

**Tribunale di Brescia**

Area Civile - Sezione Commerciale - Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari

G.O.T.	dr. <sup>ssa</sup> Liana Zaccara
Esecuzione Immobiliare	n. 117/2021
Procedente	Daste Immobiliare S.r.l. (CF 02976210217)
Esecutati	XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX)
Beni immobiliari	via Armando Diaz n. 30, San Zeno Naviglio (BS)
Data Udienza	19.10.2021

Il sottoscritto ing. Fabio Defendini iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia con n. 3941 sez. A, con studio a Brescia in via Sabotino n. 25 - codice fiscale DFN FBA 76M20 B157A - partita I.V.A. 02600190983 - cellulare +393386869532 - e-mail fabioDefendini@yahoo.it - p.e.c. fabio.defendini@ingpec.eu, nominato il giorno 13.04.2021 dal Giudice dell'Esecuzione mediante Ordinanza di Nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati, prestava giuramento telematico il giorno 27.04.2021.

Preso possesso del fascicolo telematico, eseguito il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura nel giorno 1.6.21, compiuti tutti i rilievi del caso, svolti i dovuti accertamenti presso i competenti uffici amministrativi e compiuta ogni altra mansione ritenuta necessaria, funzionale e doverosa al fine di rispondere compiutamente al quesito sottopostogli, seguendo le indicazioni riportate nell'*Ordinanza di Nomina* e ai sensi dell'art. 173-bis del Codice di Procedura Civile il sottoscritto Esperto ha redatto la presente sotto estesa

**Relazione Tecnica**

## Perizia di Stima

che si articola nei seguenti capitoli:

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	2
Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni	4
Identificazione pregressa dei beni	9
Stato di possesso	10
Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	11
Regolarità edilizia e urbanistica	12
Formazione dei lotti	14
Valore del bene e costi	14



**A**

**Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

*Completezza della documentazione*

A seguito della consultazione del fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva di cui è oggetto la presente Perizia, si è riscontrata la completezza della documentazione prodotta dal Procedente, costituita dalla Certificazione Notarile a firma del notaio avvocato Roberta de Paoli Ambrosi attestante le risultanze delle visure catastali, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni nei registri immobiliari.

*Titolo d'acquisto*

XXXXXXXXXX è proprietaria del bene pignorato (destinato attualmente a negozio e sito in Provincia di Brescia a San Zeno Naviglio in via Armando Diaz n. 30) in virtù di atto notarile, notaio dr. Giovanni Battista Calini, stipulato il 6.5.03 (Rep./Racc. 61830/15466), registrato a Brescia il 9.5.03 con n. 3355, serie 1T, trascritto a Brescia il 12.5.03 con nn. 22754/14203, di cui se ne riporta estratto significativo qui di seguito.

negozio con annesso locale spedizioni e deposito, servizi, balcone, scivolo e giardino esclusivi al piano rialzato; officina riparazioni, ufficio, ripostiglio e servizi al piano primo; deposito al piano seminterrato;  
appartamento composto da quattro vani servizi cucina e due balconi al piano primo;  
area urbana di metri quadrati 315 (trecentoquindici), strettamente pertinenziale alle unità immobiliari predette  
il tutto censito al NCEU del Comune di San Zeno Naviglio come segue:  
Partita 1000676 foglio 1 sez.NCT - N.C.E.U.  
mappale 537 sub.501 via Diaz generale Armando n.30 p.S1-T-1 cat.C/1 cl.4 mq.270 R.C.€3.304,81  
mappale 537 sub.503 via Diaz generale Armando n.30 p.1 cat.A/2 cl.4 v.6,5 R.C.€469,98  
in forza di denuncia presentata presso l'UTE di Brescia in data 30 marzo 2000 n. C01343.1/2000 di prot..  
foglio 1 Sez. NCT - NCEU  
mappale 537 sub 506 via Diaz Generale Armando n. 30 p.T Bene non censibile (ingresso e scala) comune ai subb. 501 e 503  
mappale n. 537 sub. 507, via Diaz Generale Armando n. 30 p. T area urbana mq. 315;

L'atto è qui allegato al numero 1.



Di seguito una immagine estratta dalla Relazione Notarile per chiarire l'origine del subalterno 515 del mappale 537, pignorato ma non oggetto della compravendita in quanto derivante dal frazionamento successivo del mappale 537 sub. 501-503-506 per diversa distribuzione degli spazi interni.

\* per ciò che concerne il sub. 515 in forza di variazione del 28 ottobre 2014 protocollo n. BS0269250 in atti della stessa data per fusione - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 122027.1/2014), dagli originari mapp. 537/501, 537/503 e 537/506 del foglio 1.

### Visura camerale storica

Allegata al numero 2 la Visura camerale storica relativa alla società Esecutata proprietaria dei beni pignorati; di seguito si riportano immagine contenenti dati riassuntivi.

VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE																																													
  <b>LBTE39</b> <small>Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.</small>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DATI ANAGRAFICI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Indirizzo Sede legale</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indirizzo PEC</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Numero REA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Partita IVA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Forma giuridica</td> <td>societa' a responsabilita' limitata</td> </tr> <tr> <td>Data atto di costituzione</td> <td>15/01/2001</td> </tr> <tr> <td>Data iscrizione</td> <td>12/02/2001</td> </tr> <tr> <td>Data ultimo protocollo</td> <td>09/04/2020</td> </tr> <tr> <td></td> <td>impresa in fase di aggiornamento</td> </tr> <tr> <td>Amministratore Unico</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Rappresentante dell'Impresa</td> </tr> </tbody> </table>	DATI ANAGRAFICI		Indirizzo Sede legale		Indirizzo PEC		Numero REA		Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese		Partita IVA		Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata	Data atto di costituzione	15/01/2001	Data iscrizione	12/02/2001	Data ultimo protocollo	09/04/2020		impresa in fase di aggiornamento	Amministratore Unico			Rappresentante dell'Impresa																		
DATI ANAGRAFICI																																													
Indirizzo Sede legale																																													
Indirizzo PEC																																													
Numero REA																																													
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese																																													
Partita IVA																																													
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata																																												
Data atto di costituzione	15/01/2001																																												
Data iscrizione	12/02/2001																																												
Data ultimo protocollo	09/04/2020																																												
	impresa in fase di aggiornamento																																												
Amministratore Unico																																													
	Rappresentante dell'Impresa																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ATTIVITA'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stato attività</td> <td>attiva</td> </tr> <tr> <td>Data inizio attività</td> <td>22/01/2001</td> </tr> <tr> <td>Attività esercitata</td> <td>locazione beni immobili propri.</td> </tr> <tr> <td>Codice ATECO</td> <td>68.20.01</td> </tr> <tr> <td>Codice NACE</td> <td>68.2</td> </tr> <tr> <td>Attività import export</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Contratto di rete</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Albi ruoli e licenze</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Albi e registri ambientali</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	ATTIVITA'		Stato attività	attiva	Data inizio attività	22/01/2001	Attività esercitata	locazione beni immobili propri.	Codice ATECO	68.20.01	Codice NACE	68.2	Attività import export	-	Contratto di rete	-	Albi ruoli e licenze	-	Albi e registri ambientali	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">L'IMPRESA IN CIFRE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Capitale sociale</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Soci e titolari di diritti su azioni e quote</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Amministratori</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Titolari di cariche</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sindaci, organi di controllo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Unità locali</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Protocolli aperti</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Trasferimenti di quote</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Trasferimenti di sede</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Partecipazioni (*)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	L'IMPRESA IN CIFRE		Capitale sociale		Soci e titolari di diritti su azioni e quote		Amministratori		Titolari di cariche		Sindaci, organi di controllo		Unità locali		Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi		Protocolli aperti		Trasferimenti di quote		Trasferimenti di sede		Partecipazioni (*)	
ATTIVITA'																																													
Stato attività	attiva																																												
Data inizio attività	22/01/2001																																												
Attività esercitata	locazione beni immobili propri.																																												
Codice ATECO	68.20.01																																												
Codice NACE	68.2																																												
Attività import export	-																																												
Contratto di rete	-																																												
Albi ruoli e licenze	-																																												
Albi e registri ambientali	-																																												
L'IMPRESA IN CIFRE																																													
Capitale sociale																																													
Soci e titolari di diritti su azioni e quote																																													
Amministratori																																													
Titolari di cariche																																													
Sindaci, organi di controllo																																													
Unità locali																																													
Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi																																													
Protocolli aperti																																													
Trasferimenti di quote																																													
Trasferimenti di sede																																													
Partecipazioni (*)																																													

