

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. 1074/2018**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**“OMISSIS”**

c/o Avv. “OMISSIS” con studio a Brescia – Via Vittorio Emanuele II n. 1

**RAPPRESENTATA DALL'AVVOCATO:**

**“OMISSIS”** con studio a Brescia – Via Vittorio Emanuele II n. 1

CONTRO:

**“OMISSIS”**

con sede legale a Brescia – Via Rodi n. 27

**MAGISTRATO: Dott.ssa LIANA ZACCARA**

- Data conferimento incarico e giuramento: 19/03/2019
- Data per il deposito dell'elaborato peritale: 06/08/2019
- A seguito di Istanza di proroga, successiva data per il deposito dell'elaborato peritale: 05/12/2019

**DATI GENERALI**

- Definitivo giudizio estimativo = € 615.000,00 (in lettere euro seicentoquindicimila/00);
- Quota di proprietà per l'intero;
- Bene sito in Comune di Montirone (Bs) distinto al Catasto Fabbricati:  
Sez. NCT Fg. 4, map. 1015, categoria D/7, rendita € 6.904,00.

**VERBALE DEPOSITO RELAZIONE DI STIMA**

L'anno 2019, addì 03 del mese di dicembre 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'afferente nota spese ed onorari.

L.C.S.

IL CANCELLIERE



**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LIANA ZACCARA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1074/2018**

**promossa da**

**"OMISSIS"**

**contro**

**"OMISSIS"**

.....

**RELAZIONE ESTIMATIVA**

**DEL CAPANNONE INDUSTRIALE**

**di proprietà della società "OMISSIS"**

**situato nel Comune di Montirone (Bs) - Via Benedetto Castelli (senza numero civico),  
individuato al Catasto Fabbricati sez. NCT fg. 4 map. 1015**

[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 + planimetria); "c" Documentazione Comunale (D.I.A. del 30/06/2008 + Comunicazione Inizio Lavori del 22/09/2008 + D.I.A. del 23/12/2009 + Certificato di ultimazione dei lavori del 03/05/2010 + Certificato di Agibilità n. 4 del 15/05/2010); "d" Relazione di accesso ad immobile; "e" risposta Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta dati ed informazioni su atti; "f" propri elaborati grafici (planimetria generale situazione autorizzata + planimetria generale situazione di rilievo + planimetria generale situazione di confronto + Corpo uffici situazione autorizzata + Corpo uffici situazione di rilievo + Corpo uffici situazione di progetto con l'ultimazione dei lavori + Corpo uffici situazione di confronto); "g" computo metrico estimativo per l'ultimazione dei lavori.]

**PREMESSA**

**L'ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Liana ZACCARA** con decreto del 06 marzo 2019, nominava esperto per la stima del BENE pignorato il geom. Christian ZUBANI con studio in San Zeno Naviglio – Via Armando Diaz n. 85 e stabiliva per il conferimento dell'incarico il giorno 19 marzo 2019 alle ore 9:0.



Lo Scrivente, nel giorno e nell'ora succitati, avanti il Funzionario Giudiziario Dr.ssa Annalisa Ciciriello, 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 3 mesi per le difformità riscontrate ed anche per la necessità di effettuare accurate verifiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale; l'Istanza veniva accolta con scadenza in data 05/12/2019.

## 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 richiesti per via telematica ed anche veniva letto l'Atto di Compravendita del 30/07/2007, repertorio n. 35198 – notaio "OMISSIS";
- 2) il giorno 15/05/2019 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montirone (BS) per prendere visione ed avere copia delle pratiche edilizie, previa richiesta di Accesso agli Atti, già inviata a mezzo PEC in data 03/05/2019;
- 3) il giorno 17/05/2019 veniva richiesta a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate di Brescia, una verifica su un eventuale contratto di locazione pertinente il Bene, stipulato dalla Società Esecutata; l'Ufficio, in proposito, in data 04/06/2019 tramite PEC inviava propria comunicazione in merito all'assenza di atti stipulati;
- 4) veniva programmato il sopralluogo per il giorno 28/05/2019 alle ore 9:30 presso l'UNITA' IMMOBILIARE in argomento, dando avviso alla Società Esecutata con lettera inviata a mezzo raccomandata A.R. del 04/05/2019 ed all'Avv. "OMISSIS" a mezzo PEC in pari data;
- 5) il giorno 28/05/2019 effettuava il sopralluogo, con l'impossibilità di accedere ai locali oggetto di esecuzione per l'assenza del Legale Rappresentante della Società o di persona allo scopo delegata, pertanto fotografava solamente l'esterno del Bene dalla via Benedetto Castelli. Il giorno seguente avvisava l'Avv. "OMISSIS" per la richiesta di designazione del nuovo Custode che il GE con ordinanza del 04/06/2019 nominava "OMISSIS";
- 6) il giorno 18/06/2019 alle ore 15:00 effettuava un primo sopralluogo dell'Immobile con la presenza del nuovo Custode, dove rilevava in modo dettagliato le difformità riscontrate e fotografava la parte interna;
- 7) il giorno 06/09/2019 si recava nuovamente presso l'Ufficio Tecnico Comunale per valutare le difformità riscontrate e come concordato in pari data effettuava una seconda richiesta di accesso agli atti tramite PEC;
- 8) il giorno 07/09/2019 alle ore 9:00 effettuava un secondo sopralluogo del BENE previa richiesta di consegna delle chiavi in data 05/09/2019 fatta al nuovo Custode e regolarmente riconsegnate il 10/09/2019;
- 9) il giorno 16/10/2019 effettuava un ulteriore incontro presso l'Ufficio Tecnico Comunale e visionava nuovamente la documentazione richiesta;
- 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 - n. 1 aprile / ottobre 2019 e le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – anno 2019 semestre I;

