

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 223/2024 riunita alla N° 258/2024
(UDIENZA: 07.05.2025)

G.E. PRESIDENTE DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO
G.O.P. Delegato DOTT.SSA LIANA ZACCARA
Custode Giudiziario DOTT. MARCO POZZI

Promossa da:

con l'avv. Giuseppe Borelli e l'avv. Ilaria Ceriali
con l'intervento del procedente della procedura
riunita

con l'avv. Casimiro Tomasoni

contro

RELAZIONE DESCRITTIVA E RAPPORTO DI VALUTAZIONE
DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Premesse generali:

L'Ill.ma Sig.ra G.O.P. Delegato DOTT.SSA LIANA ZACCARA ha nominato il sottoscritto arch. Giuseppe Milanese, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo Unico Nazionale dei Consulenti Tecnici al n. 875 del Tribunale Ordinario di Brescia, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it, mail giuseppemilanesi@acrostudio.it, tel 0302780783, esperto perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

Il giorno 13.09.2024 il sottoscritto prestava il giuramento nella formula di rito in modalità telematica, a seguito di decreto di conferimento d'incarico in data 12.08.2024.

Forma parte integrante del decreto di conferimento d'incarico citato il quesito che viene riportato in grassetto e corsivo, per stralci, di volta in volta all'inizio dei diversi capitoli e paragrafi nei quali si sviluppa e si svolge il presente elaborato peritale.

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli, il sottoscritto, rilascia la sottoestesa

RELAZIONE

Indice generale

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| § 1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura..... | 3 |
| § 2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc”..... | 4 |
| § 2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc..... | 4 |
| § 2.2 – Acquisizione titolo di provenienza..... | 4 |
| § 2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale..... | 4 |
| § 3 – Risposta al punto “B - Identificazione e descrizione attuale dei beni”..... | 5 |
| § 3.1 – Identificazione catastale..... | 5 |
| § 3.2 – Descrizione dei beni..... | 5 |
| § 3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica..... | 8 |
| § 3.4 – Identificazione pregressa dei beni..... | 8 |
| § 3.5 – Conformità catastale..... | 9 |
| § 4 – Risposta al punto “C - Stato di possesso”..... | 9 |
| § 4.1 – Occupazione e godimento del bene..... | 9 |
| § 4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati..... | 9 |
| § 4.3 – Valore locativo del bene..... | 10 |
| § 5 – Risposta al punto “D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri”..... | 11 |
| § 5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente..... | 11 |
| § 5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati..... | 12 |
| § 5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale..... | 13 |
| § 5.4 – Spese condominiali..... | 13 |
| § 6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica”..... | 14 |
| § 6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa..... | 14 |
| § 6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità..... | 15 |
| § 6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi..... | 16 |
| § 6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni..... | 17 |
| § 7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti”..... | 18 |
| § 7.1 – Della vendita in lotti..... | 18 |
| § 7.2 – Della divisibilità dei beni..... | 18 |
| § 8 – Risposta al punto “G - Valore del bene e costi”..... | 19 |
| § 8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta..... | 20 |

§ 1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei singoli valori di mercato e dei prezzi da porre a base d'asta degli immobili oggetto dell'esecuzione in epigrafe.

| PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------|--------------|
| IMMOBILE | DESCRIZIONE UNITA' | SUPERFICI RAGG.* (MQ) | VALORE UNITARIO (€/MQ) | VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA' | |
| CAPANNONE CON UFFICI, SERVIZI E AREA ESCLUSIVA, DOTATO DI IMPIANTO CARROPONTE, IDENTIFICATO CON IL MAPP. 320 SUB. 3 DEL FG. 5/NCT SITO IN VIA DEI FITTI N. 6 A MACLODIO (BS) | Capannone con uffici e area scoperta esclusiva | 1.149,00 | € 480,00 | € 551.520,00 | |
| | Gru a ponte (c.d. carroponte) | A CORPO | € 15.000,00 | € 15.000,00 | |
| | SOMMANO | | | € 566.520,00 | |
| | DECURTAZIONI | | | | |
| | Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc.) | | | A CORPO | € 0,00 |
| | Immobile soggetto a occupazione per locazione | | | 10% | € 56.652,00 |
| | Stato di conservazione particolare | | | A CORPO | € 0,00 |
| | Spese condominiali insolute | | | A CORPO | € 0,00 |
| | Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastali | | | A CORPO | € 4.000,00 |
| | VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI | | | € 440,27 | € 505.868,00 |
| | Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8.1.c) | | | 10% | € 50.586,80 |
| | PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato) | | | € 396,00 | € 455.000,00 |