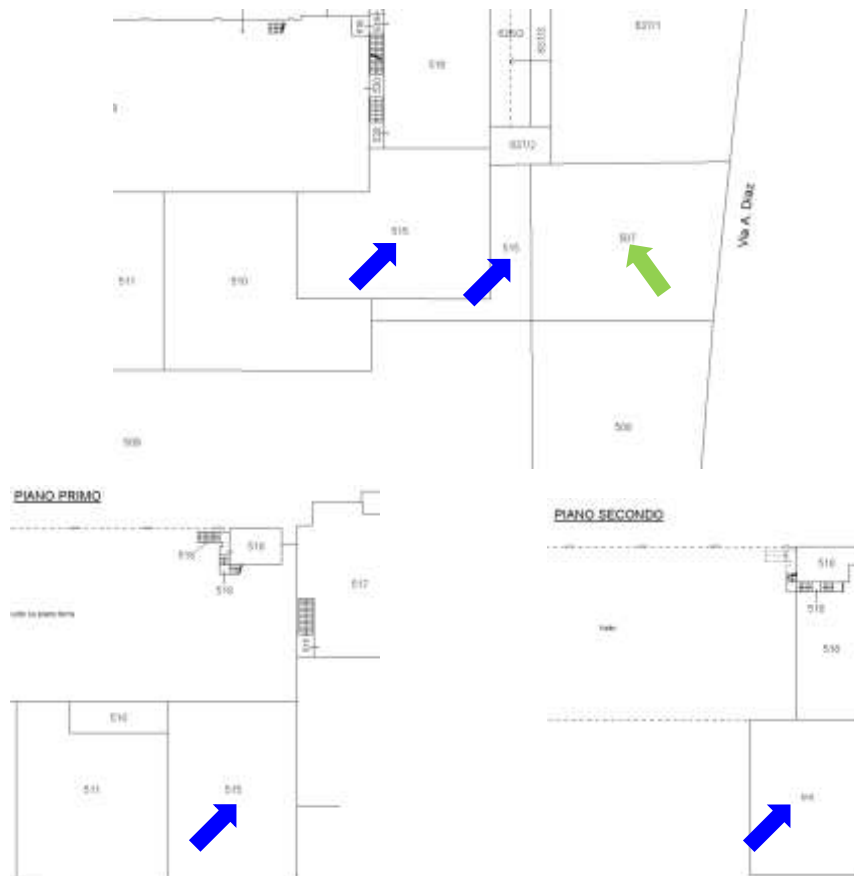


**B1****Identificazione e descrizione attuale e progressa dei beni***Identificazione dei beni pignorati*

I beni oggetto del pignoramento, intestati per l'intera proprietà alla società Esecutata, siti in Comune di San Zeno Naviglio in Provincia di Brescia, sono censiti così come riassunto nella tabella seguente.

	dati identificativi				dati di classamento				
	sez. urb.	fg.	part.	sub.	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	Rendita €
area urbana	NCT	1	537	507	F/1	/	315 mq	/	/
magazzino				515	D/8	/	/	9.392	

I dati catastali, frutto delle ispezioni effettuate, sono contenuti in modo completo nella Documentazione allegata n. 3, costituita anche da schede ed estratto di mappa a cui si rimanda per la determinazione dei confini (di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico).



Si precisa che generalmente

- l'area urbana catastalmente contraddistinta dalla categoria F/1 (F = entità urbane) è un'area che non incorpora fabbricati ma che ha caratteristiche per l'urbanizzazione (corte o zona asfaltata a servizio di un immobile, parte di strada); dovrebbe mantenere tale caratteristica



per un periodo transitorio ma è anche possibile che mantenga tale categoria per periodi più lunghi (anni); è possibile anche che beni immobili F/1 corrispondano a parti comuni o beni comuni non censibili.

Nel nostro caso specifico:

- l'area urbana costituisce una limitata porzione (quella prospiciente in lato est il subalterno 515) di strada di accesso ai parcheggi che l'Amministrazione Comunale identifica come "servizi pubblici e di interesse pubblico" (zona SP) nello strumento urbanistico.

Tale subalterno (507), vista la particolare destinazione rilevata nel corso del sopralluogo con strade, aiuole e illuminazione pubblica, risulta non commercializzabile e pertanto privo di valore di mercato: nel prosieguo della presente perizia non sarà più tenuto in considerazione per la descrizione, per la determinazione della consistenza e per la valutazione economica

Si precisa inoltre che il subalterno 515 (D8 – fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale) per l'attività svolta riscontrata durante il sopralluogo sarà d'ora in poi identificato come negozio con magazzino e viste le caratteristiche intrinseche così stimato.

#### *Descrizione dei beni*

Nella fotografia aeree (fonte Google Earth) qui sotto riportata per meglio inquadrare la zona è evidenziato l'immobile in cui è inserito il negozio oggetto di pignoramento.



Il negozio è individuabile nella cosiddetta "zona produttiva" (zona D), quella più a nord, del Comune di San Zeno Naviglio, posto nell'angolo a sud-est dell'immobile che lo ospita.



L'area, urbanizzata, è caratterizzata dalla presenza di capannoni artigianali/commerciali/direzionali ed è attraversata dalla SS45bis che risulta pressoché adiacente al bene oggetto di stima.

A servizio di tutto l'immobile in cui si trova il negozio sono presenti posti auto.

L'area è servita dai principali e basilari sottoservizi (rete gas, acquedotto, fognatura).

Per quanto riguarda i collegamenti con le infrastrutture viabilistiche si specifica che:

- in direzione nord, a circa 1,5 km, si trova il casello autostradale di Brescia centro (A4) e la Tangenziale Sud di Brescia
- a sud, a circa 6 km di distanza, ci si può immettere (Casello Brescia Sud) sulla autostrada A21 Brescia-Piacenza-Torino
- il Comune di Brescia dista approssimativamente 3,5 km.

Il cespite risulta di piena proprietà della società esecutata.

