

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1161/2016
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Raffaele Del Porto

CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEL VALORE EFFETTIVO DI MERCATO DEI
BENI IMMOBILI SITI NEL **COMUNE DI BRESCIA (BS)**:

Con decreto di nomina del 27.04.2018 il Giudice dell'Esecuzione nominava la sottoscritta Dott. Arch. Emma Abbate, in Brescia via Piero Calamandrei n. 19, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 923, Consulente Tecnico con l'incarico di provvedere alla stima del valore effettivo di mercato dei beni di proprietà di:

OMISSIS

C.F.: OMISSIS – sede OMISSIS, in persona del liquidatore pro tempore OMISSIS
(All.1– OMISSIS)

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI

A seguito al riferimento nella Relazione legale notarile del Notaio Roberto Santarpia, ad un ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del Comune di Brescia, si è proceduto ad una indagine presso il Comune di Brescia, Ufficio Urbanistica ed all'acquisizione dell'Atto in oggetto, con i seguenti risultati:

la proprietà urbana individuata nell'elenco dei subalterni assegnati catastalmente:

Sez. NCT - Fg.43 - Part.53 - Sub.49 - cat. Area urbana - 234 mq - p.T; via Stretta
non è stata ancora ceduta al Comune di Brescia come da impegno assunto nell' ATTO UNILATERALE D'IMPEGNO stipulato in data 22/04/2003 dalla OMISSIS Le opere sono state realizzate, ma l'area in oggetto non risulta essere stata ancora ceduta. Ulteriori dettagli al punto **10**). (All.2– OMISSIS) (All.3- OMISSIS)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall' accesso al Catasto di Brescia, risultano i seguenti dati catastali:

Comune di Brescia, sez.urbana,NCT-Fg.43-Part.53, via G.Oberdan n.10/via Stretta

1) – Abitazione di tipo civile al p. terzo con cantina p.S2 (Sub.10) via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.10- z.c.2- cat.A/2- cl.5- vani 4,5-R.C.€697,22- p.S2-3;

2) – Unità in corso di costruzione p.S1-T (Sub.16) via G.Oberdan

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.16- In corso di costruzione - p.S1-T;

3) - Posto auto coperto p.S1 (Sub.23) via G.Oberdan

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.23- z.c.2- cat.C/6- cl.3- 17 mq-R.C.€48,29- p.S1;

4) – Autorimessa p.S2 (Sub.29) via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.29- z.c.2- cat.C/6- cl.5- 30 mq-R.C.€116,20- p.S2;

5) – Autorimessa p.S2 (Sub.37) via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.37- z.c.2- cat.C/6- cl.5- 30 mq-R.C.€116,20- p.S2;

6) – Magazzino p.S2 (Sub.45) via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.45- z.c.2- cat.C/2- cl.5- 16 mq-R.C.€38,84- p.S2;

7) – Magazzino p.S2 (Sub.46) via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.46- z.c.2- cat.C/2- cl.5- 29 mq-R.C.€70,39- p.S2;

8) – Magazzino p.S2 (Sub.47) via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.47- z.c.2- cat.C/2- cl.5- 14 mq-R.C.€33,98- p.S2;

9) – Magazzino p.S2 (Sub.48) via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.48- z.c.2- cat.C/2- cl.5- 10 mq-R.C.€24,27- p.S2;

10) – Area urbana di mq. 234 p.T (Sub.49) via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.49- cat. Area urbana- 234 mq- p.T;

11) – Negozi p.T (Sub.57) via G.Oberdan n.10

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.57- z.c.2- cat.C/1- cl.9- 114 mq-R.C.€3.538,45- p.T;

12) – Unità in corso di costruzione p.S1 (Sub.58) via G.Oberdan

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.58- In corso di costruzione - p.S1;

Alle unità immobiliari competono le quote proporzionali alla proprietà esclusiva, delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 C.C, come risulta dagli elaborati allegati. (All.4–Estratto mappa) (All.5– OMISSIS) (All.6– OMISSIS) (All.7– OMISSIS)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



Tutte le unità immobiliari si trovano nello stesso fabbricato pluripiano, destinato a civili abitazioni ed uffici, composto da 6 piani fuori terra, più un volume tecnico ascensori in copertura piana, e di n.2 piani interrati adibiti ad autorimesse, cantine e magazzini, con affaccio prevalente a Sud su via Oberdan e ad Est su via Stretta.

1) – Abitazione di tipo civile al p. terzo con cantina al p.S2 (Sub.10)

L'appartamento orientato ad Ovest (bagno più grande e camera singola), a Sud (camera matrimoniale e soggiorno) con accesso diretto ad un balcone coperto, è dotato al piano secondo seminterrato di ampia cantina. Dall'accesso su via Oberdan al n. 10, si accede ad un ampio spazio comune esterno dotato di parcheggi riservati al fabbricato, alla rampa di accesso ai box, posti auto e magazzini ubicati al piano primo interrato ed al luminoso atrio comune con scala di distribuzione ed ascensori che si estendono anche ai due piani seminterrati collegando direttamente box, posti auto e magazzini. Anche da via Stretta si accede all'atrio a piano terra mentre la rampa conduce al secondo piano seminterrato. L'appartamento, a cui si accede da un ampio e luminoso atrio condominiale, è costituito da un ingresso aperto direttamente sul soggiorno/pranzo con cucina in nicchia. Due porte-finestre a doppia anta e antoni esterni in metallo, danno accesso diretto al balcone coperto orientato a Sud e ad Ovest. Un corridoio/disimpegno separa la zona notte che comprende due camere, una singola con finestra a due ante e sotto-finestra ad anta unica con apertura a ribalta orientata ad Ovest ed una matrimoniale con due porte-finestre a doppia anta e antoni esterni in metallo, orientata a Sud; dal corridoio si accede ad un primo bagno cieco ad aereazione forzata corredato da doccia, w.c., bidet , lavabo, termoarredo e ad un secondo bagno più ampio corredato da vasca, w.c., bidet , lavabo, lavatrice, termoarredo e finestra a due ante con antoni esterni. Al piano secondo seminterrato è ubicata la cantina aerea tramite serramento apribile a ribalta per la metà superiore, in metallo e vetro, in collegamento con una bocca di lupo verso Nord.



