

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

*Zaccara dott.ssa Liana*

### 1 – PREMESSA

Con verbale di udienza del 30/01/2009 la S.V. rinominava il sottoscritto Bertolazzi arch. Gaetano, residente nel comune di Brescia in Via E. Sansoni n° 29 con studio nel comune di Brescia in Corso Matteotti n° 38, telefono +39-0303758169 - telefax +39-0302404090 - e-mail: gbertolazzi@virgilio.it, Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.) per la stima dei beni pignorati di cui alla procedura esecutiva immobiliare n° 369/2007 promossa dalla RAS-Riunione Adriatica di Sicurtà S.p.A. (creditore pignorante), rappresentata e difesa dall'avv. Daniele G. Diçepolo, con studio nel comune di Milano in Via XX Settembre n° 12, e dall'avv. Barbara Botti, con studio nel comune di Brescia in Via Vittorio Emanuele II n° 43, contro la ██████████ S.p.A. (debitrice esecutata).

A seguito di successivo pignoramento immobiliare di Intesa San Paolo S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. Grazia Maria Sciarra con studio nel comune di Brescia in Via Vittorio Emanuele II° n° 1, in data 30/01/2009, con verbale di conferimento di incarico di stima, la S.V. mi invitava al giuramento di rito e chiedeva di integrare la perizia precedentemente depositata con gli immobili mancanti poiché non inseriti nei precedenti atti legali, per lo svolgimento di questo secondo incarico mi sono comunque riferito al quesito standard che in questa seconda occasione non è stato formulato, il quesito è il seguente:

*"... l'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale*

devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa."

Il termine assegnatomi per il deposito della relazione peritale scritta presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Brescia è stato prorogato fino a prima della udienza fissata per il 29/05/2009.

Ritiravo dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari copia della documentazione relativa alla seconda procedura e, prima dell'inizio delle operazioni peritali, procedevo alla disamina della documentazione stessa.

## **2 - INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno lunedì 16/01/2009 e sono proseguite nei giorni successivi sia presso gli uffici pubblici che presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di Brescia in Via Cefalonia n° 70 (Crystal Palace), ho espletato tutte le operazioni peritali possibili completandole delle relative indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici.

### 3 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono individuati ed identificati presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, come segue:

- comune di Brescia – Catasto Fabbricati – Sezione NCT - Foglio 171 - Particella 100 - subalterno 112 (Fabbricato speciale – D/8)
- comune di Brescia – Catasto Fabbricati – Sezione NCT - Foglio 171 - Particella 100 - subalterno 584 (Posto Auto coperto – C/6)
- comune di Brescia – Catasto Fabbricati – Sezione NCT - Foglio 171 - Particella 100 - subalterno 585 (Posto Auto coperto – C/6)
- comune di Brescia – Catasto Fabbricati – Sezione NCT - Foglio 171 - Particella 100 - subalterno 586 (Posto Auto coperto – C/6)
- comune di Brescia – Catasto Fabbricati – Sezione NCT - Foglio 171 - Particella 100 - subalterno 587 (Posto Auto coperto – C/6)
- comune di Brescia – Catasto Fabbricati – Sezione NCT - Foglio 171 - Particella 100 - subalterno 588 (Posto Auto coperto – C/6)
- comune di Brescia – Catasto Fabbricati – Sezione NCT - Foglio 171 - Particella 100 - subalterno 589 (Posto Auto coperto – C/6)
- comune di Brescia – Catasto Fabbricati – Sezione NCT - Foglio 171 - Particella 100 - subalterno 590 (Posto Auto coperto – C/6)

□ comune di Brescia – Catasto Fabbricati – Sezione NCT - Foglio 171 -  
Particella 100 - subalterno 591 (Posto Auto coperto – C/6)

Le coerenze delle unità immobiliari ed i confini sono ben identificabili sulle  
planimetrie catastali e sugli elaborati di progetto reperiti in comune.

