

MAZZANO (BS) Unità immobiliari destinate ad ufficio e posto auto coperto

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica **Complesso Immobiliare a destinazione commerciale / terziaria**
 . Unità immobiliare al primo piano a destinazione ufficio
 . posto auto al piano interrato

Ubicazione **Mazzano, Via Alcide De Gasperi n. 4**

Identificativi catastali **Catasto Fabbricati Foglio 17 NCT**
 .mappale 253 sub 11 **A/10**
 .mappale 253 sub 94 **C/6**

Quota di proprietà **1/1**

Divisibilità dell'immobile **Divisibile**

LOTTO	MAZZANO	cat.	Valore di Mercato	Valore di Realizzo
1	FG. 17 NCT mapp. 253 sub 11	A/10	€ 41.000,00	€ 34.800,00
2	FG. 17 NCT mapp. 253sub 94	C/6	€. 4.000,00	€ 3.400,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità

Si ritiene che l'immobile presenti uno stato manutentivo e di conservazione scadente, ma in considerazione della zona e del contesto in cui è inserito abbia una sufficiente commerciabilità.

Indice

- A. Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.P.C.
- B. Identificazione e descrizione attuale dei Beni.....
- C. Verifica Urbanistica
- D. Identificazione pregressa dei beni
- E. Stato di possesso.....
- F. Esistenza formalità – Vincoli - Oneri.....
- G. Regolarità urbanistica ed edilizia
- H. Formazione dei lotti
- I. Valore dei beni e costi



TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 316/2017_riunita alla n. 1166/2016

GIUDICE DELEGATO DOTT. ssa LIANA ZACCARA

Creditore precedente

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto incaricato

Geom. ROBERTA ABBIATICI
studio in Via Del Sebino n. 13- Brescia
CF BBTRRT60C50B157E
Tel 03040166 - 3356906704
Mail abbiaticiroberta@virgilio.it
Pec roberta.abbiatici@geopec.it
Iscritto all'Ordine dei Geometri Provincia di Brescia n. 3562
Albo dei Consulenti Tecnici Del Tribunale di Brescia n. 115



INTRODUZIONE

La sottoscritta geom. Roberta Abbiatici, nata a Brescia il 10 marzo 1960, libero Professionista, con studio in Brescia Via del Sebino n. 13, iscritta dell'Albo Professionale dei Geometri di Brescia al n. 3562 è stata nominata dall'Ill.mo Giudice Dott. Raffaele Del Porto quale esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 316/2017 riunita alla n. 1166/2016.

Effettuato il giuramento di rito relativo alla procedura esecutiva in epigrafe, nel corso dello svolgimento dell'incarico la sottoscritta è venuta a conoscenza che gli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento relativi alla procedura in oggetto, erano già stati periziati da altri Tecnici in distinti procedimenti. E' stato pertanto chiesto al Giudice dell'Esecuzione tramite istanza, come procedere nell'incarico. Il Giudice in risposta, ha comunicato di procedere con la perizia degli immobili di cui al mandato ricevuto.

Esaminati gli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale, reperiti i documenti relativi all'immobile oggetto di pignoramento presso i competenti uffici, è stato contattato l'Istituto Vendite Giudiziarie al fine di effettuare il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento.

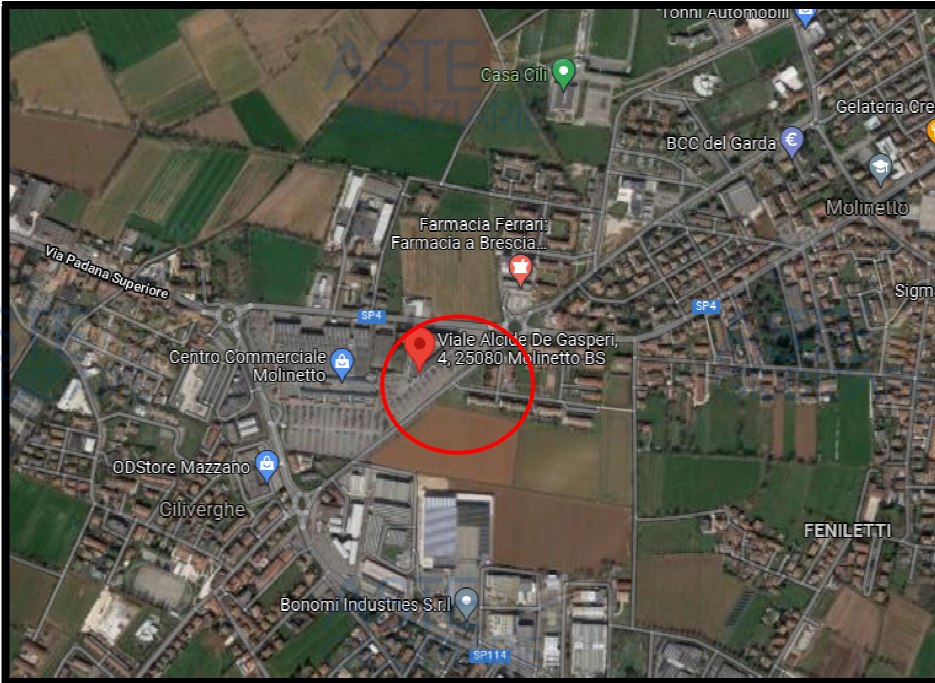
A - Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.P.C.