Dal confronto tra stato di fatto, planimetrie catastali e disegni di Licenza Edilizia emerge quanto segue:

- I disegni di progetto in data Nov. 2005 della Variante a D.I.A. n.5708/04 approvata, sono sostanzialmente uguali allo stato di fatto;
- Le planimetrie catastali rappresentano lo stato di fatto ad eccezione di un muro a fianco della cucina lungo cm.80, alto a soffitto e una parte più bassa lunga cm. 100 alta cm.102, che creano il fianco della cucina e una nicchia divisoria con il soggiorno.

CARATTERISTICHE GENERALI

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate ed in buono stato; il coronamento della copertura piana è costituito da una bassa fascia sagomata.

I serramenti sono in metallo con vetrocamera e antoni esterni in metallo in ottimo stato, davanzali e soglie in marmo. Internamente le porte sono in legno cieco, quelle dei due bagni e di acceso al corridoio sono scorrevoli a scomparsa; i pavimenti del soggiorno/pranzo e cucina sono in piastrelle di ceramica come nei due bagni mentre nel corridoio/disimpegno e nelle due camere in parquet. I rivestimenti di buona parte delle pareti dei bagni sono in ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate in ottimo stato, una parete in soggiorno e' rivestita da listelli di ceramica e la parete sotto i pensili della cucina da lastre in marmo. L'impianto elettrico con frutti e placche tipo Vimar con interruttori generali e videocitofono. L'impianto di riscaldamento è a pavimento, piatto doccia in ceramica bianca Ideal Standard vasca idromassaggio Mod. Telma, vasi bidet e lavabo sospesi bianchi Ideal Standard, rubinetteria Ideal Standard Mod. Teorema monocomando cromati. L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento. Il balcone coperto è pavimentato in piastrelle di ceramica, il parapetto in muratura e in grigliato di ferro zincato. L'isolamento termico e gli impianti sono stati realizzati conformemente alle disposizioni di legge come indicato nella Dichiarazione dei Progettisti. La fognatura è allacciata a quella Comunale. La cantina è pavimentata con piastrelle di ceramica e le pareti ed il



soffitto sono al rustico; la porta d'ingresso è in ferro, l'aereazione avviene attraverso un serramento apribile a ribalta per la metà superiore verso una bocca di lupo a Nord. E' dotata di impianto di illuminazione con lampada al neon a soffitto e quadro elettrico a parete. Nell'insieme l'immobile risulta in ottimo stato.

Il complesso si trova nella zona Nord/Ovest della città di Brescia.

2) – Unità in corso di costruzione p.S1-T (Sub.16)

L'unità immobiliare è indicata in progetto come Attività commerciale a piano Terra e Magazzino Attività commerciale a piano Primo Seminterrato. L'unità immobiliare a piano Terra, orientata a Sud, Ovest ed Est, non è stata completata; risulta al rustico priva di pavimento finito, di impianti e senza serramenti ad eccezione di una porta in lato Ovest. E' stata realizzata una chiusura provvisoria di sicurezza in lastre di lamiera fissate in corrispondenza delle numerose aperture. Si accede a Piano Terra da un ampio spazio comune dotato di parcheggi esterni riservati al fabbricato. E' in collegamento internamente con un ampio vano al piano Primo Seminterrato tramite una scala.

Dal confronto tra stato di fatto, planimetrie catastali e disegni di Licenza Edilizia emerge quanto segue:

- I disegni di progetto in data Aprile 2007 della seconda Variante a D.I.A. n.5708/04 approvata, differiscono dallo stato di fatto esclusivamente per la mancata realizzazione a piano Terra, lungo la parete interna a Nord, del bagno con disimpegno e della tramezza della scala, che collega il vano a piano Terra con il vano al piano Primo Interrato;
- La Planimetria catastale manca in quanto unità in corso di costruzione, non finita; l'Estratto planimetrico rappresenta lo stato di fatto ad eccezione della mancanza della scala.

L'ampio vano al piano Primo Seminterrato risulta anch'esso al rustico. Pareti e soffitto non sono intonacati. La soletta del pavimento ancora al rustico, non è in cemento come quello dei posti auto; è stato realizzato l'impianto di illuminazione con



quadro elettrico e due lampade a fianco della porta d'ingresso tipo REI a doppia anta. L'aereazione avviene attraverso griglie verticali in ferro verso la bocca di lupo a Nord e verso la rampa di accesso carraio al piano Primo Seminterrato ad Ovest. La scala interna con sottostante ripostiglio collega direttamente al vano a piano Terra. Si accede anche dalla rampa ad Ovest del fabbricato, dalla scala interna e dagli ascensori. Nell'insieme l'unità immobiliare, ancorché al rustico, risulta in buono stato.

3) - Posto auto coperto p.S1 (Sub.23)

L'unità immobiliare è ubicata al piano Primo Interrato con accesso carraio dalla rampa ad Ovest del fabbricato e pedonale dalla scala interna e dagli ascensori. E' il primo ad Ovest, di nove posti auto, in linea nello spazio centrale del piano. Individuato a terra da una linea gialla di confine con il posto adiacente e lo spazio comune di manovra, da cartello affisso sul pilastro e dotato di paletto basculante per bloccarne l'accesso riservato. Il pavimento è in cemento, il soffitto al rustico. L'illuminazione a soffitto con lampade al neon è comune al piano.

