

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 906/2015 RIUNITA CON N° 907/2015 Giudice  
dell'Esecuzione Dott.ssa Vincenza Agnese

Creditore procedente: BANCA CREDITO DI COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL

GARDA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Montichiari

Via Trieste n°62 C.F. 00285660171 p. iva 00550290985

Soggetti eseguiti: OMISSIS con sede in

OMISSIS e OMISSIS residente in

OMISSIS

**INTEGRAZIONE**

**Premessa**

In forza del decreto di nomina in data 08/01/2016 e del verbale di conferimento  
incarico in data 11/02/2016, l'Architetto Bruno Gorlani, libero professionista iscritto  
all'albo, sezione A, degli Architetti al n°2852, con studio in Brescia (BS), in Via A.  
Fiorini, 11, veniva incaricato dal Giudice dell'Ufficio esecuzioni immobiliari di redigere  
la relazione di stima dell' immobile, relativo alla procedura esecutiva immobiliare  
n°906/2015, promossa da BANCA CREDITO DI COOPERATIVO COLLI MORENICI  
DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA.

- In data 13/04/2016 il CTU scriveva all'avv. Vezzola per illustrare le  
differenze/differenze tra stato attuale e lo stato al momento dell'acquisto.
- In data 14/04/2016 il Giudice dell'Esecuzione riuniva la procedura oggetto  
della seguente perizia con l'esecuzione immobiliare n. 907/2015.

Il rapporto di valutazione veniva depositato telematicamente dal CTU in data  
23/04/2016 dove veniva dichiarato: "non risulta possibile la vendita

dell'immobile in modo separato dei suoi subalterni ed anche dall'immobile limitrofo oggetto della procedura esecutiva n. 907/2015, di proprietà di terzi, in quanto la proprietà dei due immobili, a seguito di numerose pratiche edilizie, ha svuotato i piani del fabbricato oggetto di questa procedura, togliendo parte delle tramezze e le divisorie tra le varie unità dei fabbricati delle due procedure 906/2015 e 907/2015. Inoltre il soggetto esecutato della presente procedura ha tolto la possibilità di accesso al vano scala comune per raggiungere tutti i subalterni posti a piani primo, secondo, terzo e quarto (sottotetto), murando l'unico accesso esistente al piano terra, piano che è stato isolato dall'esterno e materialmente unito alla porzione posta al piano terra del fabbricato confinante di proprietà di terzi oggetto della procedura esecutiva 907/2015. Detta unica sala al piano terra è ora locata ad un locale (ristorante- pizzeria) con unico accesso alla pubblica piazza dall'unità immobiliare di proprietà di terzi oggetto della procedura 907/2015."

- In data 28/06/2016 l'avv. Vezzola inviava allo scrivente le osservazioni/richiesta di chiarimenti depositate alla CTU.

- In data 01/07/2016 l'incaricato riceveva da parte del Tribunale Ordinario di Brescia dove il GOT Dott.ssa Zaccara richiedeva: "L'avv. Vezzola espone il contenuto delle proprie osservazioni depositate telematicamente..... assegna ai CTU termine di giorni 150 da oggi per il deposito di un supplemento di perizia e fissa nuova udienza al 7 Dicembre ore 9.00. Specificando che il supplemento deve avere contenuto congiunto tra i due CTU....".

- In data 27/10/2016 il CTU effettuava un sopralluogo congiuntamente con il Geom. Mauro Gnali (CTU) e l'arch. Zanetti (tecnico del creditore), presso l'immobile oggetto di stima al fine di:



- verificare le condizioni, l'utilizzo e la conformità del bene

- eseguire un rilievo fotografico

- acquisire informazioni utili ed elementi al fine di una puntuale valutazione e stima.

In tale sopralluogo il soggetto esecutato, non avendo ritirato le comunicazioni via raccomandata AR1, non si presentava.