* La superficie suesposta è quella ragguagliata, ottenuta applicando alla SEL i coefficienti dettati dalla letteratura riguardante la materia ed in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

Per i fabbricati si considera la Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

“Per superficie esterna lorda si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio; i condotti verticali dell’aria o di altro tipo; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.).

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto rilevabili e risultanti al momento della redazione della presente stima.

§ 2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc”

§ 2.1 – Verifica completezza documentazione 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.”

Il sottoscritto, visionato il fascicolo telematico della procedura n. 223/2024 (quello della riunita procedura n. 258/2024 riunita non risulta accessibile allo scrivente), ha riscontrato che è stata prodotta dal Procedente la certificazione notarile sostitutiva dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni.

Secondo l'interpretazione più diffusa della normativa la documentazione ex art. 567 Il comma è quindi da ritenersi completa.

Si rileva che non è presente tra i documenti l'estratto della mappa catastale che lo scrivente ha provveduto a reperire e che si allega alla presente con il n. 1.

§ 2.2 – Acquisizione titolo di provenienza

“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).”

I beni caduti nella Procedura sono intestati per la piena proprietà all'Esecutata e cioè alla:

Ad essa sono pervenuti con il titolo di provenienza che si allega alla presente col n. 4, pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia con i seguenti estremi:

TRASCRIZIONE del 10/03/2005 - Registro Particolare 7494 Registro Generale 12470

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 40454/16399 del 08/03/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA da

§ 2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale

“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.”

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la visura camerale storica, trattandosi di persona giuridica, che allega alla presente col n. 5.

§ 3 – Risposta al punto “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.”

§ 3.1 – Identificazione catastale

I beni consistono in un capannone individuato al Catasto Fabbricati del comune censuario ed amministrativo di Maclodio (Bs) come segue:

| Ubicazione | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita |
|---------------------------------------------|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------|------------------|
| MACLODIO(BS) VIA MOLINO EMILI n. SN Piano T | NCT/5 | 320 | 3 | Cat.D/7 | | | Euro: 5582,00 |

Gli immobili formano un unico corpo così coerenzato da nord in senso orario:

unità immobiliari a destinazione produttiva di cui ai subb. 9 e 6 del mapp. 320 del Fg. 5; strada pubblica (via dei Fitti); unità immobiliare a destinazione produttiva di cui al sub. 13 del mapp. 320 del Fg. 5 su due lati.

Per una migliore visualizzazione della collocazione e della consistenza delle unità in esame si allegano alla presente:

- planimetria catastale (allegato n. 2)
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato n. 3)

§ 3.2 – Descrizione dei beni

Il bene in esame consiste in un capannone con uffici e con area scoperta esclusiva, ubicato in una zona a prevalente destinazione produttiva nella periferia sud-ovest del centro abitato di Maclodio, comune di modesta importanza (circa 1.500 abitanti) della provincia di Brescia, dal cui capoluogo dista circa km 20.

La proprietà è ben definita da muri perimetrali e l'area scoperta è delimitata da una recinzione costituita da muretto in calcestruzzo a vista con sovrastante recinzione metallica, alla quale si accede da ovest attraverso un cancello carraio scorrevole (non elettrificato), aperto al civico 6 di via dei Fitti.

La zona risulta di recente sviluppo e quindi dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, fognature, elettricità, telefonia, ecc.), con la precisazione che le opere di urbanizzazione previste a seguito degli impegni convenzionali assunti da danti causa della Esecutata, dalle informazioni assunte presso l'U.T.C. risulterebbero correttamente eseguite e prese in carico dagli

enti gestori e/o dal Comune.