Dal confronto tra stato di fatto, planimetrie catastali e disegni di Licenza Edilizia emerge quanto segue:

- I disegni di progetto in data Aprile 2007 della seconda Variante a D.I.A. n.5708/04 approvata, sono sostanzialmente uguali allo stato di fatto;
- La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto.

Nell'insieme l'immobile risulta in buono stato.

4) – Autorimessa p.S2 (Sub.29)

L'unità immobiliare è ubicata al piano Secondo Seminterrato cui si accede dalla rampa ad Ovest del fabbricato con accesso da via Stretta. E' la prima a Nord/Ovest di tre autorimesse in linea.

Dal confronto tra stato di fatto, planimetrie catastali e disegni di Licenza Edilizia emerge quanto segue:

- I disegni di progetto in data Nov. 2005 della seconda Variante a D.I.A. n.5708/04 approvata, sono sostanzialmente uguali allo stato di fatto;



- La Planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto.

Il pavimento è in cemento; è stato realizzato l'impianto di illuminazione con quadro elettrico e una lampada a soffitto. L'anta d'ingresso è basculante in lamiera zincata. Non è aereato. Nell'insieme l'immobile risulta in buono stato.

5) – Autorimessa p.S2 (Sub.37)

L' unità immobiliare è ubicata al piano Secondo Seminterrato cui si accede dalla rampa ad Ovest del fabbricato con accesso da via Stretta. E' il penultimo a Sud/Est di nove autorimesse in linea.

Dal confronto tra stato di fatto, planimetrie catastali e disegni di Licenza Edilizia emerge quanto segue:

- I disegni di progetto in data Nov. 2005 della seconda Variante a D.I.A. n.5708/04 approvata, sono sostanzialmente uguali allo stato di fatto;
- La Planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto.

Il pavimento è in cemento, le pareti ed il soffitto al rustico, è stato realizzato l'impianto di illuminazione con quadro elettrico e una lampada a soffitto. L'anta d'ingresso è basculante in lamiera zincata. L'aereazione avviene attraverso una griglia verticale in ferro verso bocche di lupo a Sud. Nell'insieme l'immobile risulta in buono stato.

6) – Magazzino p.S2 (Sub.45)

L' unità immobiliare indicata in progetto come cantina, è ubicata al piano Secondo Seminterrato e vi si accede dalla scala interna e dagli ascensori del fabbricato. E' raggiungibile attraverso un lungo corridoio ad Ovest rispetto alla scala centrale, seconda porta a destra.

Dal confronto tra stato di fatto, planimetrie catastali e disegni di Licenza Edilizia emerge quanto segue:

- I disegni di progetto in data Nov. 2005 della seconda Variante a D.I.A. n.5708/04 approvata, sono sostanzialmente uguali allo stato di fatto;
- La Planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto.



Il pavimento è in cemento, le pareti ed il soffitto al rustico; la porta d'ingresso è in ferro. L'aereazione avviene attraverso una serramento apribile a ribalta per la metà superiore verso bocche di lupo a Nord. E' dotata di impianto di illuminazione con lampada al neon a soffitto e quadro elettrico a parete.

Nell'insieme l'immobile risulta in buono stato.

7) – Magazzino p.S2 (Sub.46)

L' unità immobiliare indicata in progetto come cantina, è ubicata al piano Secondo Seminterrato e vi si accede dalla scala interna e dagli ascensori del fabbricato. E' raggiungibile attraverso un lungo corridoio ad Ovest rispetto alla scala centrale, quinta porta a destra.

Dal confronto tra stato di fatto, planimetrie catastali e disegni di Licenza Edilizia emerge quanto segue:

- I disegni di progetto in data Nov. 2005 della seconda Variante a D.I.A. n.5708/04 approvata, sono sostanzialmente uguali allo stato di fatto;
- La Planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto.

Il pavimento è in cemento, le pareti ed il soffitto al rustico; la porta d'ingresso è in ferro. L'aereazione avviene attraverso una porta in ferro con tre specchiature, due superiori in vetro e una inferiore cieca apribile verso la bocca di lupo a Nord. E' dotata di impianto di illuminazione con due lampade al neon a soffitto e quadro elettrico a parete. Nell'insieme l'immobile risulta in buono stato.

8) – Magazzino p.S2 (Sub.47)

L' unità immobiliare indicata in progetto come cantina, è ubicata al piano Secondo Seminterrato e vi si accede dalla scala interna e dagli ascensori del fabbricato. E' raggiungibile attraverso un lungo corridoio ad Ovest rispetto alla scala centrale, sesta ed ultima porta a destra.

Dal confronto tra stato di fatto, planimetrie catastali e disegni di Licenza Edilizia emerge quanto segue:



- I disegni di progetto in data Nov. 2005 della seconda Variante a D.I.A. n.5708/04 approvata, sono sostanzialmente uguali allo stato di fatto;
- La Planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto.

Il pavimento è in cemento, le pareti ed il soffitto al rustico; la porta d'ingresso è in ferro. Non esiste aereazione verso la bocca di lupo ma esclusivamente attraverso lo spazio sopra luce aperto esistente tra la porta in ferro ed il soffitto. E' dotata di impianto di illuminazione con due lampade al neon a soffitto e quadro elettrico a parete. Nell'insieme l'immobile risulta in buono stato.

9) – Magazzino p.S2 (Sub.48)

L' unità immobiliare indicata in progetto come cantina, è ubicata al piano Secondo Seminterrato e vi si accede dalla scala interna e dagli ascensori del fabbricato. E' raggiungibile attraverso un lungo corridoio ad Ovest rispetto alla scala centrale, ultima e unica porta a sinistra.

Dal confronto tra stato di fatto, planimetrie catastali e disegni di Licenza Edilizia emerge quanto segue:

- I disegni di progetto in data Nov. 2005 della seconda Variante a D.I.A. n.5708/04 approvata, sono sostanzialmente uguali allo stato di fatto;
- La Planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto.