- In data 07/11/2016 a seguito di una telefonata dello scrivente al CTU congiunto Geom. Mauro Gnali, il sottoscritto veniva a conoscenza che il

Geom. Mauro Gnali non intendeva procedere congiuntamente nella stesura dell'integrazione, anzi lo stesso dichiarava di aver già depositato la sua relazione presso il Tribunale di Brescia, come effettivamente avvenuto. Non avendo ricevuto istruzioni diverse da parte del G.E. o del GOT a conferma di quanto dichiarato dal Geom. Gnali lo scrivente procedeva ad espletare il suo incarico.

- In data 27/11/2016 il CTU trasmetteva telematicamente copia della perizia di integrazione al tribunale di Brescia completando l'incarico ricevuto.

#### **RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI E SOLUZIONI TECNICHE PROPOSTE**

Nella richiesta di osservazioni l'avv. Vezzola proponeva la divisione dell'intero fabbricato in 4 lotti:

"LOTTO 1: superfici residenziali da ristrutturare al 4° piano dopo aver frazionato la scala di accesso da identificare come utilità comune con censibile.

LOTTO 2: superfici residenziali da ristrutturare al 3° piano dopo aver frazionato la scala di accesso da identificare come utilità comune non censibile. Da precisare che la superficie identificata alla part. 1861 sub 30 ha accesso dalla scala su corso Mameli.

LOTTO 3: superfici residenziali da ristrutturare parzialmente (l'appartamento occupato



dall'esecutato ha finiture di pregio) al 2° piano dopo aver frazionato la scala di accesso da identificare come utilità comune con censibile. Da precisare che anche la particella 1863 sub 25 deve essere frazionata dalla corte al piano terra che da accesso alla scala da vicolo del Legnaiuolo (si ricorda inoltre l'appartamento occupato dal soggetto esecutato è corpo unico con la particella identificata al n. 1861 sub.25).

LOTTO 4: superfici commerciali all'interrato (cantina), piano terra e 1° piano dopo aver frazionato la corte e la scala di accesso ai piani superiori da identificare come utilità comune con censibile."

Dopo aver preso visione della perizia originale del CTU congiunto Geom. Mauro Gnali e dopo aver eseguito un ulteriore sopralluogo si evidenzia che alla data del secondo sopralluogo non è stato possibile visitare tutto lo stabile in quanto l'esecutato non si è presentato e non ha ritirato la raccomandata dove veniva indicata la data del nuovo sopralluogo.

Tale incontro è stato comunque possibile parzialmente, in quanto i conduttori della Pizzeria/Ristorante hanno permesso il sopralluogo nella stessa e concedendo l'accesso ad una parte del restante stabile, pertanto i tecnici hanno visitato solo la pizzeria e il vano scala presente nella proprietà della ditta esecutata.

In tale accertamento è stato possibile visionare che nel cortiletto interno al fabbricato sono state rimosse le macerie (presenti nel primo sopralluogo) pulendo così l'accesso al cortile e all'ingresso a vicolo Legnaiuolo.

Inoltre come già detto nella prima relazione, la scala dell'immobile risulta inaccessibile da piazza della Loggia in quanto il vano scala originario è stato demolito e tutta la superficie è stata accorpata ed affittata alla pizzeria (diventando così sala del ristorante). Tuttavia si è verificato in tale secondo sopralluogo che tramite la sala è possibile accedere al cortile interno e quindi alla scala di accesso ai piani superiori per



mezzo di una piccola porta di servizio nel retro della sala ristorante che non risulta rappresentata sulle schede catastali ad oggi in essere.

Concludendo, ad oggi dopo aver preso in considerazione l'intero stabile esecutato, dopo aver eseguito un nuovo sopralluogo, dopo aver rivalutato tutti i dati si può evincere che le vie di accesso legittime o meno allo stato attuale sono le seguenti:

- Tramite piazza della Loggia ripristinando l'ingresso nelle vetrine del subalterno 7, nonché un corridoio di accesso al vano scala posto nel cortile comune retrostante, tramite una nuova apertura da autorizzarsi in Comune.
- Tramite vicolo Legnaiolo dal quale si accede al vano scala oggetto di esecuzione grazie all'abbattimento di una parete (già eseguito ma al momento dell'accesso agli atti in Comune, non autorizzato). In questo modo viene collegato l'accesso dalla strada al collegamento verticale dell'intero stabile; tuttavia questa soluzione appare problematica anche perché il corridoio di accesso dal vicolo risulta di dubbia proprietà e/o titolarità, nonostante sia stato catastalmente inserito dagli esecutati nella scheda dell'appartamento al subalterno 25, probabilmente in modo irregolare per mancanza di identità delle ditte fuse assieme.
- Tramite il vano scala del condominio di Corso Mameli che permette di accedere all'intero piano 3°, in quanto dopo le demolizioni eseguito dai soggetti esecutati tale piano risulta essere un vano unico, pertanto accessibile sia dalle scale poste sulla proprietà della procedura 906/15 che da quelle poste sulla proprietà della procedura 907/15. Tuttavia l'accesso da Corso Mameli consente solo l'ingresso al piano 3° e non agli altri.

Dunque, la soluzione più plausibile per accedere allo stabile pare essere la prima delle suindicate, e cioè quella di "sacrificare" parte del sub. 7 (oggi ristorante, affittato alla

soc. per poter creare un corridoio di accesso

al vano scala retrostante l'immobile, come da disegno allegato (Allegato A). Tuttavia tale soluzione richiederebbe una progettazione preventiva su lavori da eseguirsi dopo specifica autorizzazione comunale, circostanza che si ritiene difficilmente ottenibile in sede di esecuzione immobiliare.

Detto ciò, viste le numerose pratiche edilizie presentate ed in parte decadute, e visto lo stato dei fatti, il CTU ritiene opportuno rispondere alle **osservazioni proponendo la vendita delle unità pignorate in un unico lotto omni-comprendivo delle parti comuni e dei subalterni esegutati.**

**In questo modo il futuro aggiudicatario potrà sistemare gli accessi e le parti comuni e frazionare lo stabile (solo dopo aver ripristinato gli accessi) in base alle proprie esigenze e previa specifica autorizzazione comunale.**

#### ANALISI ESTIMATIVA

Il valore commerciale di vendita è il valore che concettualmente "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato". Ciò premesso, occorre considerare che la formulazione del parere di stima può fondarsi su diversi procedimenti che rappresentano ciascuno una differente modalità di applicazione del metodo comparativo per giungere alla determinazione finale del valore del bene. Pertanto resta quanto già calcolato nella relazione depositata dallo scrivente, aumentato solo delle nuove superfici del fabbricato al fine di fornire un valore complessivo in un lotto unico.

*Non essendo stato possibile rilevare fisicamente le misure di parte degli immobili, a causa della mancata collaborazione del soggetto esegutato, le superfici commerciali utilizzate per il calcolo del valore complessivo sono state desunte in parte dalla*



relazione depositata dal CTU inizialmente incaricato per l'esecuzione riunita 907/2015

Geom. Gnali.

***Stima per destinazione d'uso ristorante (piano terra e primo e cantine interrato)***

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale (negozi) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

L'indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

- Agenzia Del Territorio Anno 2015 - Semestre 2°: Brescia, Centrale, zona B3, negozi: min. €/mq 5.100,00 - max. €/mq 6.700,00;
- Indagine presso Agenzie immobiliari: Brescia, Negozio, stato conservativo buono: min. €/mq 4.000,00 - max. €/mq 5.000,00;

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



<b>Tabella di calcolo del valore medio</b>						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Brescia	Negozio	buono	5.100,00	6.700,00	5.900,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari in zona	Brescia	Negozio	buono	4.000,00	5.000,00	4.500,00
					<b>Media €/mq</b>	<b><u>5.200,00</u></b>

Considerando che l'immobile non è conforme alle autorizzazioni edilizio urbanistico e non vi è la conformità catastale, ma che non si evidenziano vincoli che proibiscano l'adeguamento dell'immobile stesso, si ritiene opportuno detrarre i costi di sanatoria al valore dell'immobile.