- 1) All'interno del fascicolo agli atti sono stati prodotti l'atto di pignoramento ed il certificato notarile.
- 2) La sottoscritta allega alla presente relazione copia del titolo di acquisto degli immobili in favore della società [REDACTED].
Trattasi di Atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], stipulato in data 30 novembre 2001 rep. n.7301, racc. n. 2202 (v. Allegato n. 1).
Nell'atto venivano compravenduti tra gli altri, gli immobili in Mazzano NCT fg. 17 mapp. 253 sub. 11 e 94.
In seguito gli stessi immobili pervenivano alla [REDACTED] con atto per cessione quote e trasformazione di società Notaio [REDACTED] del 15/12/2011, rep. n. 19358, racc. n. 13117, registrato a Brescia il 22/12/2011 n. 20005 serie 1T, (v. Allegato n. 2).
- 3) Si allega visura camerale storica della società esecutata (v. Allegato n. 3).

B - Identificazione e descrizione attuale dei Beni

1. Localizzazione

Figura n. 1



Provincia **Brescia**
 Comune **Mazzano**
 Via **Alcide De Gasperi, n. 4**

Ortofoto

Figura n. 2

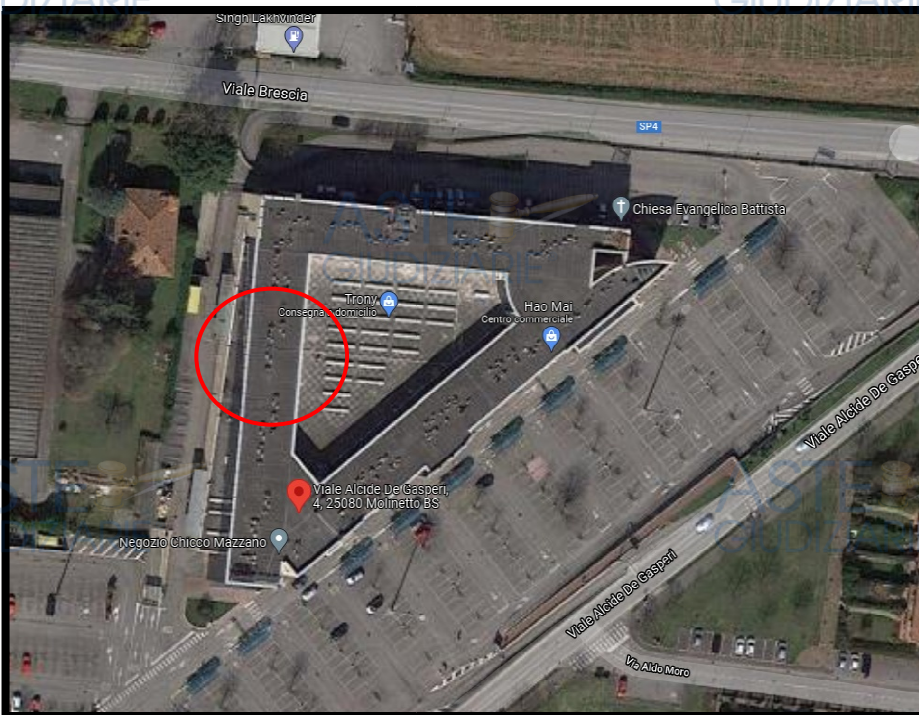
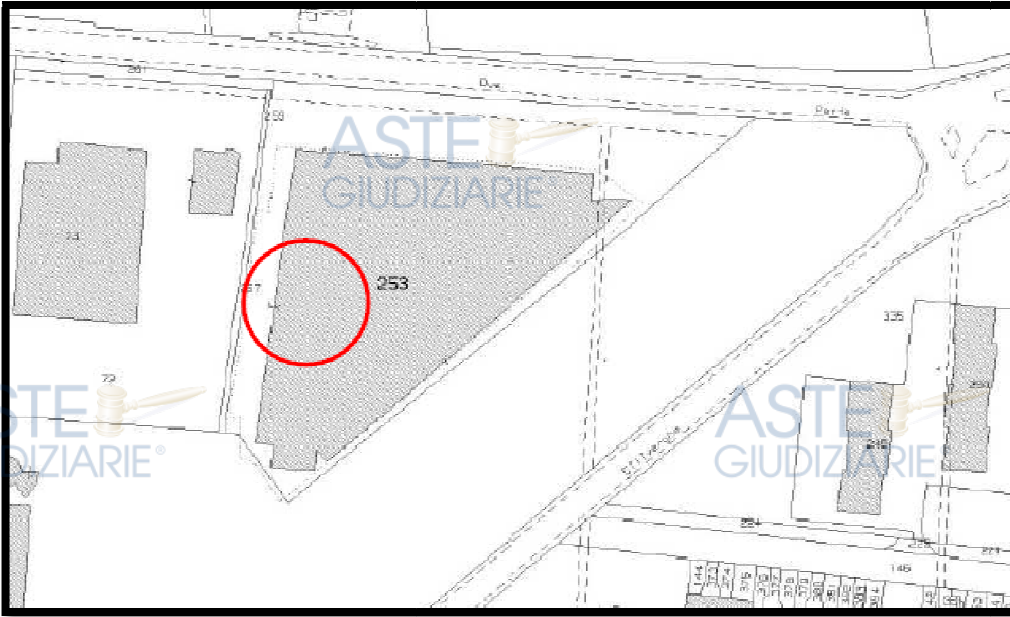


