

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 192/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto.

Creditore procedente: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY
S.P.A. con sede a Napoli, via Santa Brigida n° 39, C.F.
e P. IVA 05828330638.

Rappresentata dall'Avvocato: Alessandro Garrione con studio a Milano in viale
Lazio n° 9, tel. 02/36694700, email
milano@manzatoassociati.it.

Esecutata: ██████████ S.R.L. C.F. ██████████.

Esperto incaricato: Ing. Pietro Vavassori con studio a Castel Mella (BS)
via Santuario n° 2, P. IVA 02718420983 C.F.
VVSPTR80L21B157H tel. 3291581234 email
vavassori.pietro@libero.it, PEC
pietro.vavassori@ingpec.eu, iscritto all'Ordine degli
Ingegneri della Provincia di Brescia al n° A 4421.

Nomina dell'esperto: 19/07/2022

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 01/08/2022

Data della consegna del rapporto di valutazione: 14/10/2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 22/11/2022

L'Ill.mo Giudice in data 19/07/2022 pose allo scrivente consulente l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto), che brevemente si riportano:

- A) verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;
- B) identificazione e descrizione attuale dei beni;
- C) stato di possesso;
- D) esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
- E) regolarità edilizia ed urbanistica
- F) formazione dei lotti;
- G) valore del bene e costi.

RELAZIONE DI STIMA

A

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

Lo scrivente ha verificato la documentazione acquisita dalla Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia, recuperando altresì gli Atti Notarili di provenienza.

B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Lo scrivente in data 10/10/2022, alle ore 9^h 30', con [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] (delegato dal Custode Giudiziario nominato) ed alla presenza del Sig. [REDACTED] [REDACTED], Amministratore della società esecutata, ha proceduto al sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, siti a Brescia (BS), in via San Rocchino n° 18/20 e con accesso anche da via G. Pederzoli n° 2 e via Colle Fiorito n° 3, così come comunicato alla società esecutata dallo stesso Custode Giudiziario.

Gli immobili oggetto di stima, siti nella zona a nord della città di Brescia, ai piedi del monte Maddalena e facenti parte di un piccolo complesso immobiliare, risultano essere costituiti:

- da un'autorimessa sita al piano interrato,
- da un ufficio al piano terra,
- da un negozio al piano terra.

Autorimessa individuata alla Sezione N.C.T. foglio 96 particella 53 subalterno 6

La presente unità immobiliare ha l'accesso carraio da via G. Pederzoli n° 2 e si sviluppa al piano interrato, è costituita da alcuni posti auto coperti e spazi di manovra.

Le principali finiture dell'autorimessa si presentano nel complesso di tipo mediocre e risultano essere le seguenti:

- pavimento in calcestruzzo lisciato con cemento colorato,
- solaio a vista di tipo predalles con travi in calcestruzzo, sempre a vista,
- pareti intonacate e pitturate di colore bianco, con presenza, in molti punti, di umidità di risalita,
- presenza di scarichi a soffitto,
- cancello carraio elettrico di ingresso dalla strada,
- porta sezionale automatizzata, di ingresso in fondo allo scivolo.

Lo scrivente segnala che dal soffitto, in corrispondenza del negozio individuato al subalterno 12, vi è una vistosa infiltrazione.

L'autorimessa individuata al subalterno 6 risulta confinare:

- a nord-est con i subalterni 5 e 7 della stessa particella,
- a sud-ovest e sud-est con il tarrapieno,
- a nord-ovest con il subalterno 7 della stessa particella.

Ufficio individuato alla Sezione N.C.T. foglio 96 particella 53 subalterno 11

La presente unità immobiliare ha l'accesso pedonale da via Colle Fiorito n° 3 e si sviluppa al piano terra, è costituita da un bilocale con bagno ed antibagno.