11) terminate le indagini, impostava le necessarie considerazioni estimative generali e particolari e predisponere i propri calcoli.

#### DATI CATASTALI

L'UNITA' IMMOBILIARE da giudicare è di proprietà per l'intero della società "OMISSIS" ed è così registrata:

Comune di Montirone - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	4	1015	/	D/7	/	/	/	€ 6.904,00

Indirizzo = Via Camillo Golgi, piano T

Dalla lettura dei documenti catastali è emerso quanto segue:

\* i confini desunti dall'estratto di mappa foglio 4 del Comune di Montirone (Bs) sinteticamente sono: a nord con il map. 985 di fatto via Benedetto Castelli ed il mappale 984 cabina elettrica; ad est con il map. 1006 di altrui proprietà a sud in aderenza al map. 405 di altra ditta e ad ovest con terreni agricoli di altra proprietà censiti su un altro foglio di mappa;

\* errata indicazione della via, pertanto deve essere effettuata una variazione toponomastica da Via Camillo Golgi a Via Benedetto Castelli, con richiesta al Comune di assegnazione del numero civico;

\* l'attuale scheda catastale rappresenta una diversa distribuzione interna del corpo uffici, da regolarizzare con programma DOCFA al termine degli afferenti lavori edilizi.

I presunti costi per la stesura della nuova scheda catastale ad anche della variazione toponomastica, compresi i diritti catastali, possono essere determinati in **€ 1.000,00**.

#### DESCRIZIONE SINTETICA

L'Unità Immobiliare in oggetto è un capannone artigianale realizzato nel 2008 - 2010 con superficie coperta di mq 1.217,00 circa, composto di zona lavorazione, corpo destinato ad uffici con servizio igienico, spogliatoi con wc e docce e superiore magazzino al primo piano ad ancora corte esclusiva disposta su tre lati di mq 931,00 circa con n. 2 accessi carrai e n. 1 pedonale.

L'Immobile è situato nella zona produttiva compiutamente urbanizzata, in comoda posizione e nelle vicinanze delle principali direttrici viarie quali la Corda Molle e il casello autostradale Brescia Sud.

La struttura portante verticale ed orizzontale è prefabbricata in c.a., con pannelli lavorati a fondo cassero e copertura piana con n. 5 lucernari a nastro posti trasversalmente ed è composta da unica campata con maglia di m 46 circa x m 24 circa, di superficie netta pari a mq 1.095,50, altezza interna di m 10 sotto copertura e m 7,50 circa alla mensola del carroponte.

Il capannone è completato da un corpo uffici / spogliatoio di mq 180 circa disposto su due livelli, con muratura portante / tamponamento in laterizio e superiore solaio in laterocemento.

La porzione lavorativa, si presenta all'attualità in condizioni generali buone, in particolare:

pavimentazione interna ed esterna in calcestruzzo preconfezionato tipo industriale; serramenti in alluminio con doppi vetri; n. 2 portoni industriali scorrevoli a libro e n. 2 porte antincendio e varie di completamento di regolare fattura. Detta porzione è mancante dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento con la predisposizione degli allacci alle pubbliche utenze, con presenza dell'anello esterno antincendio munito di idranti e cassette senza le opportune manichette.

Il corpo uffici è al rustico e mancante di ogni impianto, tranne lo spogliatoio con wc e docce compiutamente finito; i più probabili costi di sistemazione sono quantificati in **€ 35.000,00** come risulta dal computo metrico estimativo allegato "g".

