

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N.111/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Liana Zaccara

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO Soc.Coop.

con sede in Brescia Via Sostegno, n° 58 (C.F./P.IVA: 00436650170), e con domicilio eletto
c/o Avv Marco Vezzola, Brescia Via Vittorio Emanuele II.

CONTRO:

MORETTO LUCA residente in Brescia, Via Egidio Dabbeni, 23

(C.F.: MRTLCU77D23B157S), con domicilio eletto c/o Avv.ti Emiliano Faccardi e

Valentina Tonsi, c/o lo studio degli stessi in Brescia, Via Solferino n. 23.

Magistrato: G.O.P. Dott.ssa Liana ZACCARA

Data dell'udienza conferimento d'incarico 13/05/2024;

Data dell'udienza giuramento 22/05/2024;

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita 15/10/2024 ore 12,45.

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita a seguito di rinvio: 18/02/2025 ore 10,45.

Dati generali del bene

Bene immobiliare direzionale ubicato all'interno del famoso complesso direzionale commerciale denominato "CRYSTAL PALACE" (- lotto unico - composto da unità direzionale posta al 14° piano costituito da n.ro 4 uffici, due servizi igienici con antibagno; n.ro 2 posti auto interrati, archivio pertinenziale al primo piano interrato) il tutto oltre alle quote relative alle parti comuni consistenti in: n. 8 ascensori, accessi comuni pedonali e carrai, corselli di transito; rampe d'ingresso, bocche di areazione, centrali termiche, gallerie pedonali, vani contatori, scale di sicurezza, terrazze, vani tecnici ascensori, rampe d'ingresso pedonali, giardini. L'accesso pedonale alle unità immobiliari avviene da Via Cefalonia, 70 e da Via Aldo Moro, 10 mentre l'accesso carraio avviene esclusivamente da Via Enrico Berlinguer, 2.

CLASSE ENERGETICA "G" come indicato in atto di provenienza allegato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO: Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (NTA art.81)

Valore di mercato € **371'178,42** (euro trecentosettantunmilacentosettantottovirgolaquarantadue) calcolato come di seguito meglio indicato.

Dati catastali:

- Comune di Brescia (BS), Fg. n° 171, Part. n° 100, Sub. n° 65, zona 2, cat A/10, cl. 5; cons 8 vani, sup cat mq 162, rendita € 2974,79 identificato ufficio al 14° piano.
- Comune di Brescia (BS), Fg. n° 171, Part. n° 100, Sub. n° 437, zona 2, cat C/2, cl. 5; cons 11 mq, rendita € 26,70 identificato archivio pertinenziale al piano interrato.
- Comune di Brescia (BS), Fg. n° 171, Part. n° 100, Sub. n° 399, zona 2, cat C/6, cl. 5; cons 13 mq, rendita € 50,35 posto auto coperto al piano interrato.
- Comune di Brescia (BS), Fg. n° 171, Part. n° 100, Sub. n° 400, zona 2, cat C/2, cl. 5; cons 13 mq, rendita € 50,35 posto auto coperto al piano interrato.

Proprietà 100%: **MORETTO LUCA** RESIDENTE IN BRESCIA, VIA EGIDIO DABBENI, 23 (C.F.: **MRTL CU77D23B157S**)

Divisibilità dell'immobile: **NON POSSIBILE.**

Problematiche e/o note particolari: il bene staggito sub **65** oggetto di esecuzione immobiliare in epigrafe **RGE N. 111/2024** comunica con il bene staggito sub **66** oggetto di esecuzione immobiliare **RGE N. 121/2024** (cfr. allegati 6a e 6b).

A seguito di demolizione di porzioni di pareti perimetrali tra i due subalterni sub 65 e sub 66, il CTU ha evinto, in sede di sopralluogo del 05/07/2024, che i due subalterni sono tra loro collegati ed entrambi occupati dall'esecutato Sig. Moretto Luca unitamente alla Società Studio Moretto Group S.r.l., di cui l'esecutato è il legale rappresentante.

Difformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi: dal sopralluogo si è evinto che l'ingresso nel sub 65 avviene nel vano 13 – rif. tavola progettuale approvata allegato 6a e tavola con difformità allegato 6b attraverso il portoncino d'ingresso dedicato, posto a sx dall'esterno; anche il vano 13 è stato successivamente diviso allo scopo di creare la zona "direzione" e di conseguenza è stato creato un ulteriore vano definito in loco con una parete in cristallo questa identificata sulla tavola con colore nero con linea molto sottile.

Rispetto alla tavola progettuale autorizzata allegato 6a, inoltre, la parete che divide il sub 65 con il sub 66 in corrispondenza dei due ingressi è stata rimossa (vedasi tratto colore nero linea grossa tratteggiata nell'allegato 6b). Pertanto, una volta entrati nel sub 65 ci si trova nel vano 13 che è ora contiguo ed indiviso con il vano 17 (questo facente parte del sub 66) mentre dalla parte opposta, risulta creato un nuovo vano 16 (definito con linea sottile colore nero); risulta rimossa la porzione perimetrale di parete del sub 65 che divideva il sub 65 stesso con il sub 66 ovvero il vano 16 dal vano 18 (vedasi tratto colore nero linea grossa tratteggiata nell'allegato 6b) collegando in questo modo i due subalterni attraverso questi due passaggi creati, appunto, in due zone opposte (vedi descrizione qui di seguito).

Infatti, il Sub 65, oggetto di pignoramento e di stima, è confinante al sub 66 sin dalle concessioni originarie e dal sopralluogo si evince la presenza di un nuovo disbrigo o atrio e conseguentemente di un nuovo vano all'interno del sub 65 identificato nel vano 16 (vedasi all. 6b), non presente nel progetto autorizzato allegato (vedasi allegato

6a). Tale atrio comunica con il sub 66 (vano 18) attraverso la realizzazione di una nuova apertura presente sulla parete perimetrale di confine tra i due subalterni non presente però nel progetto autorizzato (vedasi tratto colore nero linea grossa tratteggiata nell'allegato 6b).

Pertanto, ad oggi, a seguito delle opere di cui sopra si può affermare che il sub 65 comunica direttamente con il sub 66 tramite due percorsi interni.

Inoltre, il Sig Moretto Luca, dichiarava con mail del 9.9.2024 (All. 14) che *“non ha ad oggi certezza che gli impianti dei due subalterni 65 e 66 siano indipendenti autonomi”*. Essendo edotti del fatto che l'esecutato utilizza entrambi i subalterni - (sub 65 e sub 66 appartenenti a due diverse procedure distinte rispettivamente N.111/24 e N.121/24) - per la propria attività si è chiesto al G.E. Dott.ssa Angelina Augusta BALDISSERA istanza di nomina di ausiliari elettricisti al fine di effettuare la verifica di indipendenza impianti elettrici. In data 11/10/2024, lo scrivente CTU, in presenza dei due elettricisti di fiducia nominati ausiliari dal medesimo, **accertava la presenza di due impianti elettrici separati (sub 65 separato dal sub 66) tramite visita in vano contatori e confronto dei numeri pod delle due utenze sui due contatori presenti individuati.**

Pertanto, a seguito della presenza delle opere non autorizzate sopracitate, la perizia di stima riguarderà il bene staggito valutato come riportato al Progetto Autorizzato (All. 6a), (OVVERO PERFETTAMENTE COMMERCIABILE) tenendo però in considerazione i costi necessari, che andranno in detrazione al valore commerciale del bene stesso, per la realizzazione delle opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi.

Difformità catastale rispetto allo stato dei luoghi: LA MEDESIMA DI CUI SOPRA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 14/05/2024 il sottoscritto Capra Cristian, geometra libero professionista in Botticino, iscritto al Collegio con n° 4392, ed iscritto all'elenco CTU con n° 181, veniva nominato esperto per la stima degli immobili pignorati all'esecutato indicato in oggetto.