#### **4 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA**

**Descrizione della zona:** gli immobili sono ubicati nel comune di  
Brescia, comune che conta circa 190.000 abitanti che si estende su una  
superficie di circa 90,00 Km<sup>2</sup>, alle unità immobiliari si accede dalla via  
Cefalonia, gli immobili sono ubicati in una zona decentrata rispetto al  
centro del comune, zona a destinazione mista  
residenziale/commerciale/terziaria di notevole impatto urbanistico,  
l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete in relazione alla zona  
stessa, per raggiungere il centro storico del comune non è necessario  
utilizzare un mezzo di trasporto privato anche se è consigliato, gli immobili  
sono vicini alle principali arterie di comunicazione (tangenziali, strade  
statali e provinciali) che collegano agevolmente il comune di Brescia con i  
comuni limitrofi oltre ai maggiori centri urbani della Regione Lombardia.

**Descrizione del fabbricato:** – le u.i. fanno parte di un fabbricato di natura  
condominiale ma di particolare tipologia ed impatto urbanistico, il  
fabbricato è denominato Crystal Palace ed è l'edificio più alto e più noto  
del comune di Brescia, è stato realizzato negli anni 1988-1990 su progetto  
dell'architetto Bruno Fedrigolli, è alto 110 metri ed è provvisto di  
piattaforma eliporto, conta 27 piani fuori terra ad uso uffici, il 28° è  
costituito da locali tecnici per impianti tecnologici comuni ed il 29° piano è  
costituito dalla piastra dell'eliporto; inoltre ci sono due piani interrati

destinati a parcheggio di autovetture. La struttura è interamente in cemento armato e la struttura esterna è rifinita con pannelli di vetro azzurrato, al piano terra ci sono numerose attività commerciali di medio/piccola dimensione ed ai piani superiori ci sono uffici, alla base del fabbricato, esternamente sul lato est, è presente una fontana artistica con struttura metallica in bracci semoventi, cucchiai e campane. Il grattacielo ha fattezze avveniristiche ed ha contribuito al forte impulso di urbanizzazione del quartiere dove è presente, Brescia Due, con palazzi e torri ad uso prevalente di uffici.

**Descrizione degli immobili:** trattasi dell'eliporto posto al piano 29° con due scale esterne di accesso dal piano 28° e di n° 8 posti auto posti al piano secondo interrato, l'eliporto è un'eliperficie in elevazione a forma circolare di diametro metri 26,00 costituita da struttura in carpenteria metallica (in acciaio), è accessibile dalle due scale esterne a forma elicoidale che sono raggiungibili dal piano 27°, ultimo piano servito dagli impianti ascensore. Agli otto posti macchina si accede pedonalmente dal piano terra o tramite un vano scala interrato a rampe rettilinee o tramite due impianti ascensori interrati con accesso interno dal piano terra, dall'esterno con i mezzi tramite due rampe carraie, una per l'ingresso e l'altra per l'uscita dai piani interrati. L'altezza interna dei posti macchina è di metri 2,30 come del resto tutta la zona interrata e quindi i corselli di transito e di manovra.

**Consistenza delle unità immobiliari:** di seguito calcolo la consistenza dell'u.i. con i relativi spazi e locali pertinenziali, alle superfici reali (al lordo delle murature) ho applicato il relativo coefficiente di

differenziazione edilizia da utilizzare nelle stime secondo la tipologia e la destinazione, tali coefficienti sono stabiliti dalla Norma UNI 10750-2005, revisione della UNI 10750-1998, ed in mancanza di riferimenti sono valutati in base ad una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato e sono quindi quelli utilizzati nella normale e corretta pratica estimativa:

|                                    |           |                |           |               |
|------------------------------------|-----------|----------------|-----------|---------------|
| □ sub. 584 – p. a. – piano 2° int. | mq        | 13,00 x 1,00 = | mq        | 13,00         |
| □ sub. 585 – p. a. – piano 2° int. | mq        | 13,00 x 1,00 = | mq        | 13,00         |
| □ sub. 586 – p. a. – piano 2° int. | mq        | 13,00 x 1,00 = | mq        | 13,00         |
| □ sub. 587 – p. a. – piano 2° int. | mq        | 13,00 x 1,00 = | mq        | 13,00         |
| □ sub. 588 – p. a. – piano 2° int. | mq        | 13,00 x 1,00 = | mq        | 13,00         |
| □ sub. 589 – p. a. – piano 2° int. | mq        | 13,00 x 1,00 = | mq        | 13,00         |
| □ sub. 590 – p. a. – piano 2° int. | mq        | 13,00 x 1,00 = | mq        | 13,00         |
| □ sub. 591 – p. a. – piano 2° int. | mq        | 13,00 x 1,00 = | mq        | 13,00         |
| □ <b>totali sup. reali e comm.</b> | <b>mq</b> | <b>104,00</b>  | <b>mq</b> | <b>104,00</b> |