Il fabbricato è stato costruito tra gli anni 2002 e 2006, con struttura portante "a telaio" con pilastri e travature in c.a.p. e copertura con tegoli con forma alare intervallati da coppelle e da lucernari, che conferiscono una buona luminosità interna sia con incidenza zenitale che indiretta, con possibilità di apertura automatica di alcuni per favorire anche l'aerazione degli spazi.

Il tamponamento perimetrale è realizzato in pannelli prefabbricati coibentati, mentre le tre pareti interne sono in blocchi in calcestruzzo a vista.

La struttura, ad un esame visivo, si presenta solida, ben dimensionata e priva di evidenti segni di dissesto.

L'unità si compone sostanzialmente di un'ampia zona per la produzione consistente in un unico spazio di conformazione rettangolare delle dimensioni interne di circa m 19,80x50,80 con in angolo sud-est il blocco destinato a uffici e a servizi igienici.

L'altezza è di m 6,50 sotto la mensola del carroponte.

Gli impianti tecnologici (elettrico, esterno a vista con canaline tubolari e sottotraccia nella zona uffici/servizi, idrosanitario) erano presenti al momento dei sopralluoghi effettuati, apparentemente completi e in normali condizioni di efficienza (l'immobile è occupato e utilizzato quindi è stato possibile rilevarne la funzionalità).

Il pavimento del capannone è in battuto di cemento lisciato al quarzo.

Il capannone è dotato di due moduli a tubi radianti, adatti per il riscaldamento di medi e grandi ambienti, anche di notevole altezza, che dalle informazioni assunte però non sono utilizzati da tempo poiché poco efficienti e quindi di scarsa o nulla utilità.

I serramenti delle finestre sono con telaio in metallo e vetro; l'accesso carraio al capannone, in lato est, è chiuso da portone industriale con apertura manuale (non automatizzata) "a libro".

Le finiture del blocco uffici sono quelle tipiche della tipologia: pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti e rivestimenti (nei servizi igienici) in ceramica; porte interne in legno tamburato.

Il riscaldamento della zona uffici era svolto da una caldaia con ventilconvettori, al momento del sopralluogo eliminata, la cui funzione è stata sostituita da uno split con funzionamento in pompa di calore con motore esterno, utile anche al raffrescamento, che da informazioni assunte risulta installato dalla Locataria.

La copertura del blocco uffici (che internamente ha un'altezza di circa m 3,40, è realizzata con solaio in laterocemento praticabile (oggetto anche di specifico collaudo).

Dalla visura effettuata al catasto energetico della Regione Lombardia (CENED) non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo al bene in esame.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale delle finiture interne ed esterne, tenuto opportunamente conto dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso, al momento del sopralluogo effettuato, risulta sostanzialmente buono.

Il capannone ha una porzione di area esclusiva che si sviluppa sui lati sud, ovest e nord, destinata a percorsi pedonali e carrai, pavimentata con elementi autobloccanti in cls.

In angolo nord-ovest esiste una nicchia contatori, realizzata in muratura a cavaliere del confine con il capannone adiacente (mapp. 390 sub. 702).

Impianti speciali facenti parte del bene che verrà trasferito

1. Il capannone è dotato di una gru a ponte bitrave (c.d. carroponete) della Tonoli Impianti con portata di kg 6.300, installato nel 2005, che la Locatrice ha tenuto correttamente mantenuto (ultima verifica effettuata il 17.12.2024 con esito positivo e idoneità all'uso).
2. Impianto di pompaggio acqua per raffreddamento presse che da informazioni assunte serve il solo capannone in esame.

Impianti realizzati dalla Locatrice che non fanno parte del bene che verrà trasferito

Sono stati installati direttamente dalla Locatrice, che dovrà provvedere alla loro rimozione al momento del rilascio dell'immobile a fine contratto, come da pattuizioni in esso contenute, i seguenti impianti:

- impianto fotovoltaico con potenza pari a kWh 95 (la cui gestione, dalle pratiche autorizzative alla manutenzione, all'assicurazione e la responsabilità che l'impianto non comporti alcun danneggiamento alla struttura, competono alla Locatrice);
- split per raffrescamento e riscaldamento dell'ufficio;
- impianto antintrusione;
- boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

Essi quindi non fanno parte del bene immobile che verrà trasferito e pertanto non vengono valutati, a differenza del carroponete e dell'impianto di pompaggio.