Il pavimento è in cemento, le pareti ed il soffitto al rustico; la porta d'ingresso è in ferro. Non esiste aereazione verso la bocca di lupo ma esclusivamente attraverso lo spazio sopra luce aperto esistente tra la porta in ferro ed il soffitto. E' dotata di impianto di illuminazione con una lampada al neon a soffitto e quadro elettrico a parete. Nell'insieme l'immobile risulta in buono stato.

10) – Area urbana di mq. 234 p.T (Sub.49)

Si tratta di un' area urbana di mq. 234 la cui cessione al Comune di Brescia fa parte di un ATTO UNILATERALE D'IMPEGNO stipulato in data 22/04/2003, successivo alla Delibera della Giunta Comunale n. 340 del 26/03/2003, punto b) 2).

Con l'Atto citato la Società OMISSIS, proprietaria del nuovo edificio a destinazione residenziale e commerciale in via Oberdan – via Stretta, si impegna a realizzare opere stradali su via Stretta (All."B") per l'ampliamento e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (marciapiede).

Le opere sono state realizzate, come risulta dalla documentazione fotografica, ma in seguito alla segnalazione dell'Avv. del Comune di Brescia del

31/07/2018, **l'area in oggetto non è stata ancora ceduta al Comune di Brescia.**

11) – Negozi p.T (Sub.57)

L' unità immobiliare indicata nel progetto relativo ad Opere Interne come Attività commerciale, ubicata a piano Terra orientata a Sud e ad Ovest, è stata liberata dal Conduttore e risulta riportata allo stato in cui era stata locata, in seguito a lavori di manutenzione straordinaria eseguiti dal 17/07/2018 al 24/07/2018. Si accede a Piano Terra da un ampio spazio comune dotato di parcheggi esterni riservati al fabbricato. Due ampie vetrate in lato Sud, di dimensioni 2,00x2.55 m. e 2,95x2,55 m., affacciano sotto il portico, mentre l'accesso avviene dall'androne/galleria commerciale in lato Ovest anch'esso caratterizzato da due ampie vetrate entrambe di dimensioni 3,35x2.55 m..

L' unità immobiliare è costituita da un grande spazio aperto destinato a negozio che comunica con un vano chiuso retro-negozi e con i servizi igienici: un bagno disabili corredato da w.c. e lavabo, un piccolo bagno dotato esclusivamente di W.C. e radiatore in ghisa Nova Florida Mod.BIC, entrambi ad aereazione forzata, separati da un disimpegno con lavabo.

Dal confronto tra stato di fatto, planimetrie catastali e disegni di Licenza Edilizia emerge quanto segue:

- I disegni di progetto in data 09/02/2008 approvato, sono sostanzialmente uguali allo stato di fatto;
- La Planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto.

CARATTERISTICHE GENERALI



I serramenti sono in metallo con vetrocamera interamente vetrati, senza antoni esterni, in ottimo stato con soglie in marmo. Internamente le porte sono in legno cieco verniciate bianche; i pavimenti in piastrelle di ceramica come nei bagni. I rivestimenti di buona parte delle pareti dei bagni sono in ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate bianche in buono stato. L'impianto elettrico è stato parzialmente rimosso. L'impianto di riscaldamento è a pavimento, con alcuni elementi ventilconvettori nello spazio negozio e retro-negozio, sanitari in ceramica bianca Ideal Standard, lavabo con colonna e lavabo per disabili di tipo sospeso con comando a leva senza colonna, bianchi Ideal Standard, rubinetteria Ideal Standard monocomando cromati. Il soffitto è controsoffittato con pannelli a copertura degli impianti. Nell'insieme l'unità immobiliare risulta in buono stato.

(All.8- OMISSIS)

12) – Unità in corso di costruzione p.S1 (Sub.58)

L'unità immobiliare, indicata in progetto come Magazzino Attività commerciale, è ubicata a Nord/Est del piano Primo Interrato con accesso carraio dalla rampa ad Ovest del fabbricato, da via Oberdan e pedonale dalla scala e dagli ascensori interni. Dal confronto tra stato di fatto, planimetrie catastali e disegni di Licenza Edilizia emerge quanto segue:

I disegni di progetto in data Aprile 2007 della seconda Variante a D.I.A. n.5708/04 approvata, sono sostanzialmente uguali allo stato di fatto ad eccezione di:

1. La tramezza realizzata in continuità con quella esistente orientata Nord/Sud a dividere in due vani indipendenti l'unità immobiliare;
2. La mancata apertura in corrispondenza della bocca di lupo sulla parete a Est;
3. La realizzazione di una porta basculante per permettere l'accesso al vano realizzato verso Est;
4. L'arretramento della porta a due battenti, a filo tramezza, di accesso al vano realizzato verso Ovest;



5. La realizzazione di una nicchia sulla parete in corrispondenza del retro dell'ascensore nel vano verso Ovest;

La Planimetria catastale manca in quanto "unità in corso di costruzione" alla data di accatastamento; l'Estratto planimetrico rappresenta lo stato di fatto ad eccezione dei punti 4. e 5. sopracitati.

Vano realizzato verso Ovest:

Il pavimento è in cemento, le pareti ed il soffitto al rustico intonacati bianchi ad eccezione di metà parete Sud; la porta d'ingresso a due ante a battente è in ferro verniciato. Non esiste aerazione. E' dotata di impianto di illuminazione con tre lampade al neon a soffitto e quadro elettrico a parete Mod. bticino.

Nell'insieme l'immobile risulta in buono stato.

Vano realizzato verso Est:

Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti ed il soffitto al rustico intonacati bianchi; la porta d'ingresso è basculante in ferro zincato. Non esiste aereazione. E' dotata di impianto di illuminazione con due lampade al neon a soffitto e quadro elettrico a parete. Nell'insieme l'immobile risulta in buono stato.

