

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento: **n° 86/2017**

Giudice Delegato: **dott.ssa Vincenza Agnese**

Curatore: **dott.ssa Sonia Montanari**

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI RELATIVI AL FALLIMENTO**  
**INCARICO E QUESITO**

Il sottoscritto arch. Sbalzer Mario, nato a Brescia il 29.04.1965, con studio professionale in via Cellini n°26 Roncadelle, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379, il giorno 20 Giugno 2017, veniva nominato CTU dal Tribunale di Brescia, sezione fallimentare, con l'incarico di stimare le proprietà del soggetto in epigrafe con il seguente quesito:

**“L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dei beni caduti nella procedura dai quali devono risultare:**

- **l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- **una sommaria descrizione del bene;**
- **lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupata da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;**
- **l'esistenza di formalità, vincoli o 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;**
- **l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- **la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ”**

Il CTU procedeva all'acquisizione della documentazione necessaria:

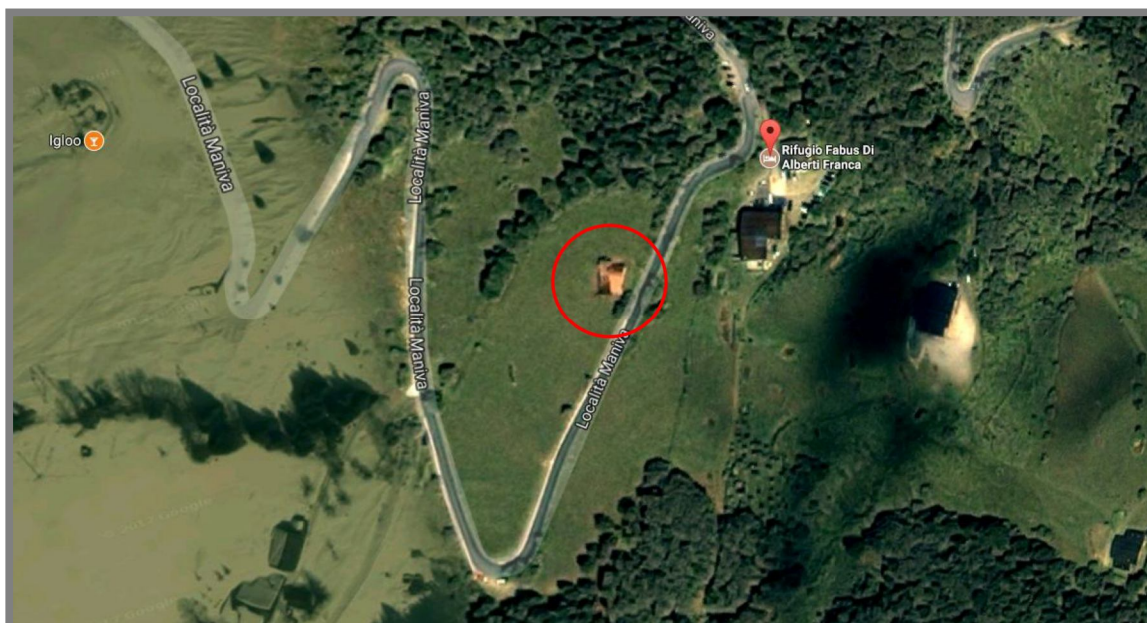
- **tramite la richiesta ai notai degli atti e titoli di provenienza degli immobili;**

- richiedendo all'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio la documentazione catastale;
- tramite l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Serle e di Bagolino al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili;

Inoltre sono stati effettuati i sopralluoghi ai beni oggetto di perizia.