Opere realizzate dalla Locatrice che dovrà ripristinare al momento del rilascio del bene

Si segnalano le seguenti difformità, che dalle informazioni assunte sono state eseguite direttamente dalla Affittuaria, per le quali è previsto contrattualmente il ripristino o la rimozione a fine locazione:

- ampia apertura in parete ovest, per collegare il capannone in esame con altro adiacente nella sua disponibilità;
- messa in opera di scala metallica per accedere al di sopra del blocco uffici dove è stato installato un box con pareti in elementi modulari.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Dati stereometrici

Le consistenze, suddivise secondo la destinazione d'uso, sono quelle risultanti dalle planimetrie catastali e dalla documentazione reperita dallo scrivente.

I coefficienti di ragguaglio utilizzati sono quelli dettati dalla letteratura riguardante la materia e in

| DESTINAZIONI | SUPERFICIE LORDA MQ | COEFF. RAGG. | SUPERF. RAGG. MQ |
|---------------------------------------|---------------------|--------------|------------------|
| capannone | 940,00 | 1,00 | 940 |
| uffici e servizi igienici | 84,00 | 2,00 | 168 |
| area esclusiva | 410,00 | 0,10 | 41 |
| SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE | | | 1149 |

§ 3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica

“2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenti 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.”

Non ci sono terreni pignorati pertanto non si è ritenuto necessario procedere al reperimento del C.D.U.

§ 3.4 – Identificazione pregressa dei beni

“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 via 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.”

L'identificazione dei beni principali contenuta nel pignoramento è corretta e coerente con riferimento

all'attuale individuazione del bene e all'atto di provenienza.

Dall'acquisto è intervenuta una sola denuncia di variazione che non ha modificato i dati identificativi del bene, ma unicamente la rendita catastale.

§ 3.5 – Conformità catastale

La rappresentazione della unità nella planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, a meno di modeste differenze rilevate, comunque rientranti nei limiti di tolleranza previsti dalla normativa vigente.

Fanno eccezione le seguenti opere eseguite dalla affittuaria, per le quali è previsto contrattualmente il ripristino o la rimozione a fine locazione:

- ampia apertura in parete ovest, per collegare il capannone in esame con altro adiacente nella sua disponibilità;
- messa in opera di scala metallica per accedere al di sopra del blocco uffici dove è stato installato un box con pareti in elementi modulari.

Ai fini del trasferimento dei beni va quindi precisato che la rendita catastale muterebbe solo tenendo in considerazione le opere di cui sopra.

§ 4 – Risposta al punto “C - Stato di possesso”

§ 4.1 – Occupazione e godimento del bene

“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 certo 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 scritto del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).”

L'unità al momento della stesura della presente relazione è occupata dalla

, in forza di contratto di locazione datato 20.07.2016 e registrato il 28.07.2016, in data quindi anteriore ai pignoramenti trascritti dal precedente e dall'intervenuto.

§ 4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati

“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.”

Come già detto nel precedente paragrafo 4.1 (§ 4.1) l'unità al momento della stesura della presente relazione è occupata dalla , in forza di contratto di locazione datato 20.07.2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di BRESCIA 1

il 28.07.2016 al n. 004273 serie 3T (codice identificativo TMJ16T004273000MD), che si allega alla presente con il n. 6, al quale si rimanda per la visione di tutte le pattuizioni.

La durata era fissata in anni 6, con inizio dal 01.08.2016 fino al 31.07.2022, con rinnovazione tacita in caso di mancata disdetta, circostanza che risulta si sia verificata e quindi la prossima scadenza si deve considerare fissata al 31.07.2028.

Il canone annuo viene attualmente pagato nella misura di € 28.800,00 oltre IVA (€ 2.400,00 mensili), che non è mai stato oggetto di rivalutazione.