Le principali finiture dell'ufficio si presentano nel complesso di tipo buono e risultano essere le seguenti:

- pavimento in marmo di Botticino,
- pareti e soffitti intonacati al civile e pitturati,
- serramenti esterni in alluminio con vetri doppi, oscuranti e tapparelle,
- porte interne in legno tamburato,
- portoncino di ingresso di tipo blindato,
- scambiatore di calore autonomo, alimentato dal teleriscaldamento, con produzione anche di acqua calda sanitaria, sito in centrale termica al piano interrato,
- riscaldamento garantito da ventilconvettori.

L'ufficio individuato al subalterno 11 risulta confinare:

- a nord-est con il mappale 93,
- a sud-ovest e nord-ovest con il subalterno 12 della stessa particella,
- a sud-est con i subalterni 9, 10 e 11 della stessa particella.

Negozi individuato alla Sezione N.C.T. foglio 96 particella 53 subalterno 12

La presente unità immobiliare ha l'accesso pedonale da via San Rocchino n° 18/20 e si sviluppa al piano terra, è costituita da un ampio negozio con spazi esterni.

Le principali finiture del negozio si presentano nel complesso di tipo buono e risultano essere le seguenti:

- pavimento in marmo di Botticino,
- pareti e soffitti intonacati al civile e pitturati,
- serramenti esterni in alluminio con vetri doppi ed oscuranti,
- porte interne parte in legno tamburato e parte di metallo,

- scambiatore di calore autonomo, alimentato dal teleriscaldamento, con produzione anche di acqua calda sanitaria, sito in centrale termica al piano interrato,
- riscaldamento garantito da ventilconvettori,
- impianto di condizionamento estivo.

Il negozio individuato al subalterno 12 risulta confinare:

- a nord-est parte con il mappale 93 e parte con i subalterni 8, 11 e 9,
- a sud-ovest con la pubblica via,
- a sud-est parte con il subalterno 11 e parte con la pubblica via,
- a nord-ovest parte con la pubblica via e parte con i subalterni 7 e 8.

Catastalmente i presenti beni risultano individuati nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Brescia, sezione N.C.T, foglio 96, particella 53:

- subalterno 6, via san Rocchino, categoria C/6, classe 7, consistenza catastale mq 215, rendita catastale € 1.143,69;
- subalterno 11, via san Rocchino, categoria A/10, classe 5, consistenza catastale vani 2,5, rendita catastale € 929,62;
- subalterno 12, via san Rocchino n° 20, categoria C/1, classe 9, consistenza catastale mq 206, rendita catastale € 6.394,05.

Identificazione pregressa dei beni

Lo scrivente, analizzando l'identificazione catastale dei beni con la documentazione prodotta in atti dal creditore, ritiene che gli stessi beni siano stati catastalmente correttamente individuati nella trascrizione del pignoramento. Anche la cronistoria ventennale degli stessi beni, sia dal punto di vista catastale, amministrativo che ipotecario, risulta conforme. Non risulta la perfetta conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali, in particolare:

- per quanto concerne l'autorimessa individuata al subalterno 6: non vi è la presenza di alcune aperture (finestre) sul muro perimetrale. È necessario il rifacimento della planimetria catastale, con la presentazione della relativa pratica di variazione, il cui costo viene preventivato in complessivi € 500,00;
- per quanto concerne l'ufficio individuato al subalterno 11: lo stesso urbanisticamente risulta essere un appartamento, ovvero adibito a residenza; vi sono inoltre delle difformità nella rappresentazione delle aperture esterne, in particolare per quanto riguarda la finestra nel bagno e nella camera da letto. È necessario il rifacimento della planimetria catastale, con la presentazione della relativa pratica di variazione, il cui costo viene preventivato in complessivi € 500,00;
- per quanto concerne il negozio individuato al subalterno 12: vi sono delle modifiche nella disposizione delle pareti interne. È necessario il rifacimento della planimetria catastale, con la presentazione della relativa pratica di variazione, il cui costo viene preventivato in complessivi € 1.000,00.

C

Stato di possesso

Lo scrivente segnala che attualmente tutti gli immobili oggetto di stima sono interessati da contratti di locazione, come di seguito riportato.