Figura n. 3



Estratto mappa -Mazzano NCTfg. 17 mapp. 253

Destinazione urbanistica dell'immobile

Terziario (Ufficio)

Tipologia immobiliare

Unità facente parte di un più ampio complesso immobiliare a tre piani fuori terra destinato ad attività commerciali al piano terreno e uffici ai piani superiori

Tipologia edilizia dei fabbricati

Edificio costruito con concessione edilizia del 23/03/1994

Dimensione

Medio / piccola

Consistenza

Desunta graficamente dagli atti autorizzativi, verificata mediante controllo a campione

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

Divisibilità degli immobili

Divisibili (da intendersi come vendibili separatamente)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: SUFFICIENTE

Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati, con riferimento all' elaborato planimetrico, partendo da nord e procedendo in senso orario :

- mapp. 253 sub. 11

nord : sub. 12– altra proprietà;

est : corridoio comune sub. 173;

sud: sub. 10 – altra proprietà;

ovest: vuoto su corte.

- mapp. 253 sub. 94

nord : corsello comune sub. 174;

est : sub. 95 – altra proprietà;

sud: corsello comune sub. 174;

ovest: sub. 93 – altra proprietà.

(v. elaborato planimetrico – Allegato n. 8).

1.c Calcolo superfici di proprietà

Si precisa che le superfici indicate sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici e delle verifiche in loco con rilievo a campione di quote, pertanto sono da ritenersi meramente indicative, essendo la consistenza e la stima conseguente valutata a corpo e non a misura.

Per il calcolo della superficie commerciale sono utilizzati coefficienti correttivi in funzione della destinazione e stato d'uso.

Per quanto riguarda il posto auto si terrà conto della superficie catastale.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEF.	SUP. COMMERCIALE
UFFICIO	(9,15x5,30) = Mq. 48,50	1,00	Mq.48,50
POSTO AUTO	Mq. 13,00		Mq.13,00

C - Verifica urbanistica

Il complesso condominiale in cui sono inseriti gli immobili di che trattasi è inserita, con riferimento allo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale di Mazzano (località Molinetto) in zona D3 "Zona commerciale consolidata di completamento" (v. figura n. 4).

D - Identificazione pregressa dei beni

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento sono state accatastate, con lo stesso identificativo odierno, in data 09/05/1994 con pratica di costituzione prot. n. 6988.1/1994 e sono state censite alla partita 1784.