Il custode giudiziario, lo stim. rag. Marco Pozzi, ha accertato e opportunamente relazionato il G.E. che:

“... il versamento del canone, attualmente pari ad € 2.400,00 oltre Iva, viene effettuato non in favore della società esecutata ma del Sig. in forza del provvedimento di assegnazione somma dell'11.11.2020 nel procedimento di pignoramento presso terzi RG 1232/2020 Tribunale di Brescia, G.E. Dott. Marco Calli...”

I canoni vengono quindi regolarmente versati, non è stato possibile verificare il pagamento annuale delle imposte relative al canone poiché l'Agenzia delle Entrate non ha risposto nei termini a disposizione e il conto corrente dell'Esecutata è sottoposto a sequestro.

Di tutto quanto sopra relazionato si terrà opportunamente conto in fase di valutazione del bene in termini di decurtazione dal probabile valore di mercato.

§ 4.3 – Valore locativo del bene

“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 155 quater 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.”

Per rispondere alla richiesta dell'Ill.mo Sig. Giudice il sottoscritto, oltre che in base alla propria conoscenza diretta del mercato della zona, ha provveduto a sentire operatori del settore del luogo, ha effettuato opportuna ricerca attraverso i canali ordinari del marketing (es. siti web specializzati) e ha verificato i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alla microzona in cui sono ricompresi gli immobili.

Ne è emerso che, all'attualità, nella zona, per tipologie simili a quella in esame (CAPANNONI TIPICI), l'importo mensile per l'affitto, in base alla superficie netta delle unità, varia per immobili in normale stato d'uso da €/mq 2,50 ad €/mq 3,10.

Tanto premesso, considerando che nel caso di specie la superficie netta risulta complessivamente di circa mq 980, il canone mensile pagato d'importo pari a € 2.400,00 si attesta praticamente al

minimo del range suddetto, ma per le condizioni generali (in particolare poiché trattasi di capannone inserito all'interno di un complesso produttivo più grande con disponibilità di una sola area antistante e senza la possibilità di circolazione esterna perimetrale) esso si può considerare CONGRUO.

§ 5 – Risposta al punto “D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri”

“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.”

§ 5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle ispezioni, visure e raccolta di informazioni effettuate il sottoscritto non ha reperito alcun vincolo o onere di particolare rilevanza che possa restare a carico dell'acquirente, ad eccezione di quanto derivante dall'esistenza di un contratto di locazione opponibile alla Procedura.

Per quanto concerne le Convenzioni Urbanistiche stipulate dalla dante causa dell'Esecutata (delle quali si allegano col n. 7 la nota di trascrizione della prima e il titolo della seconda) l'Ufficio Tecnico, interpellato nel merito al momento dell'accesso agli atti, ha confermato la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e l'assolvimento degli impegni assunti.

Con l'acquisto del bene l'assegnatario riconoscerà in ogni caso l'esistenza delle stesse e la conoscenza del loro contenuto.

L'immobile in esame non risulta essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico o monumentale.

§ 5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati

Dal CERTIFICATO NOTARILE prodotto dal Procedente a firma del notaio Marianna Bagnera di Cremona datata 08.07.2024, opportunamente aggiornata dallo scrivente con apposite visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **12.02.2025**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro l'Esecutata e/o gravanti gli immobili in esame:

1) ISCRIZIONE del 10/03/2005 - Registro Particolare 2748 Registro Generale 12471

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 40455/16400 del 08/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 350.000,00 Totale € 700.000,00 Scadenza 31.12.2014

A favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA con sede in BRESCIA codice fiscale 03480180177

Contro l'Esecutata, sui beni oggetto di stima.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1341 del 20/02/2020 per SURROGAZIONE: con atto del notaio Alfonso Cuoco n. 28919/17337 del 29.01.2020 il creditore originario è stato sostituito dal sig.

2) ISCRIZIONE del 23/02/2010 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 7130

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 55384/26099 del 17/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 500.000,00 Totale € 1.000.000,00 Durata 12 anni

A favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA con sede in BRESCIA codice fiscale 03480180177

Contro l'Esecutata, sui beni oggetto di stima.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1340 del 20/02/2020 per SURROGAZIONE: con atto del notaio Alfonso Cuoco n. 28919/17337 del 29.01.2020 il creditore originario è stato sostituito dal sig.