Terminate le ricerche espone quanto segue:

<b>LOTTO 1</b>	<b>Località Fabus, Bagolino (BS)</b>
----------------	--------------------------------------



**IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

Fabbricato sito nel Comune di **Bagolino**, **Località Fabus** attualmente censita al Catasto Fabbricati come segue:

Bagolino Località Fabus (BS)						
catasto fabbricati						
Foglio	Mappali	Sub	Categoria	proprietà	Vani – sup.	Rendita
24	5204	9	A/2	1/1	3 vani	224,66
24	5204	13	C/6	1/1	30 mq	24,79

Oltre all'incidenza del BNCN al sub.16 "Corte Comune e locale caldaia"

**proprietà dei mappali e provenienza:**

L'unità sopra identificata è di proprietà del sig. D'Aniello Vincenzo per la quota di 1/1 in virtù del seguente atto:

- Atto di Divisione in data 29/12/2010 Rep. n.25410 notaio Lombardi Francesca.

**confini:**

Come meglio definiti ed identificati nella mappa e subalternazione catastale in allegato.

**SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI**

L'immobile si trova lungo la strada che collega il Comune di Bagolino al passo del Maniva a poca distanza dalle piste da sci, dista circa dieci Km dal centro di Bagolino ed è immerso nel verde in una zona poco edificata circondata da prati e gode di un'ottima panoramica verso il fondo valle. Complessivamente il fabbricato è costituito da n°6 appartamenti di cui tre al piano terra con corti esclusive e tre appartamenti al piano primo con balconi ed aree a monte private. Buona la dotazione di parcheggi privati ai margini della strada pubblica. Complessivamente il fabbricato esternamente si presenta in discreto stato manutentivo e le parti comuni ed esclusive ben tenute possedendo caratteristiche classiche delle abitazioni montane con finiture e strutture prevalentemente lignee.

L'immobile è costituito da un appartamento al piano primo con balcone e da un'area esclusiva a monte inoltre un posto auto privato al livello strada unito da un porzione di area retrostante. L'accesso all'appartamento avviene impegnando una scala che dal piano strada, costeggiando il fabbricato, porta al piano primo dove attraversando un passaggio comune si accede alla zona soggiorno-cucina. Un disimpegno dove si trova la caldaia autonoma serve un bagno con finestra ed una camera matrimoniale. Lungo il prospetto principale si trova una balconata con affaccio sulla valle. Il soffitto è mansardato con orditura lignea a vista e il pavimento è in listoni di legno, il rivestimento del bagno in ceramica. I serramenti esterni sono in legno a doppio vetro con taglio termico ed oscuranti esterni, le porte interne in laminato bianco. Della proprietà fanno parte un posto auto privato con area esclusiva posteriore nella quale come da atto di provenienza i proprietari si sono dati reciprocamente la possibilità di realizzare autorimesse interrato. Un'altra area sempre di proprietà si trova nella parte posteriore dell'appartamento e presenta una discreta pendenza.

## **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario sig. D'Aniello Vincenzo ed è stato concesso in Comodato Gratuito al sig. D'Aniello Luciano tramite il Contratto di Comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato con preavviso di mesi tre stipulato in data 24/02/2015 registrato a Salò il 02/03/2015 al n°218 serie 3.

## **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA.**

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, in data 27/07/2017, il Responsabile dell'area tecnica ha sottoposto alla consultazione le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n° 087/2009** rilasciato in data 29.05.2009, per ristrutturazione e ampliamento di edificio esistente in località Fabus - Maniva;
- **Permesso di Costruire in variante n°130/2009** rilasciato in data 21.08.2009, per variante al P.C. n°87/2009;
- **Permesso di Costruire in variante n° 034/2010** rilasciato in data 23.02.2010, per variante n° 2;
- **Denuncia di Inizio Attività in variante n°134/2010** archiviata in data 20.09.2010, prot. 2010E0005564, per variante n° 3;
- **Permesso di Costruire n°17/2011** rilasciato in data 28/01/2011 al e Prat. ed. n°2010/161 per variante in corso d'opera n°4;
- **Denuncia di Inizio Attività presentata in data 10/09/2014** al prot.2014E0005696 relativa alla "formazione di locali accessori interrati e l'eliminazione del solaio orizzontale al piano primo";