La consistenza delle u.i. è verificabile sia sulle planimetrie catastali che sugli elaborati tecnici di progetto reperiti in comune, in merito invece all'eliporto la sua superficie è di mq 530,00 ed è una superficie standard per strutture di simile natura, destinazione d'uso ed utilizzo, è comunque evidente che la superficie di tale struttura non può essere valutata e considerata come parametro estimativo comparabile per cui calcolare la superficie ha un fine essenzialmente mirato alla verifica della conformità per tale utilizzo.

Il tutto è comunque riscontrabile nel contributo fotografico.

### **5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Nel comune di Brescia è attualmente in vigore il Piano Regolatore generale

2002-2004, aggiornato al marzo 2006, approvato con delibera della Giunta Regionale Lombarda n° VII/17074 del 6/4/2004 (pubblicato sul BURL in data 3/6/2004) e tuttora vigente, la zona sulla quale insiste il fabbricato è identificata zona B1 L2 del P.R.G. denominata "Luoghi a prevalente destinazione terziaria a forte densità" con espresso riferimento al Sub-sistema L2 denominato "luoghi centrali a scala urbana" che comprende le aree di maggiore concentrazione di funzioni commerciali, direzionali e di servizio per la città. Il sub-sistema L2 è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali "Attività terziarie" e "Servizi e attrezzature", sono ammesse le Residenze e sono altresì previsti "Spazi scoperti", nel caso specifico sono del parere che sia comunque superfluo esaminare gli aspetti rilevanti che riguardano le u.i. oggetto della presente perizia poiché u.i. che, salvo trasformazioni integrali che coinvolgono anche altre u.i. o profondi modifiche delle destinazioni d'uso, non vedo come possano essere modificate.

Il fabbricato è stato oggetto di nuova edificazione a seguito rilascio da parte del comune di Brescia della relativa concessione edilizia, in ordine cronologico i documenti autorizzativi reperiti presso l'archivio del comune di Brescia sono i seguenti:

- concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie del 09/12/1988 P.G. n° 018755/88 e U.T. n° 003800 (nuova costruzione ad uso direzionale e commerciale)
- variante a concessione edilizia del 19/01/1990 P.G. n° 013485/89 (nuova costruzione ad uso direzionale e commerciale - varianti esecutive)

- variante a concessione edilizia del 04/06/1992 P.G. n° 010446/92 (ampliamento per formazione servizi igienici - varianti)
- variante a concessione edilizia del 17/09/1992 P.G. n° 013887/92 (suddivisione interna dei vari piani secondo le destinazioni precedentemente autorizzate)

Le pratiche edilizie di cui sopra sono completate dai relativi elaborati di progetto e/o di variante.

Successivamente è stato rilasciato il certificato seguente:

- certificato di agibilità del 15/04/1993 P.G. n° 030905/92 e Bolletta n° 002776/92 per uso commerciale e direzionale

Con riferimento al fabbricato intero denominato Crystal Palace, all'interno del quale ci sono le u.i., è emerso che, a seguito di sopralluogo effettuato presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Brescia, alla data odierna non è ancora provvisto del Certificato di Prevenzioni Incendi (C.P.I.), tale certificato è stato chiesto in data 26/06/2008 dall'Amministratore protempore del condominio. Inoltre sul Certificato di Agibilità del Crystal Palace è indicata la seguente prescrizione: " ... la

*presente autorizzazione viene rilasciata fatte salve le eventuali prescrizioni che il comando locale dei VV.FF. vorrà emanare in materia di sicurezza ed antincendio, analogamente, per quanto concerne la terrazza dell'ultimo piano e la piattaforma degli elicotteri dovranno essere osservate le prescrizioni e le precauzioni del comando Prima Regione Aerea del Demanio di Milano."*

Tra la documentazione visionata in comune non sono emersi documenti in tal senso per cui, alla data odierna, il Crystal Palace non è provvisto di