In data 22/05/2024 prestava il giuramento telematico e veniva a conoscenza del quesito e precisamente:

-A-

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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni **difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della

correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice, e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.337 sexies c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia

effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione), a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso:
 - a) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;
 - b) l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;
 - c) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 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 del 1/9/1967, (ed 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 ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile.

In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

- verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all' art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.



Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

- 5) Si faccia espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, **previa acquisizione dal creditore procedente o surrogante di una relazione notarile ex art. 567 c.p.c. relativa all'intero immobile (anche in vista delle verifiche e degli incombeni di cui all'art. 599 ss. c.p.c.)**, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza dei vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per quest'ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 numero 1150, come modificata dalla legge 765/1967 la legge 28 novembre 2005 n°246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro).

- G -

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

- a) il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale);
- b) l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;
- c) il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art.173 -bis disp. att. c.p.c., come codificato per effetto del d.l. n. 83/2015".

L'esperto viene autorizzato all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

Il G.E. dispone che la relazione di stima venga depositata telematicamente, e copia della stessa in "omissis" dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, la quale, a seguito di udienza di rinvio è fissata alla data del **18/02/2025** ore **10,45**.



RELAZIONE

Accettato l'incarico, ad evasione di tale mandato, disposte le occorrenti indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia ed incontrati i relativi Responsabili dell'Area Tecnica in data 21/06/2024; 03/07/2024 e in data 06/08/2024; nonché l'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia in via telematica in data 03/06/2024; operati tutti gli accertamenti e le indagini del caso, avvisate le parti, ho effettuato il dovuto sopralluogo in data 05/07/2024 in presenza dell'**Avv. Nicola Pedrali**, in qualità di custode giudiziario, ed ho effettuato il rilievo dettagliato allegato. Ho poi dovuto riprendere le operazioni peritali in data 06/09/2024.

Le operazioni peritali sono inoltre riprese in data 11/10/2024 in presenza di due ausiliari elettricisti grazie ai quali **è stata accertata e verificata la presenza di due impianti elettrici separati tramite visita in loco (vano contatori) e confronto con i numeri pod delle utenze.**

A - Verifica della completezza di documenti di cui all 'art 567 cpc

Esaminati gli atti e i luoghi, effettuate le opportune ricerche di mercato procedevo alla elaborazione e alla stesura della relazione di seguito riportata verificando la completezza dei documenti.

B - Identificazione e descrizione attuale del bene

Bene immobiliare direzionale ubicato all'interno del complesso direzionale commerciale denominato **"CRYSTAL PALACE"** si sviluppa al 14° piano, sub n.ro 65, composto da ingresso con reception, da n.ro 4 uffici, due servizi igienici con antibagno; n.ro 2 posti auto interrati sub 399 e sub 400; n.ro 1 archivio pertinenziale al primo piano interrato sub n.ro 437).

Il complesso direzionale commerciale denominato **"CRYSTAL PALACE"** è dotato di numero due accessi pedonali sia da Via Cefalonia, 70 sia da Via Aldo Moro, 19. L'accesso carraio avviene da via Berlinguer, 2.

Il complesso **"CRYSTAL PALACE"** è definito grattacielo, si sviluppa in altezza per 110 metri ed è dotato di 27 piani con destinazione uffici mentre oltre il 28° piano sono presenti servizi per la piattaforma elicotteri questa posta al piano n° 29 questa però **NON** utilizzabile in quanto **non** a norma, inoltre, il complesso è dotato di tre piani interrati. La struttura del grattacielo è in calcestruzzo armato esternamente rifinita con pannelli di vetro azzurrato.

Il piano terra del **"CRYSTAL PALACE"** è dotato di una galleria commerciale con bar, agenzie bancarie ed altre attività commerciali direzionali.

Dalla galleria al piano terra, attraverso una portineria si accede al piano attraverso vari ascensori destinati ai piani.

