

PERIZIA DI STIMA GIURATA

articolo 1, commi 696 e seguenti, della Legge n. 160/2019

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Enea Moraschi geometra**, con studio in Capriolo (BS), Via Adro n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4205, a seguito dell'incarico ricevuto in data 7 dicembre 2024 da Investilozio S.r.l. di redigere perizia di stima, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Lozio (BS), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 03 gennaio 2025.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Le indagini hanno portato alla ricerca dei valori medi rilevati nella provincia di Brescia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti al secondo semestre del 2024 riferito a edifici residenziali in condizioni normali che per trasparenza si riportano di seguito:

VALORI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Valore

OMI 2° semestre 2024 min	€ 630,00
OMI 2° semestre 2024 max	€ 930,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 780,00

Altra fonte consultata per la determinazione del valore medio unitario, è il listino immobiliare della Camera di Commercio di Brescia ProBrixia anno 2024 estesa a più comuni limitrofi



riscontrando che tra essi il valore minimo e massimo era simile pertanto si possono riassumere

nel seguente schema:

VALORI PROBRIXIA	Valore massimo	Valore minimo
Listino 2024	€ 280,00	€ 165,00

Utilizzando dei coefficienti di differenziazione sono stati confrontati i valori unitari reperiti per determinare quello da utilizzare ai fini della stima.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Lozio (BS), frazione Sucinva, Via Sant'Antonio n. 2, piano T-1.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

L'oggetto della presente stima si compone di un fabbricato su due piani, edificato negli anni '60 con destinazione principale di scuola, poi dismessa e adibita a magazzino fino a quando è stata abbandonata. Tutto attorno vi è il cortile di pertinenza che adduce alla strada pubblica. Il



giardino in parte risulta pianeggiante e in parte con scarpate e muri di contenimento per raccordare i dislivelli esistenti tra la strada e il piano terra dell'edificio. Verso Nord comprende altre aree destinate a verde e passaggio per accedere a numero sei autorimesse interrato rispetto alla via principale, acquistate dalla società Investilozio Srl e attualmente di altre proprietà private. Nel compendio è compreso altresì la copertura di dette autorimesse, ed è destinata a parcheggio ad uso pubblico area parco verde attrezzato ed allargamento stradale.

A nord confina con la strada pubblica via Sant'Antonio, ad est e sud sempre con strada pubblica adibito a sentiero infine ad ovest con i terreni identificati con i mappali 1256, 1257 e 1255.

Dal punto di vista strutturale l'immobile si presenta in buone condizioni, per una struttura con caratteristiche costruttive degli anni '60, non si sono riscontrate lesioni di assestamento o cedimento.

Le finiture sono completamente ammalorate dal tempo e dalla mancanza di uso e manutenzione, molto evidente è l'azione vandalica dovuta allo stato di abbandono dell'edificio.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Comune: LOZIO (BS)

Frazione: Sucinva

Indirizzo: Via Sant'Antonio n. 2 piano T-1

Quote di proprietà:

Investilozio S.r.l. (1/1 piena proprietà)

Dati catastali: *Catasto Fabbricati;*

- fg 14, particella 3627, sub. 2, sezione NCT, cat. C/2, classe 1, consis. 271m², rendita € 307,91

Si tratta del fabbricato edificato dal Comune di Lozio con destinazione scuola pubblica, al piano terra si compone di tre ampi locali, un ampio atrio, un corridoio, un ripostiglio due servizi igienici





con relativo anti bagno, un locale caldaia e un portico in lato nord ovest. Nello stato attuale è

presente un portico in lato sud, costruito con pali in legno e copertura in pannelli di vetroresina.

Al piano primo troviamo tre ampi locali, un atrio centrale un blocco con tre servizi e cinque anti bagni e locali accessori, un portico ad ingresso e un balcone in lato sud.

Detto fabbricato è stato edificato sui terreni identificati con il foglio 11 mappale 1259 e 2081, ma censito solo dopo comunicazione dell'Agenzia delle Entrate – Dipartimento Territorio di Brescia, di "fabbricato fantasma" con tipo mappale prot. n. 217947 del 16/10/2017 che dalla fusione di detti mappali ha originato l'attuale 3627 e con denuncia al catasto fabbricati di dichiarazione di UIU prot.n. 219273 del 17/10/2017, ha rappresentato l'unità immobiliare come descritta, ma con destinazione Magazzino/Deposito.