C.P.I. e l'eliporto non è provvisto di autorizzazione ad operare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 6 - INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia) è emerso che **la situazione relativa agli immobili oggetto della presente perizia è la seguente per i sub. 112, 584, 585 e 586:**

- ❑ Trascrizione del 25/10/1995 R.P. n° 19229 R.G. n° 28262 – Atto tra vivi - Fusione di società
- ❑ Trascrizione del 16/06/1997 R.P. n° 13247 R.G. n° 19481 – Atto tra vivi - Trasferimento sede sociale
- ❑ Annotazione del 19/03/1998 R.P. n° 00986 R.G. n° 08250 – Annotazione ad iscrizione – Frazionamento in quota
- ❑ Trascrizione del 04/12/1998 R.P. n° 26418 R.G. n° 40414 – Atto tra vivi - Compravendita
- ❑ Annotazione del 24/02/2000 R.P. n° 01843 R.G. n° 07167 – Annotazione ad iscrizione – Restrizione beni
- ❑ Trascrizione del 11/04/2000 R.P. n° 08148 R.G. n° 14900 – Atto tra vivi - Compravendita
- ❑ Trascrizione del 11/07/2001 R.P. n° 16684 R.G. n° 25762 – Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale
- ❑ Trascrizione del 20/07/2002 R.P. n° 20643 R.G. n° 32980 – Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale
- ❑ Trascrizione del 30/01/2003 R.P. n° 03448 R.G. n° 05036 – Atto tra vivi - Compravendita

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- ASTE GIUDIZIARIE.it
- Iscrizione del 28/01/2006 R.P. n° 00862 R.G. n° 04758 – Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo
  - Iscrizione del 07/03/2006 R.P. n° 02546 R.G. n° 12071 – Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo
  - Trascrizione del 13/03/2008 R.P. n° 07487 R.G. n° 12072 – Atto esecutivo o cautelativo – Verbale di pignoramento immobili

**Mentre è la seguente per i sub. 587, 588, 589, 590 e 591:**

- Trascrizione del 10/01/1994 R.P. n° 00490 R.G. n° 00643 – Atto tra vivi - Compravendita
- Trascrizione del 16/06/1997 R.P. n° 13247 R.G. n° 19481 – Atto tra vivi - Trasferimento sede sociale
- Trascrizione del 04/12/1998 R.P. n° 26418 R.G. n° 40414 – Atto tra vivi - Compravendita
- Annotazione del 24/02/2000 R.P. n° 01843 R.G. n° 07167 – Annotazione ad iscrizione – Restrizione beni
- Trascrizione del 11/04/2000 R.P. n° 08148 R.G. n° 14900 – Atto tra vivi - Compravendita
- Trascrizione del 11/07/2001 R.P. n° 16684 R.G. n° 25762 – Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale
- Trascrizione del 20/07/2002 R.P. n° 20643 R.G. n° 32980 – Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale
- Trascrizione del 30/01/2003 R.P. n° 03448 R.G. n° 05036 – Atto tra vivi - Compravendita
- Iscrizione del 28/01/2006 R.P. n° 00862 R.G. n° 04758 – Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo

- Iscrizione del 07/03/2006 R.P. n° 02546 R.G. n° 12071 – Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo
- Trascrizione del 13/03/2008 R.P. n° 07487 R.G. n° 12072 – Atto esecutivo o cautelativo – Verbale di pignoramento immobili

### **7 - OPPORTUNITA' DI VENDITA**

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in blocco, a lotti o dopo divisione si rileva che le unità immobiliari sono catastalmente identificate con distinti subalterni oltre ad essere strutturalmente indipendenti per cui la vendita separata è formalmente possibile nell'attuale realtà di mercato.

### **8 - STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Per giungere ad una valutazione economica delle unità immobiliari è necessario premettere alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

In merito ai posti macchina sono al piano secondo interrato di un edificio *moderno e prestigioso posto in una zona ad intenso traffico terziario, commerciale e direzionale*; il fabbricato, interrati compresi, è ottimamente mantenuto e ben conservato, unico aspetto negativo è la mancanza del C.P.I. che dovrebbe però essere rilasciato a breve considerando la richiesta di sopralluogo già depositata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Altro ragionamento estimativo deve essere fatto per la piastra destinata ad eliporto in quanto non è possibile, nell'attuale realtà di mercato, avere a disposizione dei parametri certi e dei valori medi, inoltre l'eliporto risulta essere sprovvisto delle necessarie autorizzazioni all'esercizio dell'attività di eliporto per cui, allo stato attuale, è una struttura inagibile ed inutilizzabile.