Situazione aggiornata al : 20/12/2015

**Immobile selezionato**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SAN ZENO NAVIGLIO** Codice: **I412** Sezione urbana **NCT**  
Foglio: **1** Particella: **537** Subalterno: **515**

**Elenco Intestati**

	Nominativo o denominazione	Codice Fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
■	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/1	

Per una migliore comprensione della seguente descrizione si consiglia di fare riferimento alla documentazione fotografica di cui all'allegato 5.

L'immobile in cui si trova il negozio con magazzino pignorato è posto all'altezza della rotatoria tra via Diaz (SS45bis) e via Volta, accessibile percorrendo brevemente una controstrada dotata di posti auto.

Il negozio con magazzino si sviluppa su quattro piani: a piano seminterrato e piano secondo trovano attualmente luogo i magazzini, a piano rialzato e piano primo gli spazi espositivi di vendita.

Al piano rialzato si accede attraverso un'ampia scalinata esterna in legno che si sviluppa su pressoché tutto il fronte est del negozio stesso e che consente di giungere al camminamento (con ringhiera) che fiancheggia le vetrine consentendone la visione.

I locali d'esercizio commerciale a piano rialzato sono caratterizzati sia a est sia a sud da grandi serramenti vetrati (rispettivamente 3 e 2) che costituiscono sia l'ingresso sia le vetrine espositive.

Tale livello è suddiviso in due spazi, quello più esteso a cui si giunge direttamente dall'ingresso e uno di minori dimensioni raggiungibile scendendo pochi gradini; al livello più alto sono presenti servizi igienici con antibagno; al livello poco più basso, in lato sud, c'è una uscita di emergenza che conduce



all'estremità del fabbricato.

Dal piano rialzato, salendo una scalinata posta in lato sud, si può raggiungere il primo piano, posto in posizione più arretrata verso ovest rispetto al rialzato, anch'esso attualmente destinato all'esposizione della merce in vendita; questo ambiente è unico, non suddiviso da tramezze e non servito da altri spazi accessori. Anche a questo piano è presente un'uscita di sicurezza che attraverso scala in ferro esterna porta al piano rialzato.

Sempre dal lato sud del piano rialzato per mezzo di una lunga scala interna si accede al piano secondo che ha pianta sovrapponibile a quella del sottostante piano rialzato; qui, nel corso del sopralluogo, si è potuto constatare che i locali sono utilizzati come magazzino. A questo livello, separato con porte "tipo REI", sono presenti il disimpegno e il locale tecnico con i macchinari funzionali e necessari all'impianto di riscaldamento e acqua sanitaria, un locale di servizio al personale collegato direttamente al bagno con doccia ma priva di box. Tanto in lato sud che in lato est sono stati rilevati due balconi che però non risultavano accessibili durante la visita di sopralluogo in quanto il personale impiegato presente nel negozio era sprovvisto di chiavi per l'apertura delle inferriate.

Infine dalla porzione più bassa (più a ovest) del piano rialzato, con ampia scala anch'essa posta in lato sud, si discende all'altro spazio destinato a magazzino; qui si ha un locale tecnico dedicato all'impianto elettrico e a quello di videosorveglianza. A questo piano seminterrato è presente anche una scala per l'uscita di emergenza che conduce direttamente su via Diaz (in lato est).

Di seguito si riportano gli elementi che caratterizzano l'immobile:

- a tutti i livelli la pavimentazione dei locali è in resina di tinta scura
- le pareti e tramezze interne sono intonacate e tinteggiate con pittura di colore bianco
- il solaio è controsoffittato e dotato degli elementi illuminanti incassati, così come sono installati nelle controsoffittature le macchine per il riscaldamento/raffrescamento ambientale
- solamente i servizi igienici e gli antibagni sono dotati di serramenti interni; come già descritto il locale tecnico a piano secondo è delimitato da porte REI
- i serramenti esterni delle vetrine e dell'accesso al negozio sono con struttura metallica e doppio vetro completamente trasparente.

La chiusura a piano rialzato è garantita da saracinesche avvolgibili in ferro.

A piano secondo sono poste in opera inferriate

- l'impiantistica consta di:
  - impianto elettrico con cavidotti sottotraccia e/o nel controsoffitto
  - impianti idrosanitari con tubazioni sottotraccia e sistema di accumulo
  - impianto di climatizzazione ambientale con tubazioni nei controsoffitti



- impianto di ricircolo dell'aria a vista a piano seminterrato
- impianto di videosorveglianza
- impianto di rilevamento incendi con cavidotti nel controsoffitto
- impianto di sistema manuale antincendio a base acqua con idranti che però non sembra esser funzionante viste le indicazioni "FUORI SERVIZIO" riportate sugli alloggi degli idranti stessi

Si fa notare la presenza di tracce di infiltrazioni d'acqua sul controsoffitto del locale posto a piano primo: a detta dei dipendenti impiegati al momento del sopralluogo l'infiltrazione era dovuta a rottura degli elementi di finitura della copertura riparati nell'inverno 2020.