Le primarie quantità commerciali come da conteggi in atti di questo ufficio, all'incirca sono:

- Superficie lorda di pavimento capannone parte lavorativa – h 10,00 m = mq 1.123,13
- Superficie lorda di pavimento corpo uffici piano terra h 3,00 m = mq 93,82
- Superficie lorda di pavimento corpo uffici piano primo aperto con parapetto = mq 93,82
- Corte esclusiva pavimentata = mq 931,00

#### STATO DI POSSESSO

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

#### SITUAZIONE E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'Unità Immobiliare è regolata dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Montirone (Bs), in particolare dall'Art. 30 D3 – ambiti a destinazione prevalentemente produttiva interessati da piani attuativi già convenzionati delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

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

- D.I.A. del 30/06/2008 n. 5898 di protocollo per la realizzazione di nuovo capannone artigianale da edificarsi nel Nuovo P.L. "BELLEGUARDO" di via Circonvallazione (LOTTO 6);
- Comunicazione Inizio Lavori del 22/09/2008 n. 8409 di protocollo;
- D.I.A. del 23/10/2009 n. 13104 di protocollo per la comunicazione di nuova destinazione d'uso dei locali nel capannone artigianale sito in via Camillo Golgi (LOTTO 6);
- Comunicazione di ultimazione dei lavori del 03/05/2010 n. 5066 di protocollo;

- Certificato di Agibilità n. 4 del 15/05/2010.

Il Sottoscritto infine, fa presente che:

\* sono state rilevate delle lievi difformità rispetto ai progetti approvati con il probabile costo della Pratica in Sanatoria e relative sanzioni definibili in **€ 2.500,00**;

\* deve essere presentata una pratica edilizia CILA per l'ultimazione dei lavori con il probabile costo definibile in **€ 1.500,00**;

\* Prestazioni Professionali per lo svolgimento delle pratiche succitate, compresa la direzione dei lavori, la progettazione e gestione della sicurezza del cantiere definibili in **€ 5.000,00**.

### GIUDIZIO ESTIMATIVO

La stima, considerate le condizioni estrinseche generali e quelle intrinseche del fabbricato in argomento, conoscendo i recenti e reali prezzi di mercato praticati in zone comparabili per unità immobiliari simili, libere 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, regolarizzazione edilizia, i costi per l'ultimazione dei lavori ed ancora le Prestazioni Professionali onde stabilire il **"definitivo giudizio estimativo"**.

#### **"Valore base di mercato" da considerarsi provvisorio**

Visti i conteggi in atti di quest'ufficio, assunto il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle varie componenti immobiliari gli specifici coefficienti mercantili, viene in primis determinata la superficie di calcolo virtuale onde poi ricavare il più probabile valore di mercato da considerarsi provvisorio, in dettaglio:

#### A) Superficie di calcolo virtuale del "LOTTO"

✓ Superficie lorda di pavimento capannone – parte lavorativa – h 10,00 = mq 1.123,13 x (1,00 coefficiente mercantile) =	mq. 1.123,13
✓ Superficie lorda di pavimento corpo uffici piano terra – h 3,00 = mq 93,82 x (1,00 coefficiente mercantile) =	mq. 93,82
✓ Superficie lorda di pavimento corpo uffici piano primo aperto con parapetto = mq 93,82 x (0,30 coefficiente mercantile) =	mq. 28,15
✓ Superficie corte = mq 931,00 x (0,08 coefficiente mercantile) =	mq. 74,48
<b>Somma Superficie di Calcolo Virtuale =</b>	<b>mq. 1.319,58</b>

#### B) Probabile valore complessivo di mercato da considerarsi provvisorio

mq 1.319,58 (somma superficie di calcolo virtuale) x € 500,00/mq (più probabile valore unitario) =  
**€ 659.790,00** (più probabile valore complessivo).



**Definitivo giudizio estimativo**

€ 659.790,00 (più probabile valore complessivo provvisorio) meno € 1.000,00 (regolarizzazione catastale) meno € 2.500,00 (Pratica in Sanatoria e relative sanzioni) meno € 1.500,00 (Pratica edilizia CILA per ultimazione dei lavori) meno € 5.000,00 (Prestazioni Professionali) meno € 35.000,00 (più probabile costo dei lavori per ultimare l'immobile)=

**€ 614.790,00 da arrotondare in € 615.000,00**

**(in lettere euro seicentoquindicimila/00)**

**(PIU' PROBABILE VALORE FINALE DI MERCATO)**

.....

La presente Relazione Estimativa si compone di n. 5 pagine e di n. 8 righe sulla pagina 6 ed anche dei seguenti allegati: "a" fotografie; "b" atti Catastali (estratto mappa Catasto Terreni + visura storica per immobile Catasto Fabbricati + planimetria); "c" Documentazione Comunale (D.I.A. del 30/06/2008 + Comunicazione Inizio Lavori del 22/09/2008 + D.I.A. del 23/12/2009 + Certificato di ultimazione dei lavori del 03/05/2010 + Certificato di Agibilità n. 4 del 15/05/2010); "d" Relazione di accesso ad immobile; "e" risposta Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta dati ed informazioni su atti; "f" propri elaborati grafici (planimetria generale situazione autorizzata + planimetria generale situazione di rilievo + planimetria generale situazione di confronto + Corpo uffici situazione autorizzata + Corpo uffici situazione di rilievo + Corpo uffici situazione di progetto con l'ultimazione dei lavori + Corpo uffici situazione di confronto); "g" computo metrico estimativo per l'ultimazione dei lavori.

San Zeno Naviglio, li 03 dicembre 2019

L'esperto Geom. Christian ZUBANI



*Christian Zubani*