- fg 14, particella 1260, sub. 9, sezione NCT, cat. F/1, consis. 170m²

Detta unità immobiliare è un'area urbana, costituita catastalmente per allargamento stradale, tant'è che osservando la mappa del catasto terreni, si può osservare che in seguito ad un riordino fondiario da database topografico, ad opera dell'Agenzia delle Entrate – Dipartimento del Territorio di Brescia, in data 21/04/2022 è stata accorpata alla strada pubblica, pertanto è una unità immobiliare che deve essere soppressa, perché non più esistente.

- fg 14, particella 1260, sub. 10, sezione NCT, cat. F/1, consis. 482m²

La presente unità immobiliare con destinazione area urbana, identifica la strada di accesso alla via pubblica e lo spazio di manovra antistante alle autorimesse ora private. Come si riscontra sugli atti di cessione dei box, quest'area, di proprietà della società Investilozio srl, è gravata di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle autorimesse.

- fg 14, particella 1260, sub. 11, sezione NCT, cat. F/1, consis. 372m²

Questa unità immobiliare con destinazione area urbana, identifica la scarpata a verde con alberature ad alto fusto, di connessione tra lo spazio di manovra dei box e il cortile della ex scuola.



- fg 14, particella 1260, sub. 12, sezione NCT, cat. F/1, consis. 108m²

Questa area urbana è adibita a parco attrezzato.

- fg 14, particella 1260, sub. 13, sezione NCT, cat. F/5, consis. 128m²

Infine questa unità immobiliare ha destinazione lastrico solare, è la copertura dei box privati, e destinato a parcheggio privato della Investilozio srl ma con il vincolo dell'uso pubblico a favore del Comune di Lozio come si evince dall'atto di provenienza.



Catasto Terreni:

- fg 14, particella 1222, Prato, m² 486, classe 02, redd. dom. € 1,63, reddito agrario € 1,25

- fg 14, particella 1258, Seminativo, m² 369, classe 03, redd. dom. € 1,05, reddito agrario € 0,76

Situazione Ipotecaria:

Ai fini di verificare la presenza di Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli che possano influire sulla relazione di stima, il sottoscritto ha eseguito tramite portale telematico dell'agenzia delle Entrate, le ispezioni ipotecarie consistenti nell'elenco delle formalità.

Da questo si è potuto riscontrare tutte le trascrizioni a "favore" e "contro" che rappresentano gli atti di acquisto degli immobili che compongono l'attuale proprietà della società Investilozio Srl, e le trascrizioni delle sei vendite dei box.

L'unico elemento da segnalare è la trascrizione "contro" dell'atto esecutivo cautelare – Decreto di sequestro conservativo, del Tribunale con repertorio 10933/2016 del 29/06/2016, al quale in data 25/07/2016 a fatto seguito l'annotazione n. 457 di ordinanza di revoca di sequestro conservativo.

Norme Piano Urbanistico:

Le norme urbanistiche che interessano gli immobili fanno riferimento alla prima variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del giugno 2023 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 04 del 28.02.2024.

Per quanto concerne la porzione del compendio di cui i mappali 3627, 1260 (parte) e 1258





(parte), per una superficie di circa 1645,00 mq, risulta inserito nel PGT sulle tavole del Piano delle

Regole in Zona B2 – Aree residenziali a media densità.

In detta area è previsto un indice di edificabilità I_{Emax} pari a 0,35 mq/mq, un'altezza H_{max} di 9,30 m (3 piani) e un rapporto di copertura RC_{max} del 50%.

Considerata la superficie esistente, ne deriva un possibile ampliamento di circa 235,00 mq di S.L.P.

Osservando il Documento di Piano contenente le previsioni di piano, la stessa area è inserita tra le aree a rischio di compromissione e degrado con ambito di recupero urbano.

La porzione con il lastrico solare e l'area circostante per una superficie di circa 295,00 mq ricade in zona Servizi pubblici, la restante dei mappali 1260 e 1258 e 1222 in Zona E2 – Aree prevalentemente boscate.

Atti di provenienza:


Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'attuale intestataria per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio dott. Francesco Passeri di Breno in data 5 marzo 2003, repertorio 132775, raccolta 22891, registrato a Breno in data 21 marzo 2003 al n. 494, vol. 1T.

Per quanto riguarda il mappale 1258 del foglio 2 (ora foglio 14) del comune di Lozio è stato acquistato dai signori Mora Antonio e Mora Mario con atto del Notaio dott. Francesco Passeri di Breno in data 9 aprile 2003, repertorio 132948, raccolta 22983, registrato a Breno in data 25 maggio 2003 al n. 744.