E' stato appurato che alcune porzioni degli elementi di finitura della copertura, costituiti da onduline in materiale presumibilmente plastico, risultavano parzialmente mantenute e/o sostituite e/o integrate.

Nel complesso gli stati di conservazione generale e manutenzione dell'immobile pignorato sono più che sufficienti.

Le superfici di seguito riportate in tabella indicano la consistenza e sono state rilevate durante il sopralluogo.

locale	piano	superficie netta (mq)	superficie lorda (mq)
magazzino	seminterrato	158,20	183,05
locale tecnico	seminterrato	14,90	22,25
camminamento	rialzato esterno	55,40	55,40
negozio 1	rialzato	162,60	190,05
antibagno 1	rialzato	1,80	2,50
servizio igienico 1	rialzato	1,95	2,90
antibagno 2	rialzato	2,30	2,85
servizio igienico 2	rialzato	3,70	4,60
negozio 2	rialzato	66,20	87,25
negozio	primo	205,95	243,50
magazzino	secondo	142,70	157,55
balcone sud	secondo	14,70	14,70
balcone est	secondo	6,60	6,60
disimpegno	secondo	1,35	2,30
locale tecnico	secondo	3,60	5,05
bagno	secondo	3,70	5,60
locale accessorio	secondo	9,75	12,50
superficie totale		855,40	998,65

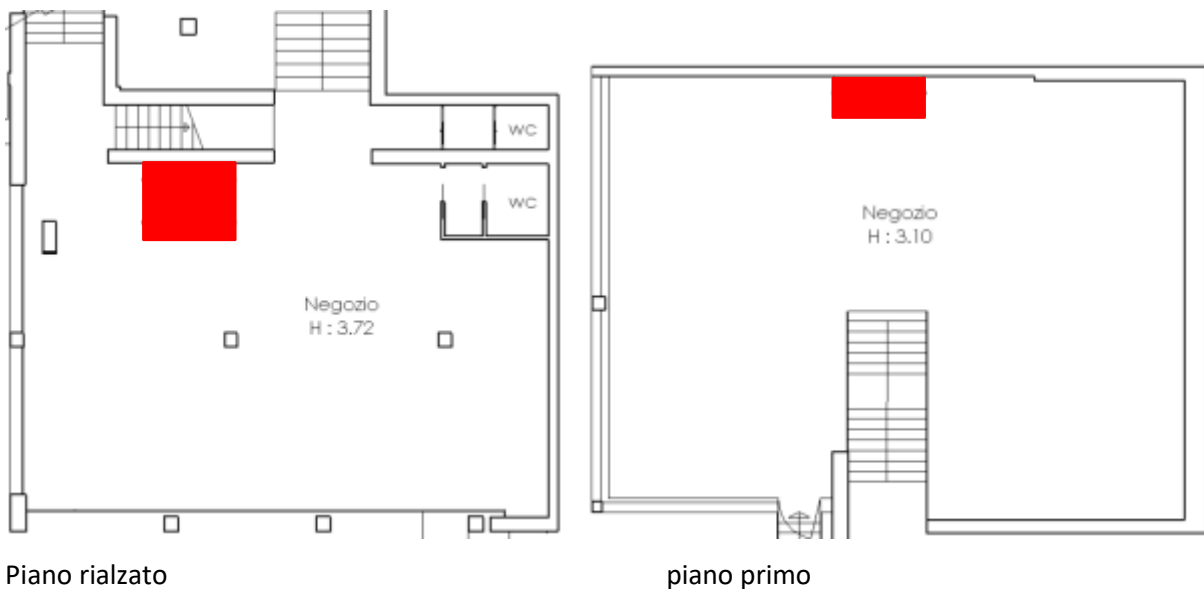




**B2****Identificazione pregressa dei beni***Difformità*

Eseguito il sopralluogo presso il bene staggito in data 01.06.21, se ne è confrontato lo stato di fatto con la documentazione reperita nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali: il raffronto tra le misurazioni effettuate, la distribuzione interna dei locali rilevata e le relative schede catastali (datate 2014) mostra lievi difformità planimetriche:

- a piano rialzato sono indicati quattro locali di modeste dimensioni (ipotetici camerini di prova)
- analogamente a piano primo sono rappresentati in pianta due piccoli spazi adiacenti



Nessuna difformità con l'ultimo progetto depositato per la pratica edilizia n. 59/14 (comunicazione di eseguita attività).

*Costi necessari per la regolarizzazione catastale*

Per quanto riguarda i costi per la regolarizzazione catastale, essi contemplano:

- spese tecniche, comprensive di rilievo e restituzione grafica,
- diritti di segreteria,

e sono stimati pari a 1.500,00 € al netto di I.V.A. e accessori di Legge.



