
- Contratti di Locazione
- Visura camerale