<b>Tabella di calcolo del valore dell'immobile esecutato</b>					
	superficie commerciale in MQ circa	Prezzo medio €/mq	Probabile valore sul mercato	Costo totale indicativo per sanare le irregolarità edilizie e catastali	Provabile valore in condizioni di vendita forzata
Immobile esecutato	325,30	5.200,00	€ 1.691.560,00	€ 5.000,00	<b><u>€ 1.349.248,00</u></b>

*Stima delle unità ad oggi al rustico che necessitano di ristrutturazioni (piani secondo, terzo e quarto di entrambe le procedure)*

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria



catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

L'indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

- Agenzia Del Territorio Anno 2015 - Semestre 2°: Brescia, Centrale, zona B3,

residenziale: min. €/mq 2.800,00 - max. €/mq 3.700,00;

- Listino Probrixia N 2° dell'anno 2015: Zona Centro Brescia Antica,

residenziale, da ristrutturare: min. €/mq 1.380,00 - max. €/mq 1.500,00;

- Indagine presso Agenzie immobiliari: Zona Centro Brescia Antica,

residenziale, da ristrutturare: min. €/mq 1.800,00 - max. €/mq 2.200,00;

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà.

### **Tabella di calcolo del valore medio**

	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq	Prezzo da decurtare €/mq per la ristrutturazione	Prezzo medio €/mq di un immobile da ristrutturare
OMI	Brescia	Residenziale	buono	2.800,00	3.700,00	3.250,00	1.300,00	<b>1.950,00</b>
Probrixia	Brescia	Residenziale	Da ristrutturare	1.380,00	1.500,00	1.440,00	0,00	<b>1.440,00</b>
Sondaggio presso le agenzie immobiliari in zona	Brescia	Residenziale	Da ristrutturare	1.800,00	2.200,00	2.000,00	0,00	<b>2.000,00</b>
							<b>Media €/mq</b>	<b>1.796,67</b>

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

- A questa poi va detratto il costo di ristrutturazione delle unità (ad oggi al rustico e prive di ogni tipo di finitura) che viene forfettizzato per circa €/mq 1300,00.

Considerando che l'immobile non è conforme alle autorizzazioni edilizio urbanistico e non vi è la conformità catastale, ma che non si evidenziano vincoli che proibiscano l'adeguamento dell'immobile stesso, si ritiene opportuno detrarre i costi di sanatoria al valore dell'immobile.

### **Tabella di calcolo del valore dell'immobile esecutato**

	superficie commerciale in MQ circa	Prezzo medio €/mq	Probabile valore sul mercato	Provabile valore in condizioni di vendita forzata
Immobile esecutato	691,50	1.796,67	€ 1.242.395,00	€ 993.916,00

*Stima dell'abitazione del soggetto esecutato, immobile già ristrutturato (piano secondo della sola procedura 907/15).*

Si premette che per la presente valutazione si è fatto riferimento ai rilievi effettuati nel proprio accesso dal Geom. Gnali e riportati alle pagine 25 e 26 della sua prima relazione (CTU della procedura 907/15, riunita alla 906/15 della quale il CTU era il sottoscritto), poiché nel secondo sopralluogo congiunto effettuato dai CTU delle due procedure non è stato possibile accedere all'appartamento.

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.



L'indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

- Agenzia Del Territorio Anno 2015 - Semestre 2°: Brescia, Centrale, zona B3, residenziale: min. €/mq 2.800,00 - max. €/mq 3.700,00;
- Listino Probrixia N 2° dell'anno 2015: Zona Centro Brescia Antica, residenziale, recente: min. €/mq 3.000,00 - max. €/mq 3.600,00;
- Indagine presso Agenzie immobiliari: Zona Centro Brescia Antica, residenziale, stato buono: min. €/mq 3.500,00 - max. €/mq 4.300,00;

### **Tabella di calcolo del valore medio**

	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Brescia	Residenziale	buono	2.800,00	3.700,00	3.250,00
Probrixia	Brescia	Residenziale	recente	3.000,00	3.600,00	3.300,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari in zona	Brescia	Residenziale	buono	3.500,00	4.300,00	3.900,00
<b>Media €/mq</b>						<b><u>3.483,33</u></b>

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà.