## C

### Stato di possesso

#### *Stato di occupazione*

Nel corso del sopralluogo del 01.06.21 si è potuto accertare che il negozio con magazzino e le relative aree pertinenziali risultavano occupate dall'attuale società affittuaria.

#### *Contratti di locazione*

In data 01/06/2021 il sottoscritto ha inviato una pec per richiedere all'Agenzia delle Entrate di Brescia di verificare l'esistenza e di reperire eventuali contratti di locazione in essere registrati a nome della Società Esecutata e interessanti gli immobili oggetto di perizia.

Il giorno 04/06/2021 è stata rilasciata dall'Ufficio Territoriale di Brescia 2 la risposta alla mia istanza: l'esito della consultazione dei dati di cui all'Anagrafe Tributaria ha evidenziato l'esistenza del contratto di locazione identificato come 2014/3T/6520 (Documentazione Allegata n. 4).

Allo stato attuale delle conoscenze, in particolare all'atto del deposito della presente Perizia, il negozio risulta essere affittato.

#### *Valore locativo del bene*

Al fine di determinare il più probabile canone d'affitto in regime di mercato, l'Esperto ha svolto le possibili indagini e raccolto le informazioni necessarie per lo specifico segmento di mercato:

- ✓ accertando la localizzazione, la destinazione, la natura, la tipologia edilizia e immobiliare, la consistenza, la domanda e l'offerta;
- ✓ consultando i listini immobiliari disponibili;
- ✓ verificando i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Valutata la superficie netta dei locali pari a circa 855 m<sup>2</sup> (desunta durante le operazioni peritali dalla planimetria in possesso e presenti nella Documentazione Allegata, verificata in loco nel corso del sopralluogo), si è pervenuti a un valore locativo mensile più probabile pari a 5.900,00 €, da riferirsi a unità immobiliare in buono stato di conservazione e di manutenzione nonché dotata di impianti a norma e provvista di Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Per avere riscontro di quanto appena esposto sopra, l'Esperto ha proceduto alla valutazione del canone di locazione ricorrendo al metodo di stima di Capitalizzazione dei Redditi o Capitalizzazione Diretta: il noto procedimento permette di stabilire il reddito (R) normale e continuativo che può fornire l'immobile attraverso l'algoritmo seguente

$$R = V \times i$$

dove: V è il valore di mercato dell'immobile così come stimato al successivo p.to G.1 (1.029.000 €),

i è il saggio di capitalizzazione, in letteratura definito come *saggio di rendimento per una*



*proprietà immobiliare che riflette la relazione tra le attese del reddito operativo netto di un singolo anno e valore totale della proprietà e viene utilizzato per convertire il reddito operativo in una indicazione di valore totale della proprietà; generalmente è ottenuto dal rapporto tra il reddito e il prezzo espresso dal mercato immobiliare. Nel caso in esame si è ritenuto congruo applicare il 6,70%, valore stimato a partire dai dati reperiti attraverso l'O.M.I.).*

Pertanto si è pervenuti a un valore locativo annuo pari a ~69.000 €, da riferirsi a unità immobiliari con le caratteristiche di cui sopra, valore allineato (69.000 €/12 mesi = 5.750 €/mese) a quello locativo mensile ottenuto dalle indagini di mercato.

## D

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

*Formalità, vincoli ed oneri*

Dalla *Certificazione Notarile* agli atti si sono desunte le seguenti formalità gravanti sui beni in oggetto contro la società Esecutata e a favore di

- Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo (Leno –Brescia) s.c.r.l., Ipoteca Volontaria iscritta a Brescia il 12.05.2003, nn. 22755/5153, concessa a garanzia di mutuo fondiario – gravante sugli originari mappali 501, 503
- Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo – società cooperativa, Ipoteca Volontaria iscritta a Brescia il 13.04.2010, nn. 14965/3594, concessa a garanzia di mutuo – gravante sugli originari mappali 501, 503 e sull'attuale 507
- Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo – società cooperativa, Ipoteca Volontaria iscritta a Brescia il 13.04.2010, nn. 14966/3595, concessa a garanzia di mutuo– gravante sugli originari mappali 501, 503 e sull'attuale 507
- Credito Valtenlinese s.c., Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia il 03.01.2012, nn. 362/76, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal tribunale di Brescia – gravante sugli originali mappali 501, 503, 506 e sull'attuale 507
- Equitalia Nord spa, Ipoteca Legale iscritta a Brescia il 13.09.2012, nn. 31877/5527 – gravante sugli originari mappali 501, 503 e sull'attuale 507
- Equitalia Nord spa, Ipoteca Legale iscritta a Brescia il 14.01.2015, nn. 1008/90 – gravante sul mappale 515
- Agenzia delle Entrate-Riscossione, Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta a Brescia il 07.01.2020, nn. 388/73 - gravante sui mappali 507, 515
- Agenzia delle Entrate-Riscossione, Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta a Brescia il 22.01.2020, nn. 2624/397 gravante sui mappali 507, 515

E inoltre sono presenti:



- Cessione di Pignoni, scrittura privata autenticata di cessione di credito in garanzia, trascritta a Brescia in data 8 febbraio 2021, nn. 4961/3202 – gravante sul mappale 515
- Verbale di Pignoramento trascritto a Brescia il giorno 1 marzo 2021, nn. 8616/5454, su richiesta del Procedente – gravante sui mappali 507, 515

Si riporta di seguito un estratto significativo dell'Atto di compravendita nn. 61830/15466 avente come argomento le servitù di cui gode il bene pignorato.