Sezione N.C.T. foglio 96 particella 53 subalterno 6 (parte autorimessa) e 12 (negozio)

Entrambi gli immobili individuati alla particella 53 del foglio 96 sezione N.C.T. costituiti dall'autorimessa (sub. 6 in parte) e dal negozio (sub. 12) sono attualmente oggetto di contratto di locazione con la società ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ & C. ██████████ C.F. e P. IVA ██████████, con sede a Brescia in via San Rocchino n° 18/20. Il contratto di locazione è stato stipulato il 28/11/2016 e registrato telematicamente in pari data presso l'Ufficio Territoriale di Brescia 1 al n° 6657 serie

3T. La durata della locazione è stabilita in anni 6 con decorrenza dal 01/12/2016 al 30/11/2022 e si intende tacitamente rinnovata agli stessi patti e condizioni. Durante il sopralluogo del 10/10/2022 il ■■■. ■■■■■ ■■■■■ ha fornito la planimetria allegata al presente contratto di locazione, non fornita dall’Agenzia delle Entrate, nella quale è evidenziata di colore rosso la porzione di immobile oggetto di affittanza.

I canoni di locazione annuali, in considerazione delle spese di insediamento e di sistemazione, riqualificazione e finiture che il conduttore doveva affrontare per sue specifiche esigenze, erano così previsti:

- € 42.000,00 + IVA, oltre accessori e spese comuni, per i primi sei anni,
- € 54.000,00 + IVA, oltre accessori e spese comuni, per i successivi sei anni,

che lo scrivente ritiene congrui.

Le relative imposte annuali, relative alla registrazione ed alle successive annualità, risultano essere state regolarmente pagate.

Il valore locatizio dei presenti beni, allo stato attuale, può essere definito in €/anno 54.000,00, oltre ad IVA di Legge.

Sezione N.C.T. foglio 96 particella 53 subalterno 11 (catastalmente ufficio)

L’immobile individuato alla particella 53 del foglio 96 sezione N.C.T. costituito dall’ufficio (sub. 11) è attualmente oggetto di contratto di locazione con il Dott. ■■■■■, nato a ■■■■■ il ■■■■■, C.F. ■■■■■, P. IVA ■■■■■, residente a ■■■■■ (BS) in via ■■■■■ n° 158. Il contratto di locazione è stato stipulato il 31/05/2021 e registrato telematicamente il 10/06/2021 presso l’Ufficio Territoriale di Brescia 1 al n° 3090 serie 3T. La durata della locazione è stabilita in anni 6 con decorrenza dal 01/06/2021 al 31/05/2027 e si intende tacitamente rinnovata agli stessi patti e condizioni.

Il canone di locazione annuale era previsto in € 9.000,00 + IVA, che lo scrivente ritiene congruo.

Le relative imposte annuali, relative alla registrazione ed alla successiva annualità, risultano essere state regolarmente pagate.

Il valore locatizio del presente bene, allo stato attuale, può essere definito in €/anno 9.000,00, oltre ad IVA di Legge.

D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non sono inoltre stati riscontrati vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.

Come riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco datata 23/05/2022, gli immobili oggetto di stima sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 23/04/2009 al n. 3282, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per l'importo complessivo di € 2.000.000,00, a garanzia di un capitale di € 1.000.000,00, a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED]. Risulta a margine della presente un'annotazione di modifica di contratto di mutuo fondiario annotata il 06/10/2014 al n. 5091;
- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 17/10/2013 al n. 5875, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per l'importo complessivo di € 900.000,00, a garanzia di un capitale di € 450.000,00, a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED];
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 09/05/2022 al n. 13975, a favore di [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con sede a [REDACTED].