### **Tabella di calcolo del valore dell'immobile esecutato**

	superficie commerciale in MQ circa	Prezzo medio €/mq	Probabile valore sul mercato	Provabile valore in condizioni di vendita forzosa
Immobile esecutato	140,00	3.483,33	€ 487.666,67	€ 390.133,33

### **CONCLUSIONI**

Sono state compiute le necessarie indagini per l'individuazione delle caratteristiche abitative e commerciali, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in



esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

Valore dell'intero immobile pignorato in Brescia pari a circa € 3.421.622,00.

A tale importo però si ritiene opportuno sottrarre un valore forfettario di circa € 20.000,00 per tutte le opere necessarie a ripristinare l'accesso al fondo passando per la pizzeria (compreso di ogni suo onere tecnico e comunale).

Pertanto dopo quanto scritto il valore dell'intero immobile pignorato in Brescia risulta essere congruo se pari a circa **€ 3.401.622,00.**

Brescia li, 22/11/2016

Il Tecnico

Arch. Bruno Gorlani

Allegati:

- Allegato 1 (2 Pagine);

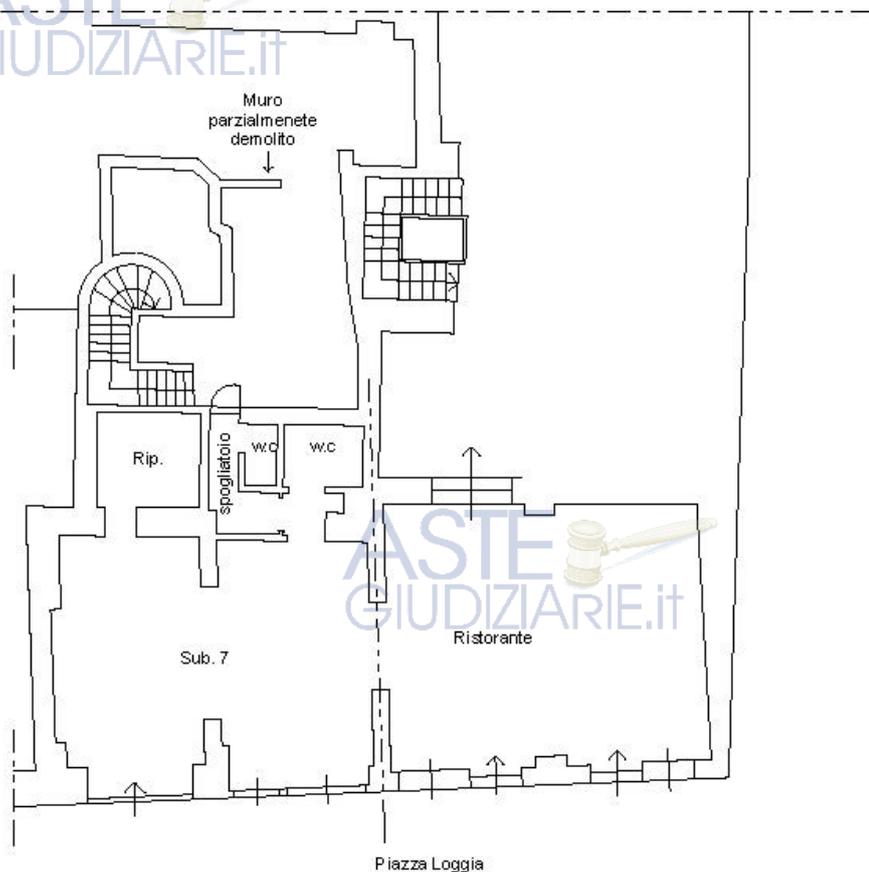
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO 1



STATO DI FATTO



# PROPOSTA DI INGRESSO DEL CTU