(All.9-n.35 fotografie Esterni, Sub.10,16,23,29,37,45,46,47,48,49,57,58)

PROPRIETA' ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Dalla Relazione legale notarile del Notaio Roberto Santarpia – Orzinuovi, la OMISSIS con sede in Brescia (Bs)

C.F.: OMISSIS risulta in piena proprietà (1/1) degli immobili siti nel

Comune di Brescia (BS), censiti all'Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati:

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.10- z.c.2- cat.A/2- cl.5- vani 4,5-R.C.€697,22- p.S2-3
via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.16- In corso di costruzione - p.S1-T; via G.Oberdan

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.23- z.c.2- cat.C/6- cl.3- 17 mq-R.C.€48,29- p.S1;
via G.Oberdan

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.29- z.c.2- cat.C/6- cl.5- 30 mq-R.C.€116,20- p.S2;

via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- **Sub.37**- z.c.2- cat.C/6- cl.5- 30 mq-R.C.€116,20- p.S2;

via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- **Sub.45**- z.c.2- cat.C/2- cl.5- 16 mq-R.C.€38,84- p.S2;

via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- **Sub.46**- z.c.2- cat.C/2- cl.5- 29 mq-R.C.€70,39- p.S2;

via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- **Sub.47**- z.c.2- cat.C/2- cl.5- 14 mq-R.C.€33,98- p.S2;

via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- **Sub.48**- z.c.2- cat.C/2- cl.5- 10 mq-R.C.€24,27- p.S2;

via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- **Sub.49**- cat. Area urbana- 234 mq- p.T; via Stretta

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- **Sub.57**- z.c.2- cat.C/1- cl.9- 114 mq-R.C.€3.538,45- p.T;

via G.Oberdan n.10

Sez.NCT- Fg.43- Part.53- **Sub.58**- In corso di costruzione - p.S1; via G.Oberdan

Si acquisisce Visura camerale storica della OMISSIS (All.1- OMISSIS)

(All.10- OMISSIS)

PROVENIENZA

In forza di Atto di fusione di società per incorporazione in data 06.12.2004 n. 11883/9540 di repertorio Notaio Tufano Gianni, trascritto in data 21.12.2004 ai n. 67270/39241, l'intera e piena proprietà degli immobili in oggetto è passata alla OMISSIS con sede C.F.: OMISSIS. (All.11- OMISSIS)

STATO DI POSSESSO DEI BENI – VINCOLI E ONERI

I beni in oggetto appartengono, in piena proprietà, alla OMISSIS.

1) – Abitazione di tipo civile al p. terzo con cantina al p.S2 (Sub.10)

5) – Autorimessa p.S2 (Sub.37)

Attualmente l'immobile sito a piano terzo, con cantina, e relative pertinenze, identificato catastalmente: Sez.NCT - Fg.43 - Part.53- Sub.10 risulta locato al

Conduttore OMISSIS, come da Contratto di locazione ad uso abitativo del 03/12/2012 della durata di anni 4+4, con inizio dal 01/01/2013 al 31/12/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate U.T. BS2 il 13/12/2012, importo canone iniziale ridotto per l'onere assunto dal Conduttore di riassetto dell'unità abitativa, di €4.800,00/anno, comprese le spese condominiali di €400,00/mese; importo canone aggiornato a seguito dei lavori eseguiti, di €9.000,00/anno, data di stipula 02/11/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate U.T. il 10/11/2017, durata dal 01/11/2017 al 31/10/2021. L'immobile sito a piano terzo, con cantina è locato insieme all'autorimessa sita al secondo piano interrato identificato catastalmente: Sez.NCT-Fg.43-Part.53-Sub. 37. Esiste una situazione di condominio. (All.12- OMISSIS)

4) – Autorimessa p.S2 (Sub.29)

Attualmente l'immobile sito a piano secondo interrato, con relative pertinenze, identificato catastalmente: Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.29 risulta occupato dal Conduttore OMISSIS, come risulta dal Contratto di locazione commerciale ad uso deposito automezzi e merci del 15/11/2010 della durata di anni 6, con inizio dal 01/11/2010, registrato presso l'Agenzia delle Entrate U.T. il 25/11/2010, importo canone €1.200,00/anno, oltre alle spese condominiali. Esiste una situazione di condominio. (All.13- OMISSIS)

11) – Negozi p.T (Sub.57) via G.Oberdan n.10

Attualmente l'immobile sito a piano terra, con relative pertinenze, identificato catastalmente: Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub. 57 **non risulta più occupato dal Conduttore** OMISSIS che ha liberato i locali riportandoli allo stato in cui erano stati locati. Il Contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo del 03/02/2014 della durata di anni 6, con inizio dal 01/02/2014 al 31/01/2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate U.T. il 12/03/2014, importo canone €15.600,00/anno, oltre alle spese condominiali. Allegato al Contratto di locazione è stato registrato un Atto di Integrazione al Contratto di locazione del 03/04/2014 nel quale il Locatore autorizza il Conduttore ad eseguire opere interne consistenti in impiantistica idraulica,



installazione di impianto di condizionamento e cablatura. Esiste una situazione di condominio. Esiste una situazione di spese condominiali insolute relative all'Esercizio 2017/2018 di € 9.566,00 aggiornato al 04/06/2018. E' stata fornita la certificazione energetica. (All.14- OMISSIS)

12) – Unità in corso di costruzione p.S1 (Sub.58) via G.Oberdan

Attualmente l'immobile sito a piano primo interrato, con relative pertinenze, identificato catastalmente: Sez.NCT- Fg.43- Part.53- Sub.58 risulta occupato dal Conduttore OMISSIS, come risulta dal Contratto di locazione commerciale ad uso deposito-magazzino open-space di circa 150 mq., anche di automezzi, del 01.06.2009 della durata di anni 6, con inizio dal 01.06.2009 al 31.05.2015, registrato presso l'Agenzia delle Entrate U.T. BS2 il 16.06.2009, importo canone €2.400,00/anno più IVA, oltre alle spese condominiali.