E

Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito dell'accesso agli atti effettuato in data 09/09/2022 presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia e di quanto riportato negli atti notarili di provenienza allegati, lo scrivente è venuto a conoscenza della seguente documentazione edilizia relativa agli immobili oggetto di stima:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Brescia in data 27/08/1999 n° 669 Stat, n° 98/000487 Boll. e n° 98/005955 di Prot. Gen, volturata a nome della società “**████████** **████████**.”, dante causa dell'attuale proprietaria, con provvedimento rilasciato dalla stessa autorità amministrativa in data 03/02/2000 n° 00/000271 Boll;
- prima variante alla precedente Concessione Edilizia rilasciata in data 19/05/2001 n° 318 Stat, n° 000310/00 Boll. e n° 002909/00 di Prot. Gen;
- seconda variante alla stessa Concessione Edilizia rilasciata in data 17/07/2001 n° 370 Stat, n° 001142/01 Boll. e n° 009045/01 di Prot. Gen;
- abitabilità rilasciata in data 10/10/2001 n° 3824/01 Boll. e n° 33653/01 di Prot. Gen.

Rispetto ai titoli abilitativi assentiti, lo scrivente ha rilevato alcune difformità alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, è pertanto necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, al fine di sanare tali difformità, con i costi che vengono di seguito indicati:

- per quanto concerne l'autorimessa individuata al subalterno 6: non vi è la presenza di alcune aperture (finestre) sul muro perimetrale. È necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, il cui costo viene preventivato, comprensivo della sanzione da pagare all'Amministrazione Comunale, in complessivi € 5.000,00;
- per quanto concerne l'ufficio individuato al subalterno 11: vi sono delle difformità nella rappresentazione delle aperture esterne, in particolare per quanto riguarda la finestra nel bagno e nella camera da letto. Anche la destinazione d'uso,

urbanisticamente residenziale, non è conforme ai luoghi ed alla planimetria catastale.

È necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, sia per il cambio di destinazione d'uso che per le difformità rilevate, il cui costo viene preventivato, comprensivo della sanzione da pagare all'Amministrazione Comunale, in complessivi € 4.000,00;

- per quanto concerne il negozio individuato al subalterno 12: vi sono delle modifiche nella disposizione delle pareti interne. È necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, il cui costo viene preventivato, comprensivo della sanzione da pagare all'Amministrazione Comunale, in complessivi € 6.000,00.

F

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene che i beni pignorati, essendo costituiti da tre distinte ed indipendenti unità immobiliari, siano da vendere in tre distinti lotti e precisamente:

- lotto 1: autorimessa, costituita dal subalterno 6, sez. N.C.T, foglio 96, particella 53,
- lotto 2: ufficio, costituito dal subalterno 11, sez. N.C.T, foglio 96, particella 53,
- lotto 3: negozio, costituito dal subalterno 12, sez. N.C.T, foglio 96, particella 53.

G

Valore del bene e costi

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del ***più probabile valore in libero mercato*** e del ***più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata*** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Dopo un'indagine effettuata sia nei dintorni della zona, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di:

- €/mq 1.000,00 per l'autorimessa,
- €/mq 2.200,00 per l'ufficio,
- €/mq 2.100,00 per il negozio.

Autorimessa individuata alla Sezione N.C.T. foglio 96 particella 53 subalterno 6

Facendo seguito a tutto quanto precedentemente riportato lo scrivente valuta gli immobili siti nel Comune di Brescia, identificati nel Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune, alla sezione N.C.T. foglio 96 particella 53 subalterno 6 (autorimessa), sviluppatasi al piano interrato, avente una superficie al lordo dei muti di circa mq 220: €/mq 1.000,00 x 220 mq = € 220.000,00. A tale importo devono essere detratte le spese tecniche: 1) per la presentazione all'Agenzia delle Entrate della planimetria catastale conforme ai luoghi, così come precedentemente quantificate in € 500,00, 2) per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, comprensive della sanzione da pagare all'Amministrazione Comunale di Brescia (BS), così come precedentemente indicate in

€ 5.000,00, pertanto il valore del presente bene, al netto delle spese necessarie per sanare le difformità edilizie e catastali, risulta di € $(220.000,00 - 500,00 - 5.000,00) = € 214.500,00$.

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato nel 10%, pertanto il valore complessivo di vendita forzata degli immobili risulta essere: € $214.500,00 - 10\%$ (deprezzamento) = € 193.050,00, che per consuetudine si arrotonda alla terza cifra significativa diventando il valore di **€ 193.000,00**.