- le unità immobiliari in oggetto godono di un diritto di servitù di transito pedonale e carraio sulla strada di arroccamento che corre parallelamente alla strada statale di Via Armando Diaz;  
- il locale esposizione di cui al sub. 501 gode di un diritto di servitù di transito pedonale a carico delle unità immobiliari di cui al lato Nord dell'immobile in oggetto;

Dal medesimo atto, di seguito quanto riportato in merito a servitù passive

- in relazione alla posizione degli scarichi e degli impianti di riscaldamento sussistono servitù attive e passive reciproche tra le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio;

## E

### Regolarità edilizia e urbanistica

*E.1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (e ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa e in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

#### *Regolarità edilizia e urbanistica*

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano di Governo del Territorio (atto storico di approvazione Delibera di Giunta Comunale n. 19 del 20.08.2008) la cui Variante per SUAP è stata avviata con DGC n.69 del 27.05.2019, adottata con verbale di conferenza n. 6333 del 19.06.2020, approvata con DGC n. 42 del 30.11.2020



Sono state visionate le Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. e tavole grafiche di seguito elencate, i cui estratti più significativi sono contenuti nella Documentazione Allegata n. 6:

#### PIANO DELLE REGOLE

Tavola 5-v - Regime dei Suoli

Tavola 10 - Integrazioni al R.I.M.

#### PIANO DEI SERVIZI

Tavola 3 - Servizi Pubblici e di Interesse Pubblico di Piano

Tavola 5 - Rete Infrastrutturale Gas Esistente e di Progetto

Tavola 6 - Rete Infrastrutturale dell'Acquedotto Esistente e di Progetto

Tavola 7 - Rete Infrastrutturale della Fognatura Esistente e di Progetto

#### DOCUMENTO DI PIANO

Tavola 5B.2 - Carta del Paesaggio - Uso del Suolo

Tavola 8C - Carta del Paesaggio - Sensibilità Paesistica dei Luoghi

Tavola 9A - Vincoli Paesistici e Ambientali

Il 01/07/2021 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zeno Naviglio, al fine di consultare e reperire copia della documentazione relativa ai beni pignorati e per assumere tutte le ulteriori informazioni utili al proprio lavoro. Si è potuto visionare e reperire copia di:

- Pratica edilizia n. 1/1974 avente per oggetto la costruzione di nuovo complesso edilizio a uso deposito, magazzino, esposizione, uffici ed abitazione
- Variante (datata 1977) alla pratica edilizia n. 1/1974
- Concessione edilizia n. 44 del 1994 avente come oggetto la redistribuzione interna e formazione di nuovi accessi
- Concessione edilizia in sanatoria 1149/95 avente per oggetto tettoia relativa all'autorimessa
- Pratica edilizia n. 23/05 per la sostituzione serramenti vetrine e modifiche interne
- DIA n. 73/06 per opere interne con cambio di destinazione da residenziale a deposito
- DIA n. 75/06 in sanatoria per opere interne in variante e realizzazione di nuova scalinata esterna
- SCIA n. 47/14 per adeguamento igienico sanitario e realizzazione di due nuove uscite di sicurezza
- Comunicazione n. 59/14 (prot. n. 6753 del 17.10.2014) avente come oggetto lo spostamento di uscita di sicurezza con riferimento alla SCIA del 4.7.14

La Documentazione Allegata n. 7 contiene gli estratti più significativi delle pratiche edilizie sopra elencate.



Il negozio con magazzino e locali pertinenziali risulta conforme per distribuzione interna agli elaborati grafici di cui all'ultima pratica edilizia depositata (Comunicazione n. 59/14) dalla società Esecutata presso il Comune di San Zeno Naviglio.

La destinazione dell'unità immobiliare è commerciale e direzionale, ammissibile con lo strumento urbanistico vigente, la destinazione prevalente nella zona e le risultanze delle visure catastali.

#### *Dichiarazione di fine lavori*

Con la Variante (datata 1977) alla pratica edilizia n. 1/1974 risulta la Dichiarazione di fine lavori e richiesta di permesso di agibilità protocollata con n. 764 il giorno 21.3.1978.