## **DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ**

**Certificato di agibilità n°19/2014** rilasciato in data **14/02/2014** con domanda presentata in data 21/12/2010 al protocollo n°2010E0007781.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile in oggetto è inserito nella zona omogenea del PGT denominata "Aree Agricole Produttive" e soggetta all'art.41 delle Norme Tecniche di attuazione e gli immobili identificati con la sigla " R Residenziale – Immobili con destinazioni già

riconosciute coerenti e non con l'ambito" art.46 delle NTA. Vista la tipologia edilizia dell'immobile e le relative aree pertinenziali, la predetta destinazione urbanistica non determina possibili incrementi percentuali.

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

In riferimento alle pratiche edilizie consultate alle indagini e al sopralluogo effettuato si esprime la REGOLARITÀ edilizia - urbanistica dell'immobile.

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Per quanto rilevato durante il sopralluogo si esprime la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile. Le schede catastali sono sostanzialmente sovrapponibili alla situazione reale.

#### **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dall'atto di compravendita si rilevano i seguenti obblighi:

- che le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni dell'edificio e i costi inerenti il canone di concessione dell'acqua sorgiva che approvvigiona il mappale 5204 sono da ripartirsi in parti uguali fra le sei unità costituenti il condominio;
- che l'energia elettrica inerente l'alimentazione delle luci delle scale esterne e del vano tecnico comune e dell'antenna terrestre e satellitare comune sono a carico di ogni singolo proprietario delle unità immobiliari a rotazione annuale a partire dall'1 gennaio 2011 dal subalterno 4 e a seguire progressivamente;
- che le unità immobiliari sono gravate da servitù per il passaggio delle linee e condutture in genere di impianti occorrenti per tutti i servizi di acqua, gas, energia elettrica, telefono, rete fognaria, illuminazione e TV ed ogni altra che la futura tecnologia dovesse suggerire o utilmente imporre, permettere l'accesso all'immobile per le necessità d'ispezione riparazioni, manutenzione da parte dei tecnici competenti;
- ;- di autorizzarsi reciprocamente alla realizzazione di autoriesse interrate a monte del posto macchina di proprietà, accedendo ed intervenendo sulla proprietà confinante, purché ciò avvenga previa comunicazione con raccomandata agli altri condomini e con obbligo di ripristino finale senza alcun compenso;
- di vietare la possibilità di stendere panni e indumenti di qualsiasi tipo sui balconi del primo piano;

- di autorizzare i proprietari dei mappali 5204 sub. 4-5-6 a [collocare e fissare, nella parte sottostante il balcone, eventuali tende retrattili di tipologia e colore omogeneo,;

- di autorizzare i proprietari dei mappali 5204 sub. 7-8-9 a collocare pergolati sulla proprietà esclusiva a monte del fabbricato anche a confine fra le proprietà esclusive con divieto di posare tende sulla facciata a valle;

Il fabbricato si trova inserito nella tavola di PGT in una zona sottoposta a vincolo paesistico ambientale e in zona di rispetto captazione acque.

Non si sono rilevate formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente se non quelli derivanti dalla natura condominiale del bene in valutazione.

**L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni eseguite in data 27/06/2017 risultano le seguenti formalità a carico degli immobili:

### **CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo del confronto di mercato per la presenza di dati relativi a compravendite di beni simili. Il metodo di stima adottato consiste in un metodo di confronto con stima diretta comparativa del prezzo di mercato considerata la dinamica del mercato nel quale l'immobile è inserito. La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni "accreditate o indirette" con i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal listino dei prezzi degli immobili di Brescia e fonti "fiduciarie" mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché eventuali valori di stima. I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato in funzione di particolari caratteristiche dell'immobile e della valutazione in oggetto. I valori così ottenuti vengono riconciliati tramite un coefficiente che esprime in

forma percentuale lo stato in cui si trova l'immobile rispetto ai valori unitari reperiti. Le considerazioni di carattere tecnico prendono a riferimento principalmente i seguenti elementi di confronto: ubicazione, qualità (conservazione e vetustà), taglio (mq), e tipologia. La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale riportate nella tabella sottostante e ricavate sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo e sulla base delle piante catastali e di progetto.