Ufficio individuato alla Sezione N.C.T. foglio 96 particella 53 subalterno 11

Facendo seguito a tutto quanto precedentemente riportato lo scrivente valuta gli immobili siti nel Comune di Brescia, identificati nel Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune, alla sezione N.C.T. foglio 96 particella 53 subalterno 11 (ufficio), sviluppatesi al piano terra, avente le seguenti superfici:

- ufficio al piano terra, al lordo dei muri: circa mq 43, considerato al 100%,
- corte esclusiva al piano terra: circa mq 78, considerata al 10%,

quindi per un valore complessivo di: €/mq $2.200,00 \times (43 + 0,1 \times 78) = €/mq 2.200,00 \times 50,80 \text{ mq} = € 111.760,00$. A tale importo devono essere detratte le spese tecniche: 1) per la presentazione all’Agenzia delle Entrate della planimetria catastale conforme ai luoghi, così come precedentemente quantificate in € 500,00, 2) per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, comprensive della sanzione da pagare all’Amministrazione Comunale di Brescia (BS), così come precedentemente indicate in € 4.000,00, pertanto il valore del presente bene, al netto delle spese necessarie per sanare le difformità edilizie e catastali, risulta di € $(111.760,00 - 500,00 - 4.000,00) = € 107.260,00$.

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato nel 10%, pertanto il valore complessivo di vendita forzata degli immobili risulta essere:

€ 107.260,00 – 10% (deprezzamento) = € 96.534,00, che per consuetudine si arrotonda alla terza cifra significativa diventando il valore di **€ 96.500,00**.

Negoziò individuato alla Sezione N.C.T. foglio 96 particella 53 subalterno 12

Facendo seguito a tutto quanto precedentemente riportato lo scrivente valuta gli immobili siti nel Comune di Brescia, identificati nel Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune, alla sezione N.C.T. foglio 96 particella 53 subalterno 12 (negoziò), sviluppatansi al piano terra, avente le seguenti superfici:

- negoziò al piano terra, al lordo dei muri: circa mq 298, considerato al 100%,
- corte esclusiva al piano terra: circa mq 453, considerata al 10%,

quindi per un valore complessivo di: €/mq 2.100,00 x (298 + 0,1 x 453) = €/mq 2.100,00 x 343,30 mq = € 720.930,00. A tale importo devono essere detratte le spese tecniche: 1) per la presentazione all'agenzia delle Entrate della planimetria catastale conforme ai luoghi, così come precedentemente quantificate in € 1.000,00, 2) per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, comprensive della sanzione da pagare all'Amministrazione Comunale di Brescia (BS), così come precedentemente indicate in € 6.000,00, pertanto il valore del presente bene, al netto delle spese necessarie per sanare le difformità edilizie e catastali, risulta di € (720.930,00 – 1.000,00 – 6.000,00) = € 713.930,00.

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato nel 10%, pertanto il valore complessivo di vendita forzata degli immobili risulta essere: € 713.930,00 – 10% (deprezzamento) = € 642.537,00, che per consuetudine si arrotonda alla terza cifra significativa diventando il valore di **€ 643.000,00**.

Lo scrivente allega:

- fotografie dei luoghi (allegato 1);
- atti notarili di provenienza (allegato 2/A e 2/B);

- estratto mappa degli immobili (allegato 3);
- visure catastali per immobili (allegato 4/A, 4/B e 4/C);
- elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (allegato 5/A e 5/B);
- planimetrie catastali degli immobili (allegato 6/A, 6/B e 6/C);
- visura ipotecaria (allegato 7);
- titoli abilitativi e certificato di abitabilità (allegato 8);
- contratti di locazione avuti dall’Agenzia delle Entrate (allegato 9).

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione, con la presente è lieta l’occasione per porgere deferenti ossequi.

Travagliato (BS) 14/10/2022

Il C.T.U.

Ing. Pietro Vavassori