E - Stato di possesso**1. Provenienza**

La società ██████████ diveniva proprietaria degli immobili oggetto della presente procedura con atto cessione quote e trasformazione di società Notaio ██████████ del 15/12/2011, rep. n. 19358, racc. n. 13117, registrato a Brescia 2 il 22/12/2011 n. 20005 serie 1T, (v. Allegato n. 2).

2. Occupazione

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che le unità immobiliari risultano abbandonate; nei locali è accatastato mobilio vario, le utenze sono state disattivate.

Attualmente è in custodia presso ANPE di Brescia, essendo compreso anche nelle procedure n. 1186/2016 e n. 646/2016.

F - esistenza di formalità, vincoli, oneri

Presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia si è preso atto che sugli immobili in parola sono state trascritte o iscritte le seguenti formalità :

- ipoteca su concessione amministrativa/riscossione, iscritta alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 09/08/2016 ai numeri 32993/5998 a favore di ██████████ con ██████████, per la somma complessiva di €. 357.259,08.

-ipoteca su concessione amministrativa/riscossione, iscritta alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 07/11/2016 ai numeri 43837/7825 a favore di ██████████, per la somma complessiva di €. 632.628,60.

- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Brescia n. 12629 del 29/09/2016 iscritto presso ██████████ in data 23/12/2016 ai nn. 51342 R.G.

Si precisa anche che il complesso “CROSS CENTER” di cui sono parte gli immobili sopra descritti sono interessati dalla Convenzione urbanistica stipulata per l’attuazione del Piano di lottizzazione tra la società ██████████ ed il Comune di Mazzano, con atto Notaio ██████████ rep. n. 46542/26286 del

19/02/1990, registrato a Brescia in data 02/03/1990 al n. 1339 atti pubblici e trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 29/03/1990 n. 6945/5106.

Detta convenzione è stata successivamente integrata con Convenzione Urbanistica stipulata con atto Notaio [REDACTED] in data 18/03/1991 rep. n. 8921/1816, registrato a Montichiari in data 29/03/1991 n. 117 Mod. 1 e trascritto a Brescia ai nn. 9742/7173 del 29/03/1991.

Dagli atti visionati risulta anche che sono state costituite le seguenti servitù:

- servitù di passaggio pedonale e carraio per carico e scarico, costituita con atto Notaio [REDACTED] in data 03/08/1993 rep. 58512/29713, a favore dei mappali 258 – 253 – 260 parte e 254 parte del Fg. 17.

- servitù industriale per fabbricato adibiti a cabina elettrica, costituita con atto Notaio [REDACTED] del 18/03/1994 rep. 40764 e autenticato dal Notaio [REDACTED] in data 24/03/1994 rep. 61257 e in data 30/03/1994 rep. 61463/30371, con cui le società proprietarie dei lotti [REDACTED]

[REDACTED], ciascuna per quanto di propria competenza, accordavamo a “ENEL spa” con sede in Roma il diritto di collocare, mantenere ed esercire nelle cabine le apparecchiature elettriche, nonché il diritto di collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche aeree ed in cavo sotterraneo necessarie per realizzare idoneo collegamento degli impianti e delle cabine alle reti di media e bassa tensione, ed altri impianti di eventuali altri utenti.

Dette cabine insistono sul mapp. 253 del Fg.17 di Mazzano e sono state censite con i sub. 168 e 169.

L’accesso avviene dalla pubblica via e su parte dei mapp. 253 e 11 del fg.17, su dette aree la parte concedente ha costituito servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di ENEL Spa e ha trasferito ad ENEL anche i propri diritti di passaggio sulle proprietà contigue.

La parte concedente nel medesimo atto si impegnava altresì a lasciare sgombera da ogni cosa una fascia della larghezza di ml. 1,50 su ogni lato libero delle cabine.

- servitù di elettrodotto (line a M.T. in cavo interrato R46 – Mazzano), costituita con atto Notaio [REDACTED] del 18/03/1994 rep. 40766 e autenticato dal Notaio [REDACTED] in data 24/03/1994 rep. 61258 e in data 30/03/1994 rep. 61464, con cui le società proprietarie dei lotti [REDACTED]

[REDACTED] – mapp. 253 e [REDACTED] – mapp. 11 - concedevano a favore di ENEL Spa con sede in Roma, la servitù di elettrodotto per conduttura elettrica interrata, alla tensione di 15Kv, costituita da due cavi lungo un tracciato di complessivi 1.180,00 mt. avente larghezza di 1,00 mt. per ciascun lato dall’asse della conduttura.