Si riportano di seguito i valori:

FORTE	ZONA	TIPOLOGIA	STATO	SUP. RAGG.	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE MEDIO	COEFF. RICONC.
Ag. Entrate OMI 2/2016	PERIFERICA	VILLE E VILLINI	NORMALE		850	1.150	1.000	0,00
Listino Brescia 1/2017	PERIFERICA	RESIDENZIALE	RECENTE		1.160	1.450	1.305	-0,10
FIDUCIARIE	PERIFERICA	RESIDENZIALE	NORMALE		900	1200	1.050	0,00

n.b. Tutti i valori sono espressi in €/mq

calcolo del valore unitario:

FORTE	STATO	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO	COEFF. RICONC.	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO RICONCILIATO
Ag. Entrate OMI 2/2016	NORMALE	850	1.150	1.000	0,00	850	1.150	1.000
Listino Brescia 1/2017	RECENTE	1.160	1.450	1.305	-0,10	1.044	1.305	1.175
FIDUCIARIE	NORMALE	900	1200	1.050	0,00	900	1.200	1.050
n.b. Tutti i valori sono espressi in €/mq					VALORI MEDI RICONC.	931	1218	1075
<b>VALORE UNITARIO STIMATO 1.100 €/mq</b>								

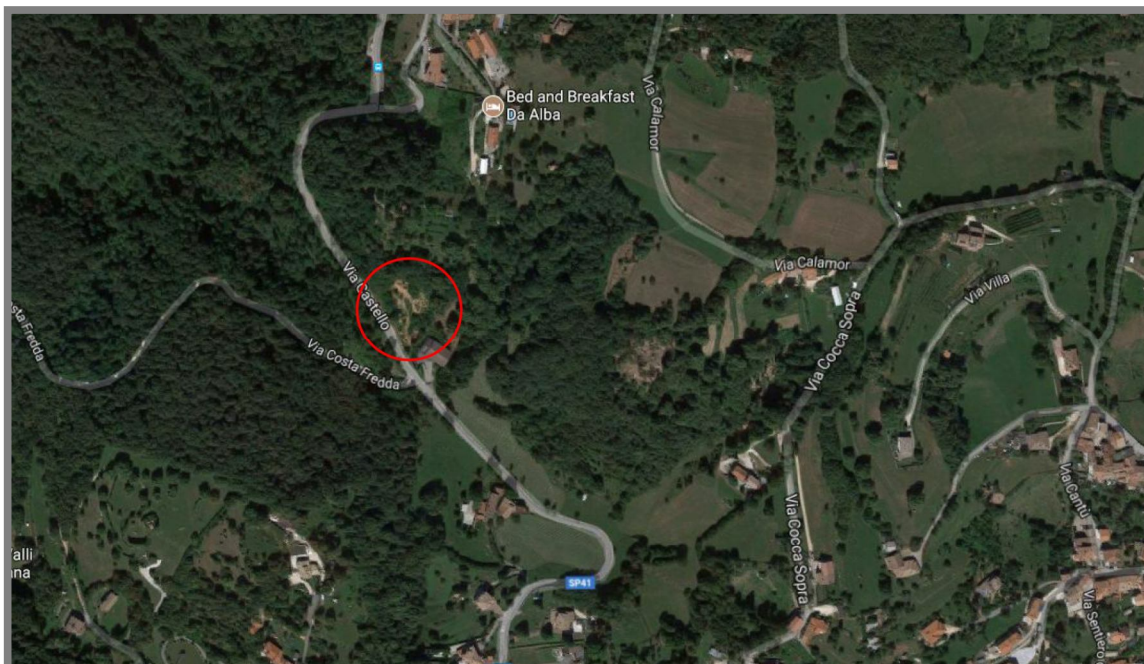
Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il più probabile valore unitario di stima possa essere pari a 1.100 €/mq.