Situazione urbanistica:

La situazione urbanistica evidenzia che il fabbricato ex scuola di Sucinva è stato edificato con progetto di opera pubblica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 27 giugno 1959 ed oggetto di contratto d'appalto pubblico di rep. n. 44 del 28/02/1961, ma non è stato possibile reperire le tavole progettuali.





L'edificio non presenta modifiche o aggiunte ad esclusione del portico costruito con struttura lignea e copertura in pannelli di vetroresina, che dovrà essere rimossa a cura della proprietà in quanto non risulta nessun documento autorizzativo, ed è particolarmente evidente che si tratta di una superfetazione.

Allo stesso modo sarà necessario presentare una denuncia di variazione catastale per la demolizione di detto porticato, e attribuire la destinazione catastale come scuola pubblica.

In caso contrario l'immobile non godrà della conformità urbanistica e catastale risultando pertanto invendibile.


A titolo meramente indicativo la pratica di regolarizzazione urbanistica e catastale si ipotizza in linea di massima in euro 3.500,00 iva e cassa esclusi.

In merito all'edificazione delle autorimesse, si è riscontrato che anch'esse sono provenienti da un progetto di opera pubblica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 04/06/1978.

Tra le precisazioni in atto è indicata la clausola che in caso di diversa destinazione dell'immobile da carattere turistico ricettivo, si dovrà versare la somma di £ 40.000.000 (quarantamiliardi di lire) ora 20.658,00 €, senza rivalutazione, perché la zona urbanistica del PRG la identificava a destinazione turistico-ricettiva.

Poiché attualmente la destinazione urbanistica è stata modificata con la variante al PGT, tale clausola viene a decadere e dovrà eventualmente essere concordata con l'Amministrazione Comunale in sede di presentazione del nuovo permesso di costruire.

4. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO



Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative

dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di

mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Area Urbana fg NCT/14 mapp 1260 sub 9	170,00	0%	0
Area Urbana fg NCT/14 mapp 1260 sub 10	482,00	10%	48,20
Area Urbana fg NCT/14 mapp 1260 sub 11	372,00	10%	37,20
Area Urbana fg NCT/14 mapp 1260 sub 12	108,00	10%	10,80
Area Urbana fg NCT/14 mapp 1260 sub 13	128,00	10%	12,80
Unità principale PT mq 176.54 + P1 mq 161.58	338,12	100%	338,12
Logge, patii e porticati	132,03	0%	0
Logge, patii e porticati	19,97	35%	6,99
Logge, patii e porticati	11,46	35%	4,01
Balconi scoperti	2,25	25%	0,56
Giardini esclusivi di ville e villini	798,46	5%	39,92
Superficie commerciale totale, m²			468,60

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI

	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA -	0,80
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est	0,98



LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - scarsa	0,90
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,92
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
IMPIANTO CITOSONICO - Senza citofono	0,98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle	0,95
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale	0,30

Valore OMI - CONTESTUALIZZATO € 780,00X 0,30	€ 234,00
Valore ProBrixia - Da Ristrutturare	€ 235,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 235,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 39.098,17
Valore stimato:	€ 117.171,00 = € 235,00 x m ² 468,60
Valore stimato arrotondato:	€ 117.000,00

VALORE STIMATO €117.000,00
(euro centodiciasettemila/00)

Enea Moraschi

Geometra Enea Moraschi





6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Enea Moraschi**, con studio in Capriolo (BS), Via Adro n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4205, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 117.000,00

(euro centodiciasettemila/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Capriolo, 10 aprile 2025

IL TECNICO



Geometra Enea Moraschi



GIUDICE DI PACE

REPUBBLICA ITALIANA

UFFICIOGIUDICE DI PACE

Di CHIARI (BS)

ooOoo

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

ooOoo

CRON. 2019/2025 29 APR. 2025

L'anno 2025 (duemilaventicinque), addì 29 (ventinove) del mese di aprile.

Avanti al sottoscritto Cancelliere del sopraindicato Tribunale è comparso:

il sig. **ENEA MORASCHI Geometra** nato a Palazzolo sull'Oglio il 01/04/1972 e residente in Capriolo via Adro n. 11 identificato con carta d'identità n. CA84469DO rilasciata dal sindaco del comune di Capriolo (BS) in data 14/03/2019 e scadenza 01/04/2029, il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il componente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

IL PERITO

ENEA MORASCHI Geometra



IL CANCELLIERE

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Patrizia Tamantini



GIUDICE DI PACE