Nel caso dell'esistenza di un potenziale acquirente lo stesso dovrà adeguare l'eliporto alle norme vigenti in materia (D.M. 2 aprile 1990 n° 121 - Regolamento recante norme provvisorie per la sicurezza antincendio degli eliporti - Legge 2 dicembre 1991 n° 384 - Modifiche alla legge 23 dicembre 1980 n° 930 - Legge 04/12/1996 n° 611 Interventi nel settore dei trasporti) e chiedere le relative autorizzazioni al suo utilizzo, direi che è improponibile la sua trasformazione in altra struttura sia per la particolare struttura esistente che per la particolare posizione (al 29° piano di un grattacielo). La non conformità dell'eliporto alle normative di cui sopra è stata determinata da un'attenta indagine conoscitiva interpellando esperti del settore oltre che con il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Brescia per cui, oltre agli aspetti sopra richiamati, la limitatissima cerchia di mercato all'interno della quale si pone l'eliporto oltre alla particolare struttura, rende la sua alienazione impossibile.

Per i posti macchina il valore medio unitario zonale adottato è generato da un'attenta valutazione tecnico/economica del mercato immobiliare del luogo che si è tradotta in numerose analisi economico/tecnico/estimative tra le quali l'indagine in situ, la consultazione di fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare quali il *"Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Brescia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia"*, la nota rivista *"Il Consulente Immobiliare"* e *"l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio"*.

Quindi per i posti macchina, ai fini delle valutazioni sopra esposte e che seguono, tenuto conto dello stato di manutenzione e di produttività, delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta, nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari nel modo sotto indicato:

Valore medio corrente zonale compreso tra € 1.500,00 e € 1.700,00, adotto prudenzialmente il valore unitario di €/mq 1.600,00 per cui il valore complessivo degli immobili destinati a posti macchina é generato dal seguente calcolo:

|                 |    |              |            |              |
|-----------------|----|--------------|------------|--------------|
| □ sub. 584      | mq | 13,00 x €/mq | 1.600,00 = | € 20.800,00  |
| □ sub. 585      | mq | 13,00 x €/mq | 1.600,00 = | € 20.800,00  |
| □ sub. 586      | mq | 13,00 x €/mq | 1.600,00 = | € 20.800,00  |
| □ sub. 587      | mq | 13,00 x €/mq | 1.600,00 = | € 20.800,00  |
| □ sub. 588      | mq | 13,00 x €/mq | 1.600,00 = | € 20.800,00  |
| □ sub. 589      | mq | 13,00 x €/mq | 1.600,00 = | € 20.800,00  |
| □ sub. 590      | mq | 13,00 x €/mq | 1.600,00 = | € 20.800,00  |
| □ sub. 591      | mq | 13,00 x €/mq | 1.600,00 = | € 20.800,00  |
| □ Valore totale |    |              |            | € 166.400,00 |

Per cui il valore, prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo, é il seguente:

|  |                     |
|--|---------------------|
| □ <i>Valore dei posti macchina</i>       | <b>€ 160.000,00</b> |
| □ <i>(euro cento sessanta mila / 00)</i> |                     |
| □ <i>Valore eliporto</i>                 | <b>€ 20.000,00</b>  |
| □ <i>(euro cento mila / 00)</i>          |                     |

□ *Valore immobili*

€ 180.000,00

□ *(euro cento ottanta mila / 00)*

### 9 - TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato tramite atto notarile di compravendita del 14/01/2003 stipulato dal Notaio Metelli dott. Adriano ed avente il numero di Repertorio 83092 ed il numero di Raccolta 34724.

### 10 - CONCLUSIONI PERITALI

In merito ai vari quesiti si rimanda ai capitoli dal 03 al 09.

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione peritale restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Brescia, li 02 aprile 2009

ASTE GIUDIZIARIE.it  
L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Bertolazzi arch. Gaetano



TRIBUNALE COMUNITARIO DI BRESCIA

DEPT.  
UFFICIO

12 APR 2009

*[Handwritten signature]*

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it