L'immobile ha subito modifiche come descritto precedentemente alla voce "DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI" punto 12), ma non risulta alcun aggiornamento catastale. Esiste una situazione di condominio.

(All.15- OMISSIS) (All.16- OMISSIS) (All.17- OMISSIS) (All.18- OMISSIS)

VALORE LOCATIVO DEI BENI

1) – Abitazione di tipo civile al p. terzo con cantina p.S2 (Sub.10)

Il valore locativo può essere individuato in circa € 6.700,00/anno.

5) – Autorimessa p.S2 (Sub.37)

Il valore locativo può essere individuato in circa € 1.400,00/anno.

4) – Autorimessa p.S2 (Sub.29)

Il valore locativo può essere individuato in circa € 1.400,00/anno.

12) – Unità in corso di costruzione p.S1 (Sub.58) via G.Oberdan

Il valore locativo può essere individuato in circa € 5.000,00/anno.

Si riscontra una leggera diversità fra il valore di mercato rispetto all' importo degli affitti risultanti dai contratti stipulati.



ISCRIZIONI AL SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL TERRITORIO DI BRESCIA (BS)

Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Servizio Pubblicità Immobiliare (All. 11) e dalla Relazione legale notarile Dr.Roberto Santarpia Notaio in Orzinuovi (All. 10), si rileva che le unità immobiliari oggetto di stima sono gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli accese presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- 1. Atto Fusione di società per incorporazione** in data 06/12/2004, iscritto presso l'Agenzia Del Territorio di Brescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2004 ai numeri 39241/67270 a favore di OMISSIS per la quota indivisa di 1/1, contro OMISSIS per la quota indivisa di 1/1, Pubblico Ufficiale Notaio Tufano Gianni sede Brescia (Bs).
- 2. Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito, iscritta presso l'Agenzia Del Territorio di Brescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/12/2006 ai numeri 15708/66978 a favore di OMISSIS – con sede a OMISSIS, (Domicilio ipotecario eletto: OMISSIS) per la quota indivisa di 1/1 contro: OMISSIS per la quota indivisa di 1/1, Pubblico Ufficiale Notaio Casini Alessandra sede Sarezzo (BS) Rep. 36635/11187 del 30/11/2006.
- 3. Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito, iscritta presso l'Agenzia Del Territorio di Brescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/07/2007 ai numeri 10326/39876 a favore di OMISSIS – con sede a OMISSIS, (Domicilio ipotecario eletto: OMISSIS) per la quota indivisa di 1/1 contro: OMISSIS per la quota indivisa di 1/1, Pubblico Ufficiale Notaio Casini Alessandra sede Sarezzo (BS) Rep. 37851/11933 del 06/07/2007.
- 4. Domanda giudiziale** Esecuzione in Forma Specifica, iscritta presso l'Agenzia Del Territorio di Brescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data



20/01/2012 ai numeri 1631/2447 a favore di OMISSIS – con sede a OMISSIS per la quota indivisa di 1/1, contro: OMISSIS per la quota indivisa di 1/1, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario di Brescia Rep. 3500/2011 del 19/04/2011.

5. Ipoteca Legale derivante da Ruolo, iscritta presso l’Agenzia Del Territorio di Brescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/06/2013 ai numeri 3601/21749 a favore di OMISSIS – con sede a OMISSIS, (Domicilio ipotecario eletto: OMISSIS, per la quota indivisa di 1/1 contro: OMISSIS – con sede a OMISSIS per la quota indivisa di 1/1, Pubblico Ufficiale OMISSIS sede a Milano (MI) Rep. 1154/2213 del 14/06/2013.

6. Pignoramento immobiliare trascritto presso l’Agenzia Del Territorio di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/11/2016 ai numeri 26978/43749, a favore di OMISSIS – con sede a OMISSIS, per la quota indivisa di 1/1 (Domicilio eletto: OMISSIS) contro: OMISSIS – con sede a OMISSIS per la quota indivisa di 1/1, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario di Brescia Rep 14013/2016 del 21/10/2016.

Si precisa che, alla data del pignoramento, le unità immobiliari in oggetto avevano già assunto i nuovi ed attuali mappali. (All.10- OMISSIS) (All.11- OMISSIS)

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E AGIBILITA’

Dall’indagine effettuata presso il Comune di Brescia (Bs), risultano i seguenti documenti relativi agli immobili oggetto della presente relazione:

- **Variante a D.I.A. n. 5708/04 Nov. 2005 Prot. n.50063 del 30/11/05 Nuovo Edificio Polifunzionale per Attività Commerciali e Residenza** con allegati:
 1. TAV. U: Verifica dotazione parcheggi pertinenziali - Verifica verde profondo.
 2. TAV. B: Relazione Illustrativa Superamento Barriere Architettoniche con n.14 Tavole allegate.
 3. TAV. 06: Pianta Piano Secondo Interrato.
 4. TAV. 07: Pianta Piano Primo Interrato.



5. TAV. 08: Pianta Piano Terra.
6. TAV. 11: Pianta Piano Terzo.
7. TAV. 15: a Prospetto Nord - b Prospetto Sud - c Prospetto Ovest
d Prospetto Est - TAV. 16: Sezione A-A.