3) TRASCRIZIONE del 04/08/2017 - Registro Particolare 22138 Registro Generale 36351

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7517/2017 del 25/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

A favore di _____, sino alla concorrenza di € 150.000,00.

Contro l'Esecutata, sui beni oggetto di stima.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3970 del 28/06/2024 per SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA emessa in data 24.04.2024 n. 3274 del Tribunale di Brescia per la somma di € 170.593,00.

4) TRASCRIZIONE del 09/07/2019 - Registro Particolare 19492 Registro Generale 30991

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 7571 del 02/07/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA con sede in BERGAMO codice fiscale 03053920165.

Contro l'Esecutata e sui beni oggetto di stima.

L'Esperto ha rilevato inoltre la seguente scrittura, che non era contemplata nel Certificato Notarile prodotto dal Procedente:

5) TRASCRIZIONE del 05/07/2024 - Registro Particolare 21270 Registro Generale 30371

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5399/2024 del 17/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di

Contro l'Esecutata e sui beni oggetto di stima.

§ 5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

“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.”

Dalle informazioni assunte non risulta che l'unità in esame faccia parte di alcun condominio.

§ 5.4 – Spese condominiali

“3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.”

Non trattandosi di unità ricompresa in un condominio non si è riscontrata l'esistenza di spese condominiali.

§ 6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica”

§ 6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa

“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, (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.

...

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

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è potuto accertare quanto segue.

Il fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- C.E. n.8/2000 P.E. n.21/2000 prot. n.1656 del 24.08.2000 per “opere di urbanizzazione primaria costituite dalle reti tecnologiche e dalle opere stradali relativamente alla lottizzazione di aree produttive denominata “Breda””;
- C.E. n.19/2001 prot. n. 1027 del 10.12.2001 per “opere di costruzione nuovo capannone industriale/artigianale);
- D.I.A. prot. n. 312 del 05.02.2004 per “variante planimetrica strutturale e prospettica riduzione della superficie coperta e dei volumi autorizzati con la concessione edilizia n. 19/2001”;
- D.I.A. prot. n. 1991 del 23.06.2004 per “formazione all'interno del Corpo A di uffici, servizi igienici e spogliatoio di pertinenza dell'attività produttiva”;
- D.I.A. prot. n. 2490 del 07.08.2004 per “costruzione di muro di cinta lato strada di lottizzazione e costruzione cabina elettrica”;
- D.I.A. prot. n. 3853 del 28.12.2004 per “variante alla concessione edilizia n. 19/01 in data 10.12.2001”.

In data 08.03.2005 col prot. 727 venne presentata dalla dante causa dell'Esecutata una richiesta di agibilità, apparentemente per l'interno fabbricato, a cui il Comune non ha opposto richieste di integrazione o comunque interrotto i termini.

In ogni caso è stata successivamente presentata dall'Esecutata richiesta del Certificato di Agibilità con prot. 886 del 03.04.2006 alla quale il Comune non ha fatto seguito con richieste di integrazione o comunque interrompendo i termini; l'agibilità dei beni in esame si deve quindi intendere attestabile.

A supporto della due diligence urbanistico amministrativa suesposta si allega alla presente relazione con il n. 8 la documentazione reperita, ordinata in senso cronologico dall'atto più vecchio al più recente.

Previsioni urbanistiche

I beni sono inseriti dal Piano delle Regole del vigente P.G.T. in zona "AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE" normata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito regionale dedicato (<https://www.multipan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>).

§ 6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità

"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."

Presupposti e limiti degli accertamenti

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale dell'unità;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano e altezze), che hanno dato risultati nelle tolleranze di legge;
- esistenza di Agibilità attestabile.

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico di tutto lo sviluppo delle unità.

Difformità riscontrate

Dal confronto tra quanto rilevato in loco con le pratiche edilizie già citate si è constatato che l'immobile è sostanzialmente conforme a quanto approvato, a meno del fatto che non risultano altresì essere stati autorizzati i due muretti in calcestruzzo con sovrastante recinzione in metallo che delimitano i lati nord e sud della corte esclusiva, la cui sanatoria, dalle informazioni assunte presso il Comune, è possibile mediante presentazione di idonea pratica edilizia.