Di per sé il grattacielo rappresenta la BRESCIADUE dei palazzi, la **BRESCIADUE direzionale** in quanto domina tutta la zona ed è tuttora, nonostante gli anni, un contenitore di pregio nel quale trovano sede studi notarili, studi legali, studi finanziari.

Il Crystal Palace fu edificato negli anni 1989-1992 su progetto dell'architetto Bruno Fedrigolli.

Durante il periodo della sua costruzione nacque una controversia tra la Regione Lombardia e la Provincia di Brescia perché il grattacielo, stando ai progetti, con 131 metri di altezza avrebbe dovuto superare di circa 4 metri il primato d'altezza del Grattaciolo Pirelli, all'epoca il più alto d'Italia. Dopo alcuni mesi la regione emise un'ordinanza per fermare immediatamente, sino a revisione del progetto, la costruzione del Crystal Palace, che rimase comunque il grattacielo più alto di Brescia.

Questo non è l'unico scoglio burocratico nella storia della struttura, la cui piattaforma d'atterraggio per elicotteri di circa 600 mq, che insieme alla fascia rossa al penultimo piano lo caratterizza stilisticamente, non è purtroppo a norma ENAC.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un grande ufficio, di grandi dimensioni, posto nel contesto direzionale al piano 14' del "Crystal Palace".

L'accesso avviene tramite ascensore dall'ingresso comune provvisto di portineria.

La disposizione planimetrica dell'unità abitativa oggetto di pignoramento è composto da ingresso con reception, numero 4 locali di varie dimensioni, sala riunioni, due servizi igienici con antibagno; n.ro 2 posti auto interrati, n.ro 1 archivio pertinenziale al primo piano interrato).

Impianti e finiture:

I locali sono provvisti di impianto di riscaldamento e climatizzazione centralizzati, impianto elettrico e telefonico. I pavimenti sono per gli uffici in parte in moquette ed in parte in ceramica; per i servizi igienici i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica; nel corridoio il pavimento è in laminato a doghe. Le pareti interne sono in parte in cartongesso ed in parte in cristallo. I controsoffitti sono in doghe di alluminio con corpi illuminanti incorporati.

I serramenti esterni, in alluminio, sono inseriti in facciata in cristallo con vetro azzurrato con vetrocamera.

Le porte interne sono in laminato.

Al piano interrato i pavimenti degli archivi e dei posti auto sono in calcestruzzo al quarzo.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono:

struttura in muratura intelaiata con solai in laterocemento, facciata in cristallo azzurrato.

COERENZE

I beni formanti il presente bene sono posti tra le principali coerenze:

- fronte nord: NCT foglio 171, scala di sicurezza e parti condominiali comuni;
- fronte sud: si affaccia su Via Aldo Moro;
- fronte est: si affaccia su Via Lino Poisa;
- fronte ovest: NCT foglio 171, a.u.i., sub 66.

Identificazione pregressa dei beni

Situazione degli intestati al 28/05/2014:

FAPIEL S.r.l.

DATI DERIVANTI DA Atto del 28/05/2014, Pubblico ufficiale **Notaio Fabrizio Santosuosso**; **Repertorio N. 55.990, Raccolta N. 29.784**, Registrato a Brescia 2 in data 09/06/2014 al N. 7955, Serie IT e trascritto a Brescia in data 10/06/2014 al n. di **Reg. Gen. 18388 e Reg. Part. 12386**, atto di cessione da FAPIEL S.r.l. con sede in Ome (BS).

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'attuale proprietario in forza di compravendita come da atto di provenienza dell'unità immobiliare vedasi All. "9" sopradescritto.

C - Stato di possesso

A seguito del sopralluogo effettuato in data 05/07/2024 si è accertato che il bene oggetto di causa è attualmente **occupato**, (vedasi relazione del Custode Giudiziario) dal debitore.

È stata accertata l'assenza di contratti di locazione registrati c/o Agenzia del Territorio tramite comunicazione ricevuta vedasi allegato 13.