- **Collaudo Statico**, 13/02/2006
- **Dichiarazione Fine Lavori – Richiesta Agibilità**, 29/03/2006
- **Variante a D.I.A. n. 5708/04 Mar. 2007 Prot. n.13250 del 27/03/07 Nuovo Edificio Polifunzionale per Attività Commerciali e Residenza** con allegati:
 1. TAV. 01: Pianta Piano Terra.
 2. TAV. 02: Pianta Piano Primo Interrato.
 3. TAV. 03: Stato di Fatto - Pianta Piano Terra.
 4. TAV. 04: Stato di Fatto - Pianta Piano Primo Interrato.
 5. TAV. 05: Stato di Raffronto - Pianta Piano Terra.
 6. TAV. 06: Stato di Raffronto - Pianta Piano Primo Interrato.
 7. TAV. 07: Progetto - Pianta Piano Terra.
 8. TAV. 08: Progetto - Pianta Piano Primo Interrato.
 9. TAV. B/2: Relazione Illustrativa Superamento Barriere Architettoniche
17/04/2007 con Tavole allegate.
- **Dichiarazione Conformità Impianto Elettrico**, Piano 3° Sub.10, 08/01/2008.
- **Opere Interne P.Terra Commerciale**, Sub.57, 09/02/2008:
Esistente, Comparativa, Progetto.
- **Certificato Agibilità**, 15/12/2008, Sub.1,3,4,6,da 8 a 15,da 18 a 48.
- **Certificato Agibilità,Comunicazione per il Ritiro**, 18/12/2008.
- **Dichiarazione Agibilità Edifici Destinati ad Attività Economiche**, 11/05/2009:
 1. Relazione Tecnica, via Oberdan 10, P.Terra, Sub.57, 30/04/2009.
 2. Dichiarazione Conformità Impianto Elettrico, 30/04/2009.
 3. Dichiarazione Conformità Impianto Riscaldamento, 29/04/2009.
 4. Collaudo Statico, 13/02/2006.



5. Attestato di Certificazione Energetica, 27/04/2009.

6. Ricevuta Catasto Energetico, 27/04/2009.

(All.19– OMISSIS) (All.20– OMISSIS) (All.21– OMISSIS) (All.22– OMISSIS)

(All.23– OMISSIS) (All.24– OMISSIS) (All.25– OMISSIS) (All.26– OMISSIS)

AZZONAMENTO DI P.G. T. – Piano delle Regole – N. T. A.

Nel P.G.T. adottato l'immobile ricade in zona: **R-Tessuto a prevalente destinazione residenziale (N.T.A. art. 81)**, Classificato: **Tessuti di recente formazione**.

Lo sfruttamento urbanistico di tale area è normato nelle N.T.A. Parte IV-Piano delle Regole, Art. 81 "Tessuti di recente formazione" nel quale si distingue: R - Tessuto a prevalente destinazione residenziale.

(All.27–Estratto P.G.T. "Piano delle Regole – V-PRO2 Q-1 – Azioni di Piano)

(All.28-Estratto P.G.T. "Piano delle Regole–V-NTA00–Norme Tecniche di Attuazione)

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

La stima è basata su una valutazione comparativa a valore di mercato, ordinaria ed oggettiva, su basi quantitative, che tiene conto del contesto in cui sono ubicati gli immobili, dell'inquadramento e della classificazione urbanistica, della consistenza delle unità immobiliari e delle pertinenze, dello stato di conservazione, delle finiture, delle condizioni attuali del mercato immobiliare, dei valori medi di beni immobili comparabili che possano costituire confronto e riferimento in quanto recentemente fatti oggetto di compravendite. Il mercato degli immobili in generale e di questo in particolare risulta ad oggi depresso.

LOTTO 1

1) – Abitazione di tipo civile al p. terzo con cantina al p.S2 (Sub.10) via Stretta Piano Terzo

Appartamento Sup lorda circa mq. 91,00 x 2.100,00 €/mq. = € 191.100,00

Balcone Sup lorda circa mq. 19,00 x 1.050,00 €/mq. = € 19.950,00

Piano Secondo Seminterrato

Cantina Sup lorda circa mq. 12,00 x 1.050,00 €/mq. = € 12.600,00

Sommano € 223.650,00

Riduzione per immobile locato (1/1) - € 22.365,00

A dedurre spese condominiali insolute - € 389,00

Sommano € 200.896,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 € **200.800,00**

Dicasi euro (duecentomilaottocento/00)

LOTTO 2

2) - Unità in corso di costruzione p.S1-T (Sub.16) via G.Oberdan

Piano Terra

Magazzino Sup lorda circa mq. 354,00 x 1.800,00 €/mq. = € 637.200,00

A dedurre spese ristrutturazione circa - € 220.000,00

Piano Primo Seminterrato

Magazzino Sup lorda circa mq. 277,00 x 540,00 €/mq. = € 149.580,00

Sommano € 566.780,00

A dedurre spese condominiali insolute - € 4.213,00

Sommano € 562.567,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2 € **562.500,00**

Dicasi euro (cinquecentosessantaduemilacinquecento/00)

LOTTO 3

3) - Posto auto coperto p.S1 (Sub.23) via G.Oberdan

Piano Primo Seminterrato

Posto auto coperto Sup lorda circa mq. 17,00 x 700,00 €/mq. = € 11.900,00

A dedurre spese condominiali insolute - € 5,00

Sommano € 11.895,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 3 € **11.900,00**

Dicasi euro (undicimilanovecento/00)

LOTTO 4



4) – Autorimessa p.S2 (Sub.29) via Stretta

Piano Secondo Seminterrato

Autorimessa	Sup lorda circa mq.	35,00 x 1.050,00 €/mq. =	€ 36.750,00
Riduzione per immobile locato (1/1)			- € 3.675,00
A dedurre spese condominiali insolute			- € 11,00
Sommano			€ 33.064,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 4 € 33.000,00

Dicasi euro (trentatremila/00)

LOTTO 5

5) – Autorimessa p.S2 (Sub.37) via Stretta

Piano Secondo Seminterrato

Autorimessa	Sup lorda circa mq.	34,00 x 1.050,00 €/mq. =	€ 35.700,00
Riduzione per immobile locato (1/1)			- € 3.570,00
A dedurre spese condominiali insolute			- € 13,00
Sommano			€ 32.117,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 5 € 32.000,00