Le società concedevano quindi a ENEL Spa il libero accesso e passaggio nei fondi sopra elencati (mapp. 253 e 11) con mezzi d’opere e di trasporto e nei modi e termini necessari a costruire, esercire, sorvegliare e mantenere le condutture, nonché di togliere, previo preavviso, le piante o i rami che nella zona asservita fossero di impedimento alla costruzione, all’esercizio ed al buon funzionamento della linea.

- servitù costituita con atto Notaio [REDACTED] in data 21/04/1994 rep. 61886/20443, a carico del mapp. 11/8 del fg. 17, a favore del mapp. 253 del fg. 17 per mantenimento e di uso del sub. 8 posto al piano interrato, come cabina elettrica per medie a bassa tensione.



Si precisava anche che la cabina insiste in parte e cioè per la porzione sottostante all'area urbana di 6,00 mq. identificata con il mapp. 11/8, mentre per la restante parte insiste su porzione della finitima proprietà identificata con il mapp. 253.

- servitù di uso pubblico per parcheggio e per passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo di locomozione sulla porzione dei mapp. 11/5 e 11/8; nonché servitù di uso pubblico della porzione del mapp. 11/7 (scivolo e passaggio pedonale e carraio) a favore dei beni di cui al mapp. 253.

- servitù per servizi tecnologici (tubazioni fognatura, messa a terra, linea SIP, acquedotto ed irrigazione, gas, tutte a carico dei mapp. 11/1-2-3-4-5-7 ed a favore del mapp. 253 fg.17.

- vincolo unilaterale costituito con atto Notaio [REDACTED] in data 07/10/1994 rep. 26591/4981, in forza del quale si conveniva:

“In esecuzione alla Convenzione Urbanistica stipulata con atto Notaio [REDACTED] del 19/02/199 rep. 46542, la società [REDACTED] costituisce irrevocabilmente e unilateralmente, a favore del Comune di Mazzano, sulla porzione di area urbana identificata con il mapp. 253/170 (parcheggio di 2.585,00 mq.), vincolo di parcheggio pubblico, con conseguente diritto di passaggio e d'uso pubblico, pedonale e carraio con qualsiasi mezzo di locomozione.

Il vincolo di cui sopra comprende a carico de [REDACTED] e i suoi aventi causa di ogni spesa ed onere relativo a manutenzione ordinaria e straordinaria e garanzia, nei confronti del Comune, della possibilità di utilizzo in ogni momento delle aree per qualsiasi motivo, ciò compatibilmente con le normali esigenze di funzionamento delle attività commerciali svolte nel comparto.

Assunzione a carico del Il Triangolo dell'onere relativo all'energia elettrica assorbita per l'illuminazione delle porzione vincolata.

Assunzione dell'impegno ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che possa costituire intralcio o pericolo, oppure ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio dei diritti derivanti dal presente atto di vincolo”.

Nell'atto Notaio [REDACTED] del 03/05/1989 rep. 45572/15831 si precisava inoltre che :

“Poiché lungo il confine nord del mapp. 75, verso la strada provinciale esiste in mappa un canale attualmente non utilizzato ad uso irriguo, ma solo come colatore da oltre 20 anni, la cui proprietà è incerta, si intendono compresi nella compravendita e nel prezzo tutti i diritti eventualmente spettanti ai venditori, senza però alcuna specifica garanzia di piena proprietà, libertà e disponibilità.

Lo stesso dicasi per quanto riguarda la metà fosso a confine con i mapp. 72 e 12”.

Nell'atto si evidenziava anche che “..... nelle mappe del cessato catasto terreni detti due fossi non apparivano segnati ed erano incorporati nelle rispettive proprietà confinanti”.

- Nell'atto di provenienza Notaio [REDACTED] rep. 7301/2202 del 30/11/2001, si precisava che il posto auto sub. 94 non fa parte di quelli vincolati e quindi è liberamente alienabile.