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

L'amministratore condominiale Geom. Giorgio Penna del condominio **COMPLESSO DIREZIONALE CRYSTAL PALACE** con mail vedi allegato 11), comunica quanto segue:

"- In merito alle spese ordinarie in allegato il file riassuntivo. Risulta scaduto l'importo pari a Euro 8.797,18 (1°+2° rata); alla chiusura di gestione (31.12.2024) mancano ancora n. 3 rate: 20/09; 20/11; 10/12 come da file.

Nel preventivo della gestione ordinaria 2024, sono a bilancio (e richieste con le rate 2024) n. 2 straordinarie: (1) sistemazione U.S. Via Poisa deliberata sia nel 2023 che nel 2024 – lavori in corso; (2) rimozione e sostituzione dei sensori fumo di tutto il condominio (essenziali per mantenere il CPI) ALLEGO rendiconto preventivo con voci di spesa evidenziate.

Si rileva che i sensori fumo devono essere sostituiti anche negli uffici privati.

- in merito a cause in corso. Segnaliamo (1) proc. Fallimentare 16° piano (archivio + arch + posti auto) per un ammontare di Euro 68.799,66 e (2) proc. esec. Casabianca per Euro 7.847,41 (eliporto+ 4 posti auto – asta a metà settembre per i p.a.)

- spese annue medie. Euro 9.900,00 (ufficio/p.a./arch.)”

Sono disponibili in studio per le consultazioni i rendiconti e gli allegati ricevuti dall'Amministratore Condominiale Geom Penna Giorgio.

E- Regolarità edilizia ed urbanistica

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile, è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia degli immobili siti in Comune di ubicazione descritti nel presente lotto, è stata inoltrata domanda all'UT del Comune di Brescia onde ottenere copia delle concessioni, autorizzazioni edilizie, permessi di costruire, degli eventuali condoni, agibilità e quant'altro relativo a detti immobili, rilasciate a nome dei proprietari nei periodi di loro possesso fino ad oggi.

I provvedimenti relativi all'immobile in oggetto sono i seguenti:

- C.E. N.18755/88 P.G. del 09/12/1988;

e successive varianti:

- C.E. N. 13485/89 P.G. del 19/01/1990;
- C.E. N. 10446/92 P.G. del 04/06/1992;
- C.E. N. 13887/92 P.G. del 17/09/1992;

dichiarazione di agibilità con provvedimento del Comune di Brescia del 15/04/1993 con N. 30905/92 di protocollo (All. 7).

Nessuna ulteriore pratica edilizia inerente all'unità immobiliare oggetto di perizia è stata rintracciata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

F – Formazione dei lotti

Ai sensi de ex art. 720 c.c., il CTU **ritiene che il bene risulta non comodamente divisibile** in quanto trattasi di ufficio collocato in condominio con relativi posti auto pertinenziali ed archivi posti ai piani interrati.

G- Valore del bene e costi

VALUTAZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

L'oggetto della stima è rappresentato dalla determinazione del valore di mercato della proprietà esaminata oggetto di causa, e consiste nel definire il giusto prezzo che avrebbe in una libera contrattazione di compravendita e nella determinazione del più probabile valore di mercato e di realizzo, ossia del valore effettivamente realizzabile nelle allora condizioni di mercato.

La proprietà in esame, ubicata in una zona del sistema direzionale, è posta poco distante dal centro e risulta molto appetibile nel rapporto qualità/prezzo.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il sottoscritto ritiene di poter attribuire agli immobili in oggetto un valore venale, determinato come segue.