Dicasi euro (trentaduemila/00)

LOTTO 6

6) – Magazzino p.S2 (Sub.45) via Stretta

Piano Secondo Seminterrato

Cantina	Sup lorda circa mq.	19,00 x 1.050,00 €/mq. =	€ 19.950,00
A dedurre spese condominiali insolute			- € 4,00
Sommano			€ 19.946,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 6 € 20.000,00

Dicasi euro (ventimila/00)

LOTTO 7

7) – Magazzino p.S2 (Sub.46) via Stretta



Piano Secondo Seminterrato

Cantina	Sup lorda circa mq. 34,00 x 1.050,00 €/mq. =	€ 35.700,00
A dedurre spese condominiali insolute		- € 7,00
Sommano		€ 35.693,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 7 € 35.700,00

Dicasi euro (trentacinquemilasettecento/00)

LOTTO 8

8) – Magazzino p.S2 (Sub.47) via Stretta

Piano Secondo Seminterrato

Cantina	Sup lorda circa mq. 20,00 x 1.050,00 €/mq. =	€ 21.000,00
A dedurre spese condominiali insolute		- € 3,00
Sommano		€ 20.997,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 8 € 21.000,00

Dicasi euro (ventunmila/00)

LOTTO 9

9) – Magazzino p.S2 (Sub.48) via Stretta

Piano Secondo Seminterrato

Cantina	Sup lorda circa mq. 15,00 x 1.050,00 €/mq. =	€ 15.750,00
A dedurre spese condominiali insolute		- € 2,00
Sommano		€ 15.748,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 9 € 15.700,00

Dicasi euro (quindicimilasettecento/00)

10) – Area urbana di mq. 234 p.T (Sub.49) via Stretta

Non si stima l'area in oggetto poiché non risulta ancora essere stata ceduta al Comune di Brescia come stabilito dall' ATTO UNILATERALE D'IMPEGNO stipulato in data 22/04/2003 (All.3).

LOTTO 11



11) – Negozio p.T (Sub.57) via G.Oberdan n.10

Piano Terra

Negozio	Sup lorda circa mq. 141,00 x 1.800,00 €/mq. =	€ 253.800,00
A dedurre spese condominiali insolute (Old City Imm.)		- € 1.277,00
A dedurre spese condominiali insolute (Agostini Francesco)		- € 9.566,00
Sommano		€ 242.957,00
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 11		€ 243.000,00

Dicasi euro (duecentoquarantatremila/00)

LOTTO 12

12) – Unità in corso di costruzione p.S1 (Sub.58) via G.Oberdan

Piano Primo Seminterrato

Magazzino	Sup lorda circa mq. 155,00 x 900,00 €/mq. =	€ 139.500,00
Riduzione per immobile locato (1/1)		- € 1.395,00
Sommano		€ 138.105,00
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 12		€ 138.000,00

Dicasi euro (centotrentottomila/00)

Brescia, 13 novembre 2018

Il perito C.T.U.

Arch. Emma Abbate
Ordine Architetti Brescia n.923



Seguono allegati: per complessive 22 pagine



ELENCO ALLEGATI:

- 1 Visura camerale OMISSIS
- 2 Delibera della Giunta Comunale n. 340 - 26/03/2003 OMISSIS
- 3 ATTO UNILATERALE D'IMPEGNO 22/04/2003 OMISSIS
- 4 Estratto mappa**
- 5 Visure catastali storiche fabbricati OMISSIS
- 6 Elaborato Planimetrico con Elenco Subalterni OMISSIS
- 7 Planimetrie catastali Sub.10,23,29,37,45,46,47,48,57 OMISSIS
- 8 Notifica Manutenzione straordinaria 17/07/2018 OMISSIS
- 9 n.35 fotografie Esterni, Sub.10,16,23,29,37,45,46,47,48,49,57,58**
- 10 Relazione legale notarile Dr.Roberto Santarpia Notaio in Orzinuovi OMISSIS
- 11 Ispezioni presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Servizio Pubblicità Immobiliare OMISSIS
- 12 Contratto di locazione registrato Sub.10,Sub.37 OMISSIS
- 13 Contratto di locazione registrato Sub.29 OMISSIS
- 14 Contratto di locazione registrato Sub.57 OMISSIS
- 15 Contratto di locazione registrato Sub.58 OMISSIS
- 16 Regolamento di condominio OMISSIS
- 17 Tabella Millesimi Riepilogativa OMISSIS
- 18 Situazione rateale Condominio OMISSIS
- 19 Variante a D.I.A. n. 5708/04 del Novembre 2005 Prot. n.50063 del 30/11/05 OMISSIS
- 20 Collaudo Statico, 13/02/2006 OMISSIS
- 21 Dichiarazione Fine Lavori – Richiesta Agibilità, 29/03/2006 OMISSIS
- 22 Variante a D.I.A. n. 5708/04 del Marzo 2007 Prot. n.13250 del 27/03/07 OMISSIS
- 23 Dichiarazione Conformità Impianto Elettrico, Piano 3° Sub.10, 08/01/2008 OMISSIS
- 24 Opere Interne P.Terra Commerciale, Sub.57, 09/02/2008 OMISSIS
- 25 Certificato Agibilità, 15/12/2008, Sub.1,3,4,6,da 8 a 15,da 18 a 48 OMISSIS
- 26 Dichiarazione Agibilità di Edifici Destinati ad Attività Economiche, P.Terra, Sub.57, 11/05/2009 OMISSIS
- 27 Estratto P.G.T. “Piano delle Regole – V-PRO2 Q-1 – Azioni di Piano**
- 28 Estratto P.G.T. “Piano delle Regole–V-NTA00–Norme Tecniche di Attuazione**