Nell'istruttoria effettuata durante le operazioni peritali sono state altresì rilevate le seguenti già citate difformità:

- ampia apertura in parete ovest, per collegare il capannone in esame con altro adiacente;
- messa in opera di scala metallica per accedere al di sopra del blocco uffici dove è stato installato un box con pareti in elementi modulari.

Come già più volte indicato le opere di cui sopra sono state eseguite direttamente dalla Affittuaria, come dichiarato dalla stessa durante i sopralluoghi, la quale dovrà provvedere a propria cura e spese al ripristino dello stato dei luoghi a fine locazione.

§ 6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi

"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 GE prima di procedere oltre nelle indagini."

Preliminarmente si segnala quanto segue.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul

punto.

D'altra parte, per la natura e i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto di seguito indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale e delle informazioni disponibili.

Tanto premesso sulla scorta delle informazioni assunte si deve prevedere una regolarizzazione delle difformità relative ai due muretti di recinzione mediante presentazione di richiesta di sanatoria il cui costo complessivo (diritti, sanzioni, oneri urbanizzativi, spese tecniche, ecc.) può venire preventivato, in questa sede e sulla base dei dati disponibili, in **€ 4.000,00 onnicomprensivi**.

Dal punto di vista estimativo non si ritiene invece di applicare alcuna decurtazione relativa alla regolarizzazione delle opere eseguite direttamente dalla Locataria, in quanto compete alla stessa la remissione in pristino dello stato dei luoghi, a propria cura e spese, al termine del contratto di affitto così che nessun onere per questo aspetto dovrebbe rimanere in carico all'assegnatario.

§ 6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni

“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.

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.”

Gli immobili pignorati non rientrano tra quelli citati nel quesito.

§ 7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti”

§ 7.1 – Della vendita in 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.”

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima in un UNICO LOTTO, come risultante dalla tabella di cui al precedente paragrafo 1 (§1).

§ 7.2 – Della divisibilità dei beni

“2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, 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.”

Gli immobili principali sono stati pignorati per la quota dell'intero e come tali competono all'Esecutata, per cui non si rende necessario procedere a quanto richiesto nel quesito.

“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.”

Nel caso in esame trattasi di un immobile unitario, di natura omogenea, per cui non si rende necessario procedere a quanto richiesto nel quesito.

“4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nella concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici o non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e 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).”

I beni non sono oggetto di vincoli di pertinenzialità trascritti.

§ 8 – Risposta al punto “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:

Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); 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; 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 procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato 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 modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.”

§ 8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

a) Sintesi dei dati emergenti dalla ricerca di mercato effettuata

Sono state svolte le indagini relative al mercato di immobili residenziali e commerciali in un arco temporale di 24 mesi che lo scrivente ritiene probatorio, per beni con destinazione e con categoria catastale coincidente a quelle in esame (D/7), ubicati in un intorno di raggio pari a circa m 500, reperendo n. 3 atti notarili stipulati per immobili a destinazione produttiva, dei quali solo due utilizzabili per la comparazione in quanto uno consiste nel riscatto a seguito di leasing.

I dati principali delle compravendite vengono riassunti nella tabella seguente, mentre la posizione viene indicata nella immagine inserita appena più avanti.

| prog. | data vendita | toponomastica | superficie ragg. (mq) | con area scoperta | anno costr. | prezzo | valore a mq |
|-------|--------------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------|----------------|-------------|
| A | 03/02/23 | via Molino Emili | 3400 | SI | 2002 | € 1.300.000,00 | € 382,35 |
| B | 03/03/23 | via 28 maggio | 460 | SI | 1975 | € 253.400,00 | € 550,87 |

Analisi dei dati reperiti e determinazione del valore unitario di riferimento ai fini estimativi

Di particolare interesse e utilità ai fini della comparazione di mercato è il dato reperito con l'acquisizione della compravendita del comparabile "A", coevo e quindi con vetustà analoga, avente una consistenza di circa 3 volte rispetto a quella del *subject*, cosa che ovviamente influisce sul valore unitario in quanto è normale che pezzature più grandi esprimano prezzi unitari minori, che nel caso in esame, essendo il divario piuttosto significativo, si può stimare tra il 20% e il 25%.