G - Regolarità urbanistica ed edilizia

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le particelle oggetto della presente relazione di stima è stato oggetto dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Mazzano (BS) :

- Concessione Edilizia con contributo del 30/11/1992 n. 177/92 – protocollo n. 14354/P e n. 152/92 P.E.
- Concessione Edilizia con contributo del 24/12/1993 n. 183/93 – protocollo n. 16108/P e n. 152/92 - 1 P.E.
- Concessione Edilizia del 23/03/1994 n. 34/94 – protocollo n. 3892/P e n. 152/92 - 2 P.E.

(v. Allegato n. 9).

Il Permesso di Agibilità è stato rilasciato, relativamente ai piani terra ed interrato in data 20/05/1994 n. 6765/P, mentre per i piani primo e secondo è stato emesso provvedimento in data 18/05/1995 prot. n. 6715 (v. Allegato n. 10).

Dal sopralluogo effettuato è stata rilevata congruità tra quanto concesso, quanto realizzato e con riferimento alle planimetrie catastali.

H - Formazione dei lotti

I beni immobili di che trattasi, con riferimento a quanto sopra riferito, si precisa che sono vendibili anche singolarmente.

I - Valore dei beni e costi

I. Criteri di valutazione

a - La scrivente Perito valuta l'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova prendendo in esame la natura, consistenza e destinazione, il grado di finitura, manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, il grado di commerciabilità, l'ubicazione, i contesti edilizio ed urbano in cui sono inserite le porzioni oggetto del presente procedimento, i prezzi di mercato di beni simili in zona alla data odierna, il probabile reddito che l'immobile è suscettibile di produrre, tenuti presenti i fattori corretti e negativi, e quant'altro può influire sulla valutazione.

b - Si ritiene corretto procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo.

Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie, la scrivente ha individuato in **€/mq 850,00** il parametro unitario prudenziale per il fabbricato l'unità destinata ad ufficio e in **€/mq 310,00** per il posto auto, al quale rapportare le superfici commerciale delle unità comprensivi delle parti comuni, adottando dei coefficienti correttivi delle superfici reali, in funzione della destinazione, dislocazione, stato d'uso.

Tale criterio di giudizio, tiene conto delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzato da flessione dei valori e da scarse contrattazioni private, di tutte le caratteristiche e condizioni ricorrenti e di quanto in accessorio.

c - Si sottolinea che gli immobili sono pignorati per quota intera della piena proprietà.

Alla luce di quanto su esposto, ne discende il seguente conteggio:

CALCOLO VALORE

	superficie commerciale	coefficiente	€/mq	valutazione
ufficio	Mq 48,50		850,00	€ 41.000,00 arr.
posto auto	Mq 13,00		310,00	€ 4.000,00 arr.
Totale				€ 45.000,00

Con riferimento alla vendita forzata, si ipotizza che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) è ragionevolmente ipotizzabile una riduzione del valore di mercato di circa il 15%.

Ciò premesso, si attesta che il valore di mercato presunto in condizioni di vendita forzata possa essere:

Mapp. 253 sub. 11 . NCT fg. 17 - Ufficio

€ 41.000 x 0,85= € **34.850,00.**

o Valore di mercato in condizioni di vendita forzata € 34.850,00

Mapp. 253 sub. 94 . NCT fg. 17 - Posto Auto coperto

€ 4.000 x 0,85= € **3.400,00.**

o Valore di mercato in condizioni di vendita forzata € 3.400,00

TOTALE € **38.250,00**



SINTESI DELLA STIMA

A conclusione delle indagini, in considerazione di quanto sopra esposto, la scrivente valuta gli immobile siti in comune di Mazzano (Bs) Via Alcide De Gasperi n. 4, costituiti da un ufficio e un posto auto con le proporzionali quote delle parti comuni, come segue:

Mapp 253 sub. 11 - Ufficio

- valore del bene in libero mercato € 41.000,00
- valore del bene in vendita forzata arr. € 34.800,00

Mapp 253 sub. 94 – Posto Auto Coperto

- valore del bene in libero mercato € 4.000,00
- valore del bene in vendita forzata € 3.400,00

Ritenendo di aver ottemperato all' incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice Delegato, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami.

Brescia, ottobre 2021

Il Perito
Geom. Roberta Abbiatici

**Documentazione allegata**

1. Atto di provenienza
2. Atto di cessione quote e trasformazione società
3. Visura Camerale
4. Visure immobili
5. Estratto mappa catastale
6. Scheda catastale
7. Scheda catastale
8. Elaborato planimetrico
9. Atti autorizzativi
10. Rilascio agibilità.
11. Documentazione fotografica