Stima con metodo sintetico-comparativo

Per determinare il valore di mercato dell'immobile ed il più probabile valore di realizzo dello stesso, ritengo opportuno seguire come metodo comparativo il procedimento di stima per confronto diretto che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili di cui sono noti i più probabili valori di mercato, assumendo come parametro tecnico il "mq". L'analogia è stata determinata mediante un attento esame delle caratteristiche generali intrinseche ed estrinseche degli immobili; i valori di mercato sono stati accertati anche mediante accurate indagini presso operatori nel campo immobiliare (immobiliare.it) e consultando l'osservatorio mercato immobiliare **"OMI"** e **"PROBRIXIA"** che riportano quotazioni medie riferite a zone analoghe ed omogenee per condizioni tecniche ed economiche. Inoltre si sono considerati alcuni fattori quali le caratteristiche costruttive, lo stato generale dell'immobile al momento del sopralluogo e la sua posizione da strade principali e dal centro della città.

Il parametro utilizzato è il prezzo per mq di superficie commerciale lorda. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Gli spazi esterni quali scivolo d'ingresso di proprietà sono stati considerati accessori che vengono quantificati e stimati già all'interno del valore attribuito al bene oggetto di stima. Nei valori di stima è quindi ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile ed eventuali servitù attive e passive degli immobili in oggetto nulla escluso od eccettuato quali risultano dallo stato dei luoghi dalla legge dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

In base ai Valori ProBrixia desunti dalla visura All. 10.b, gli spazi, in zona **Brescia Due** del comune di Brescia hanno un valore che oscilla tra i 2'000,00 e i 2.700,00 €/mq; si è preso come valore medio di

mercato € 2'300,00 per metro quadro di superficie commerciale, e si è adottato un coefficiente di ragguaglio rispetto al suddetto valore, pari a 0,50 per i locali accessori all'ufficio (archivio) e un valore pari a 0,40 per i posti auto coperti.

Per quanto concerne le metrature di seguito riportate nelle tabelle, si precisa che le stesse, sono state desunte dal rilievo puntuale effettuato in loco in data 05/07/2024 in allegato.

DEDUZIONE ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO/CATASTALE

A seguito del sopralluogo, lo scrivente CTU ha accertato la difformità edilizio urbanistica catastale del bene; pertanto, **ai fini della riduzione in pristino del bene oggetto di pignoramento, ed al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e perfettamente commerciabile** verranno detratte le spese relative alle opere di regolarizzazione edilizia di seguito meglio precisate.

Le opere consistono nella rimozione e smaltimento della parete in laminato attualmente in essere nel vano 16; nella rimozione della parete in vetro zona Direzione vano 13; nella realizzazione delle pareti divisorie tra il vano 13 ed il vano 17 composto in gas beton da cm 12 con isolamento in lana di roccia da cm 10 con intonaco al civile e successive opere di tinteggiatura lunghe metri 2,66 e metri 1,64 come da rilievo puntuale in loco.

COMPUTO METRICO DELLE OPERE DA REALIZZARE

a) rimozione della parete in laminato vano 16:

Voce Prezziario 8.1.3

Operaio specializzato falegname - €/ora 37

Si stima due persone mezza giornata per smontaggio

parete esistente pertanto persone 2 x n.4 ore x €37,00 = € 296,00

Si stima una persona mezza giornata per smaltimento pertanto 1x4x38,39 = € 148,00

Totale € 444,00

b) rimozione della parete in vetro zona Direzione/vano 13:

Voce Prezziario 10.1.1

Operaio qualificato vetraio - posatore tagliatore di vetri correnti €/ora 38,39

Si stima due persone mezza giornata per smontaggio

parete esistente pertanto persone 2x n.4 ore x €38,39 = € 315,12

Si stima una persona mezza giornata per smaltimento pertanto 1x4x38,39 = € 157,56

Totale € 472,68

c) realizzazione pareti divisorie perimetrali complete di isolamento:

Voce Prezziario 1.4.3.17.a

Muratura non portante in blocchi di calcestruzzo cellulare aerato autoclavato, lisci o maschiati, con tasche di sollevamento. Densità nominale 300 KG/m³, marcatura Cein categoria I, legati con collante specifico (massa volumetrica 1300 kg/m³ e categoria m2 .5), steso in orizzontale e verticale con apposita cazzuola dentata, esclusi pezzi speciali per l'eliminazione dei ponti termici, lesene ecc. Sono compresi gli occorrenti ponteggi fino a 3,5 mt. di altezza locali per muratura con spessore da 7,5 a 15 cm. Doppia parete cm 12:

ml $(2,66+1,64) \times 3,50 \times 2 \times 0,12 \times € 321,86/mc$ = € 1'162,55

parete esistente pertanto persone 2 x n.4 ore x €38,39 = € 315,12

Voce Prezziario 1.4.7.4.a

Intonaco premiscelato fibrorinforzato di sottofondo per muratura non portante in blocchi di calcestruzzo cellulare aerato autoclavato (massa volumetrica 1,200kg/m³ e categoria CSI) Escluso intonaco di finitura a piacere. Compresi gli occorrenti ponteggi fino a 3,5 mq altezza spessore mm 10.

ml $(2,66+1,64) \times 3,50 \times 3 \times € 18,29/mq$ = € 825,79

Voce Prezziario 1.4.7.5

Sola arricciatura, eseguita a distanza di tempo su preesistente intonaco rustico, su superfici verticali e orizzontali, compresi i ponteggi fino a 3,5 mt altezza locali, con malta confezionata a 500 kg di calce idrata o cemento per m³ di sabbia fine.

ml $(2,66+1,64) \times 3,50 \times 1 \times € 16,00/mq$ = € 240,80

Voce Prezziario 1.4.11.3.c

Fornitura e posa di lana di roccia in pannelli semirigidi idrorepellenti, reazione al fuoco Euroclasse A1, conforme alla normativa UNIEN13162, per isolamento termico ed acustico di pareti perimetrali e di divisorie interne, compresa sigillatura dei giunti con nastri adesivi in polietilene:

- senza rivestimento densità 50 kg./mc conducibilità termica 0,035 W/mK.

ml $(2,66+1,64) \times 3,50 \times 1 \times 0,10 \times € 303,26/mc$ = € 176,73

Voce Prezziario 1.4.11.3.g

Fornitura e posa di lana di roccia in pannelli semirigidi idrorepellenti, reazione al fuoco Euroclasse A1, conforme alla normativa UNIEN13162, per isolamento termico ad acustico di pareti perimetrali e di divisorie interne, compresa sigillatura dei giunti con nastri adesivi in polietilene:

- sovrapprezzo per rivestimento in carta Kraft su un lato:

ml $(2,66+1,64) \times 3,50 \times € 2,27/mq$ = € 15,69

d) opere di tinteggiatura:

Voce Prezziario 11.3.1.2.a

Applicazione di isolante fissativo pulito ad acqua su pareti e soffitte nuove ad una mano data a pennello prima della tinteggiatura, per interno compresi gli occorrenti ponteggi fino a 3,5 m di altezza dei locali.

ml $(2,66+1,64) \times 2 \times 3,50 \times \text{€ } 1,30/\text{mq}$ = € 17,58

Voce Prezziario 11.3.1.5.b

Tinteggiatura con idropittura opaca lavabile in tinta unica chiara, su pareti e soffitti nuovi interni a due o più umani date a pennello od a rullo, previa pulitura del fondo ed eventuali minime stuccature alle superfici rasate a gesso o su intonaco civile, su fondo già isolato conteggiato a parte, compresi gli occorrenti ponteggi fino a 3,5 m di altezza dei locali.

ml $(2,66+1,64) \times 2 \times 3,50 \times \text{€ } 6,26/\text{mq}$ = € 188,42

Totale costi delle opere di cui sopra a dedurre complessivi = € 3'859,36

Note:

La quantificazione dei costi evidenziata qui sopra nel paragrafo relativo alle regolarizzazioni delle riscontrate difformità catastali ed edilizio-urbanistiche è da intendersi indicativa e sommaria. La definizione di eventuali oblazioni dipenderà infatti anche da eventuali possibili revisioni allo strumento urbanistico nonché dagli aggiornamenti agli oneri di urbanizzazione ed al contributo di costruzione. **Sarà quindi onere dell'aggiudicatario effettuare approfondite analisi e considerazioni in merito.**

Eventuali spese di rimozione attrezzature, mobilio e di tutto il materiale presente in loco, saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario in questa perizia non quantificabile.

La determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Comune di Brescia, come di seguito identificato catastalmente:

- **C.F. NCT Foglio: 171; Particella: 100; Subalterni 65, 437, 399, 400.**

composto dalle seguenti tipologie e superfici commerciali:

ufficio piano 14 mq 161,24	x 2'300 €/mq	=	€ 370'852,00
archivio piano piano interrato mq 12,06 x 0,50 x 2'300 €/mq		=	€ 13'869,00
posti auto interrato mq 25,00 x 0,40	x 2'300 €/mq	=	€ 23'000,00

Totale = € 407'721,00

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE € 407'721,00

DEDUZIONE PER STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE = 0% € 0,00

DEDUZIONE PER IMMOBILE STAGGITO = 5% € -20'386,05

DEDUZIONE PER OPERE DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE € -3'859,36

DEDUZIONE PER OPERE PER ELIMINAZIONE DI VIZI DELL'IMMOBILE € 0,00

DEDUZIONE PER REGOLARIZZAZIONE ONERI CONDOMINIALI € -8'797,18

DEDUZIONE PER PRATICA DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE € 0,00

DEDUZIONE PER ONERI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA € -1'000,00

DEDUZIONE PER PRATICA DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA € -2'500,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO = € 371'178,42

VALORE QUOTA PROPRIETA' DI 100% OGGETTO DI CAUSA = € 371'178,42

VALORE FINALE DI MERCATO DEL LOTTO OGGETTO DI CAUSA = € 371'178,42

(diconsi euro trecentosettantunmilacentosettantottovirgolaquarantadue)

ELENCO ALLEGATI

- All. 1a: Estratto mappa catastale;
- All. 1b: Estratto satellitare;
- All. 1c: Estratto P.G.T. vigente;
- All. 2a: Schede catastali sub 65;
- All. 2b: Schede catastali sub 437;
- All. 2c: Schede catastali sub 399;
- All. 2d: Schede catastali sub 400;
- All. 3a: Visura catastale sub 65;
- All. 3b: Visura catastale sub 437;
- All. 3c: Visura catastale sub 399;
- All. 3d: Visura catastale sub 400;
- All. 4a: Ispezione ipotecaria sub 65;
- All. 4b: Ispezione ipotecaria sub 437;
- All. 4c: Ispezione ipotecaria sub 399;
- All. 4d: Ispezione ipotecaria sub 400;
- All. 5: Dichiarazione ventennale Notaio Gabriele Bezzi;
- All. 6a: TAVOLA DI PROGETTO AUTORIZZATA;
- All. 6b: TAVOLA DI PROGETTO AUTORIZZATA CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA';
- All. 7: Dichiarazione di agibilità prot n.30905/92;
- All. 8: Relazione fotografica;
- All. 9: Atto di provenienza;
- All. 10a: Estratto banca dati OMI delle quotazioni immobiliari;
- All. 10b: Estratto banca dati ProBrixia – Listino della borsa immobiliare di Brescia;
- All. 11: Comunicazione mail dell'amministratore Condominiale Geom Penna;
- All. 12: Certificato matrimonio Luca Moretto;
- All. 13: AGEDP_VERIFICA CONTRATTI LOCAZIONE;
- All. 14: Dichiarazione con mail del 9.9.2024;
- All. 15: Attribuzione p.IVA Luca Moretto CRL;
- All. 16: Rilievo in loco del 06/09/2024.

Avendo così risposto ai quesiti sottopostomi all'atto del conferimento dell'incarico, rassegno la presente relazione di Perizia, ringraziandoLa per la fiducia accordatami e, nel contempo, rimango a Sua disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Botticino, data di deposito

Il C.T.U. (Geom CAPRA Cristian)