Discorso opposto vale per il comparabile "B" che, nonostante una vetustà più rilevante, esprime un prezzo più alto avendo una pezzatura più ridotta (circa 1/3 del *subject*).

Pertanto preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima, comparando opportunamente le caratteristiche del *subject* con quelle che è stato possibile accertare dei *comparables*, che sono stati visitati esternamente, e degli altri dati raccolti, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato del bene principale in esame possa essere di € 480,00 per metro quadrato di superficie ragguagliata.

a.1) Aggiunta per esistenza di impianti speciali

Si ritiene di aggiungere al probabile valore di mercato dell'immobile puro e semplice il costo dell'impianto di sollevamento esistente (c.d. carroponete) che si trova in ottimo stato di conservazione e di manutenzione, in piena efficienza, considerandolo in una logica di continuità produttiva in situ.

Dalle informazioni assunte presso operatori del settore, nelle condizioni suddette, esso può venire valutato € 15.000,00.

Nessun valore si ritiene invece di attribuire all'impianto di pompaggio di acqua per il raffreddamento delle presse, poiché funzionale ad un'attività molto specifica e settoriale, il cui apprezzamento in

condizioni ordinarie è difficilmente determinabile e di conseguenza il suo valore oggettivo.

b) Decurtazioni

Rispetto a quanto indicato e richiesto dal quesito si ritiene siano da decurtare un importo relativo allo stato locativo dei beni, i quali essendo affittati con contratto opponibile alla Procedura non potranno entrare nella piena disponibilità dell'assegnatario al momento dell'acquisto.

Si deve altresì tenere in opportuna considerazione che il canone locativo è stato pignorato dal creditore intervenuto e quindi l'effettiva possibilità di percepirne i frutti sarà da verificare anche all'esito della vendita forzata della Procedura.

In tal senso si ritiene congruo applicare una decurtazione per i limiti suesposti pari al **10% del probabile valore di mercato**.

Oltre ai costi di sanatoria dei muretti di recinzione di cui al precedente paragrafo 6.3 (§ 6.3) ammontanti ad **€ 4.000,00, onnicomprensivi**.

c) Criteri per la stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del "visto e piaciuto" senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno

intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;

- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto oggetto della procedura esecutiva** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **10%**, come indicato inserita nella tabella inserita al successivo punto "d".

d) Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

| IMMOBILE | DESCRIZIONE UNITA' | SUPERFICI RAGG.* (MQ) | VALORE UNITARIO (€/MQ) | VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA' |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------------|
| CAPANNONE CON UFFICI, SERVIZI E AREA ESCLUSIVA, DOTATO DI IMPIANTO CARROPONTE, IDENTIFICATO CON IL MAPP. 320 SUB. 3 DEL FG. 5/NCT SITO IN VIA DEI FITTI N. 6 A MACLODIO (BS) | Capannone con uffici e area scoperta esclusiva | 1.149,00 | € 480,00 | € 551.520,00 |
| | Gru a ponte (c.d. carroponte) | A CORPO | € 15.000,00 | € 15.000,00 |
| | SOMMANO | | | € 566.520,00 |
| | DECURTAZIONI | | | |
| | Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc.) | | | A CORPO € 0,00 |
| | Immobile soggetto a occupazione per locazione | | | 10% € 56.652,00 |
| | Stato di conservazione particolare | | | A CORPO € 0,00 |
| | Spese condominiali insolute | | | A CORPO € 0,00 |
| | Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastali | | | A CORPO € 4.000,00 |
| | VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI | | | € 440,27 € 505.868,00 |
| | Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8.1.c) | | | 10% € 50.586,80 |
| PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato) | | | € 396,00 € 455.000,00 | |

(dicansi euro quattrocentocinquantacinquemila/00)

Il sottoscritto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella, 18.03.2025

L'ESPERTO

arch. Giuseppe Milanesi

(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)