<b>Immobili in Bagolino (BS)</b>				
destinazione	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza P.1	59,70	1,00	1100	65.670,00
Balcone	12,20	0,35	1100	4.697,00
Posto auto	30,00	0,25	1100	8.250,00
Area esclusiva	974,00	0,03	1100	26.785,00
			<b>TOTALE</b>	<b>105.402,00</b>

La valutazione pur essendo rapportata alle misure è comunque da intendersi "a corpo"

Da cui risulta che:

**il più probabile valore di mercato risulta arrotondato pari ad euro 105.000 (centocinquemila/00)**



**IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

Immobile sito nel Comune di **Serle** in **via Castello** attualmente censito al Catasto

Terreni come segue:

<b>Serle, via Castello</b>						
catasto fabbricati						
Foglio	Mappali	Sub	Superficie	proprietà	RD	RA
10	266	Cast frutto 2	00 47 90	250/1000	2,47	1.24

**proprietà dei mappali e provenienza:**

L'unità sopra identificata è di proprietà del \_\_\_\_\_ per la quota di 250/1.000 in virtù del seguente atto:

- Atto di compravendita del 21/04/2009 Rep. n. 24167 notaio Lombardi Francesca

**confini:**

Da nord in senso orario dello stesso foglio mapp.148 ad est mappale 149 e mapp.446 a sud via Pubblica Castello ad ovest mapp.145 e come meglio identificato nella mappa catastale in allegato alla presente perizia.

**SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI**

Il terreno si trova in posizione nord ovest del Comune di Serle, nelle vicinanze della frazione "Cocca" e lungo la via Pubblica che porta alla frazione denominata "Castello". Il



lotto come evidente ha subito un parziale sbancamento del terreno che ne ha modificato l'orografia lasciando alcuni fronti scavati a cielo aperto e diversi cumuli di terra. Attualmente l'area si presenta incolta e in stato di abbandono, parzialmente ricoperta da vegetazione spontanea.

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Durante il sopralluogo il lotto si trovava libero e incolto.

### **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA.**

#### **Destinazione urbanistica**

A seguito di formale richiesta in data 21/04/2017 al prot. il Responsabile dell'area tecnica ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale risulta che l'immobile è inserito nelle zone omogenee del PGT "Zona D2 Piano Produttivo in atto" per 3.587,71 mq e per la restante "Zona E Agricole caratterizzate dalla presenza di Prato, pascolo e bosco". Soggetta ai vincoli fascia di rispetto metanodotto, idrogeologico, versanti acclivi.

Per quanto risultato dal Certificato in data 20/07/2017 il CTU ha effettuato un accesso agli atti per la verifica delle autorizzazioni rilasciate riguardanti il Piano Attuativo.

Documenti consultati sono stati i seguenti:

- Richiesta di autorizzazione di Piano di Lottizzazione presentata in data 07/05/2002 prot. 1944 adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n.38 in data 30/09/2002 e approvazione definitiva con Delibera del Consiglio n.8 del 31/03/2003;
- Convenzione Urbanistica Piano di Lottizzazione Artigianale Faido notaio Lombardi Francesca rep.16901 /3011 del 02/04/2004;
- Dichiarazione di Inizio Attività presentate in data 20/10/2006 e 27/06/2007 per opere di urbanizzazione e realizzazione Capannone Artigianale. Dichiarazioni rese esecutive in data 16/06/2009 a seguito del Decreto della Comunità Montana n.160/08;
- Progetto di riutilizzo delle terre e rocce di scavo 30/04/2010 prot.2373 relativo alle DIA

precedenti;

- Dichiarazione di inizio lavori in data 30/04/2010 prot.2370 prevista per il 17/05/2010.