Allegata alla SCIA n. 47/14 (in ordine di tempo ultima pratica presentata al Comune) c'è la Comunicazione di Ultimazione dei Lavori (relativi anche alla Eseguita Attività del 17.10.2014 prot. n. 6753) che riporta quale data di fine lavori il 27.10.2014.

## **F** **Formazione dei lotti**

#### *Lotti*

Trattasi di bene che

- risulta di piena proprietà della società esegutata
- non è caratterizzato da diverse nature
- risulta da vendersi in lotto unico.

#### *Vincoli di pertinenzialità*

Tra i cespiti pignorati non sono ricomprese ne autorimesse ne posti adibiti a rimessa autovetture.

## **G** **Valore del bene e costi**

#### *Valore commerciale*

L'Esperto si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione ricorrendo al Metodo Comparativo Diretto, basato sul confronto dell'unità negoziale oggetto della procedura esecutiva a immobili simili correntemente offerti sul mercato e per i quali siano disponibili quotazioni significative.

Si è determinato il più probabile valore in regime di mercato ovvero il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobiliare alle condizioni esistenti di libera compravendita e senza costrizione, ipotizzando un intervallo di tempo limitato per la cessione.



Tenuto conto della fase di contrazione delle contrattazioni immobiliare, si sono svolte tutte le possibili indagini e si sono raccolte le informazioni necessarie per lo specifico segmento di mercato:

- ✓ accertando localizzazione, destinazione, natura, tipologia edilizia e immobiliare, consistenza, caratteri di domanda/offerta;
- ✓ contattando gli operatori del mercato immobiliare della zona,
- ✓ consultando i listini immobiliari disponibili,
- ✓ consultando il Listino del Valore degli Immobili sulla piazza di Brescia e Provincia fornito da Pro Brixia - Azienda Speciale della Camera di Commercio,
- ✓ verificando i valori dell'O.M.I.,
- ✓ appurando i prezzi di commerciabilità di immobili simili e comparabili.

Sulla base di una previsione soggettiva seppur riferita al mercato, si è pervenuti al valore unitario di mercato più probabile, attuale e di riferimento, frutto di un giudizio e non dello scambio reale di beni, pari a

1.050,00 €/mq

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione catastale e dagli elaborati grafici presenti nelle pratiche comunali, verificate in loco durante il sopralluogo e sono state ragguagliate utilizzando gli opportuni coefficienti indicativi di confronto delle superfici accessorie reperiti in letteratura.

Le possibili lievi discordanze fra le superfici indicate e quelle reali si possono considerare irrilevanti ai fini del valore espresso, da considerare a corpo e non a misura.

locale	piano	superficie lorda (mq)	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale (mq)
magazzino	seminterrato	183,05	1,00	183,05
locale tecnico	seminterrato	22,25	1,00	22,25
camminamento	rialzato esterno	55,40	1,00	55,40
negozio 1	rialzato	190,05	1,00	190,05
antibagno 1	rialzato	2,50	1,00	2,50
servizio igienico 1	rialzato	2,90	1,00	2,90
antibagno 2	rialzato	2,85	1,00	2,85
servizio igienico 2	rialzato	4,60	1,00	4,60
negozio 2	rialzato	87,25	1,00	87,25
negozio	primo	243,50	1,00	243,50
magazzino	secondo	157,55	1,00	157,55
balcone sud	secondo	14,70	0,10	1,47
balcone est	secondo	6,60	0,10	0,66
disimpegno	secondo	2,30	1,00	2,30
locale tecnico	secondo	5,05	1,00	5,05
bagno	secondo	5,60	1,00	5,60
locale accessorio	secondo	12,50	1,00	12,50
superficie totale		998,65		979,48



Per quanto in tabella, la superficie commerciale risulta pari a

980,00 mq  
(valore arrotondato).

Al lordo di oneri e decurtazioni, il valore commerciale è stimato in

$1.050,00 \text{ €/mq} \times 980,00 \text{ mq} =$   
 $= 1.029.000,00 \text{ €}$

*Decurtazioni sul prezzo di stima*

Al netto di oneri e decurtazioni da attribuire, il più probabile valore di mercato si è ottenuto applicando:

1. i costi per la regolarizzazione catastale (1.500 €) [punto B2 del quesito]
2. il deprezzamento forfettario (20%), sottraendo i maggiori oneri che un acquirente di un immobile venduto all'asta dovrà ipoteticamente sostenere rispetto a un compratore che acquista alle condizioni di libero mercato (205.800 €);

pertanto il valore del negozio con magazzino e spazi accessori/pertinenziali al netto delle decurtazioni sul prezzo di stima risulta pari a 821.700 €.

Brescia, 13 ottobre 2021.





## Allegati

- 1) Contratto di compravendita
- 2) Visura camerale storica
- 3) Documentazione catastale (estratto di mappa, planimetrie, visure)
- 4) Contratti di locazione – risposta agenzia entrate
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Estratti di PGT
- 7) Accesso agli atti Comunali