Al momento del sopralluogo si è potuto constatare che i lavori hanno riguardato unicamente modesti movimenti di terra. Dai documenti visionati e da un confronto con il Responsabile dell'area tecnica si evince che la Convenzione risulta scaduta e che per procedere all'edificazione dell'area è necessario presentare una nuova richiesta con la realizzazione di un piano attuativo o richiedere il rinnovo di quello scaduto.

I principali parametri edificatori ai quali attualmente è sottoposta l'area sono i seguenti:

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: max 0,85 mq/mq

RC - Rapporto di copertura: max 60% del lotto di pertinenza

H - Altezza: max 7,50 mt. misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave

DS - Distanza dalle strade: D=H e mai inferiore a mt. 7,50, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

#### Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni: Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario, Commerciale, Produttiva, autotrasporto, Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Per quanto rilevato durante il sopralluogo si esprime la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

#### **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dal Certificato di destinazione urbanistica si rilevano vincoli e limitazioni amministrative e la Convenzione Urbanistica che risulta scaduta. Non si sono rilevate altre formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente se non la necessità della presentazione di un piano di Lottizzazione.

**L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni eseguite in data 27/06/2017 risultano le seguenti formalità a carico degli immobili:

**DETERMINAZIONE VALORE CORRENTE DI MERCATO**

Nel caso di valutazione di aree edificabili, il documento di riferimento è rappresentato dallo strumento di piano, in cui sono contenute le norme che regolano la densità edificatoria e le destinazioni ammesse. Nella tabella di stima seguente vengono riportati i principali parametri urbanistici del PGT che vengono utilizzati nella perizia di stima.

Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del più probabile valore unitario medio di mercato delle aree fabbricabili, con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile. I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, sono l'analisi della zona territoriale in cui il terreno è ubicato, l'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici, destinazione d'uso consentita, eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione, lo stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione); dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

**Metodologia estimativa applicata**

Saranno utilizzati due metodi estimativi dal cui confronto scaturirà il prezzo di mercato dell'area il Metodo del costo di trasformazione e il metodo sintetico Comparativo

**Il metodo del valore di trasformazione**

viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione e si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito

della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa ( $V=V_mT-K$ ). Il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del profitto nominale, scontando all'attualità previsione della durata, del tempo di costruzione.

Risultato della seguente formula:

$$V_a = V_mT / (1 + r)^n$$

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_mT$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo ordinario del promotore

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Il valore dell'area è riferito alla data di stima e si dovrà scontare la differenza ( $V_t - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 6% per un intervallo temporale necessario alla trasformazione che si ritiene essere mediamente 2 anni per le aree residenziali e miste. La stima del più probabile valore di un lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni esito della trasformazione e i costi della trasformazione stessa.

#### Valore medio dei fabbricati

$V_mT$  rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame. Si riportano di seguito i dati rilevati per il Comune, opportunamente analizzati e ragguagliati alla situazione di mercato e il valore di riferimento calcolato:

FONTI	STATO	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO	COEFF. RICONC.	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO RICONCILIATO	
Ag. Entrate OMI 2/2016	NUOVO	480	680	580	-0,20	384	544	464	
Listino Brescia 1/2017	NUOVO	660	750	705	-0,30	462	525	494	
FIDUCIARIE	NUOVO	400	600	500	-0,10	360	600	480	
n.b. Tutti i valori sono espressi in €/mq						VALORI MEDI RICONC.	402	556	479
<b>VALORE UNITARIO STIMATO 480 €/mq</b>									

**COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C = $\Sigma$ K + Ip + PI)**

E' il costo ordinario occorrente per la trasformazione dell'area ed è composto da:

Sommatoria dei costi delle opere edili ( $\Sigma$ K) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- Ip interessi passivi sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse;

- PI profitto del promotore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Facilmente ricavabile da prezziari tipologici, dall'esperienza professionale e da imprese operanti in zona la cui media risulta pari a 820 €/mq

K2 - oneri professionali che possono incidere sino al 10% del K1

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77, oneri di urbanizzazione primaria a scomputo, oneri riferiti all'urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione

Ip - interessi passivi: Si ipotizza che il tasso di interesse venga assunto nella misura del 7%, compresi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore: Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% del più probabile valore di mercato del bene trasformato.

	DESCRIZIONE	UNITARIO	TOTALE
SL	Superficie del lotto (parte edificabile)	3580 mq	
If	Indice di utilizzazione fondiaria	0,85 mq/mq	
Vmax	Volumetria edificabile massima	9129 mc	
SLP	Superficie Lorda di Pavimento realizzabile	3043 mq	
Vm	Valore di mercato del bene trasformato	530 €/mq	1.612.790 €
K1	Costo trasformazione	280 €/mq	
K2	Oneri professionali 8 % del K1	23 €/mq	
K3	Oneri urb. primaria e secondaria	15 €/mq	
	Oneri costo di costruzione 5%	14 €/mq	
$\Sigma$ K	SOMMATORIA COSTI k1+k2+k3	332 €/mq	
Ip	Oneri finanziari	10 €/mq	
Pi	Profitto imprenditore 8% del Vm	133 €/mq	
C	Costo di Produzione	475 €/mq	1.445.425 €
Vu	Valore unitario del lotto edificabile	56 €/mq	
V%	Incidenza dell'area sul valore totale	10 %	
Vtot	VALORE DEL LOTTO EDIFICABILE		167.365 €
	valore di mercato attualizzato V tot x 1/qn	1/qn = 0,889	
VALORE DEL LOTTO EDIFICABILE ATTUALIZZATO			148.787 €

**Stima sintetica del tipo comparativo**

La stima sintetica, è basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in

condizioni ordinarie di mercato. Si ricorre ai prezzi di mercato, ogni qualvolta siano disponibili dati immobiliari (prezzi di compravendita e caratteristiche immobiliari) relativi a beni in diverso grado simili. Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, pari a 70 €/mq. In considerazione delle caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità, ed intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici, le peculiarità dei terreni oggetto di stima non sono da considerarsi simili a quelle dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine. Pertanto viene applicato un coefficiente correttivo al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni. Valore del Lotto viene ottenuto dalla seguente formula:

$$\text{Sup. edificabile} \times \text{valore unitario} = 3.043 \text{ mq} \times 70 \text{ €/mq} \times 0.80 \text{ coeff. rid.} = 170.408 \text{ €}$$

Utilizzando le sopra esposte metodologie di valutazione si perviene a due valori che seppur diversi rientrano nella variabilità di stima dell'area, si ritiene dunque corretto definire il valore di mercato quale media dei due valori ottenendo un valore complessivo arrotondato pari a 160.000 euro. Da cui si ottiene che:

**Il più probabile valore della quota di proprietà pari 250/1.000 risulta  
pari a 40.000 euro (quarantamila/00)**

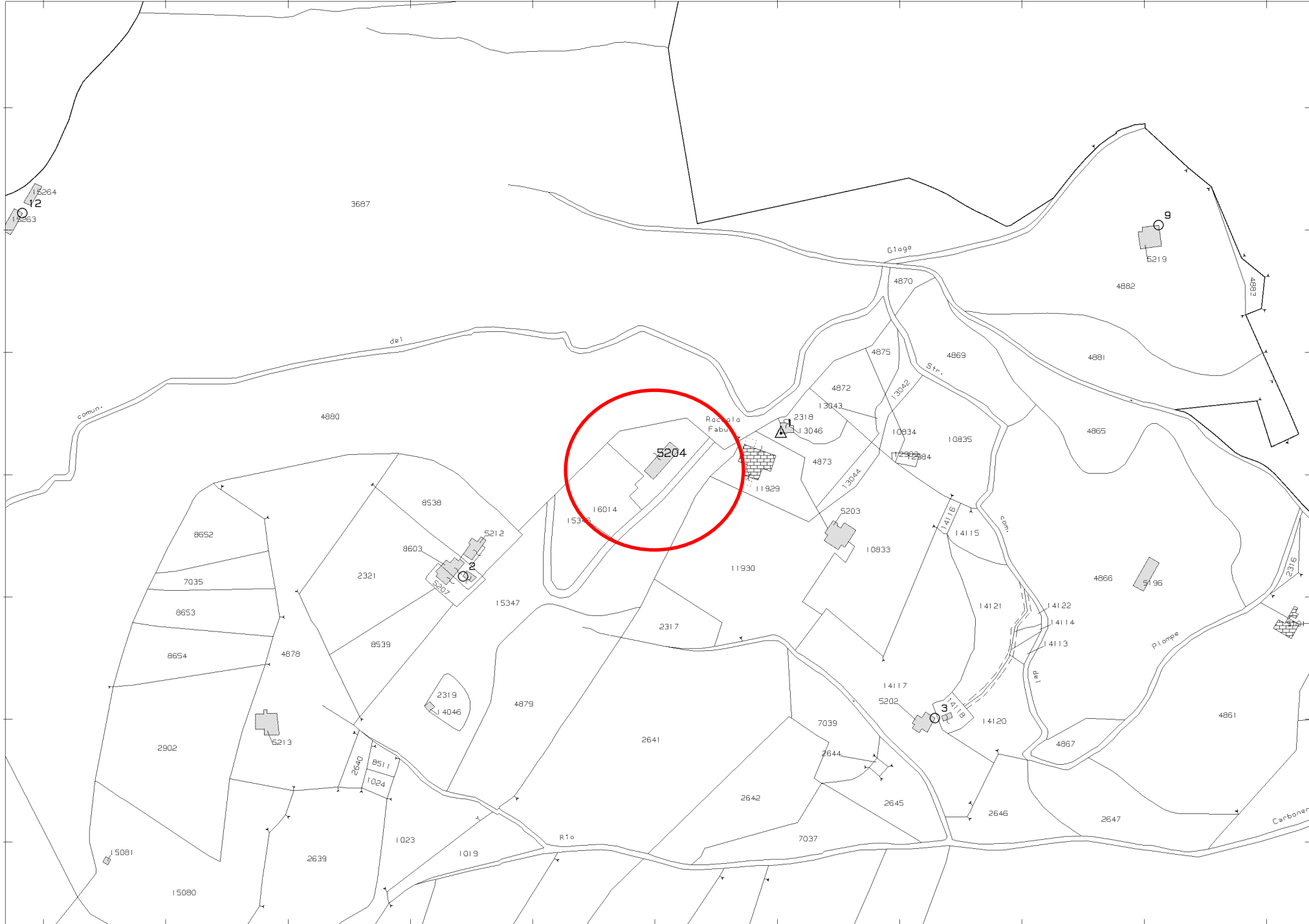
Brescia 31/07/2017

mario arch. sbalzer

## **ALLEGATI**

### **LOTTO 1 IMMOBILI IN BAGOLINO**

- *Estratto mappa catastale;*
- *Schede catastali;*
- *Visure storiche degli immobili;*
- *Atto di provenienza;*
- *Contratto di Comodato d'uso gratuito;*
- *Estratto Piano Governo Territorio e Nta;*
- *Pratiche edilizie;*
- *Fotografie.*



N=5075400

E=1609800

1 Particella: 5204

27-Giu-2017 16:26:45  
Prot. n. T262334/2017

Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

Comune: BAGOLINO  
Foglio: 924



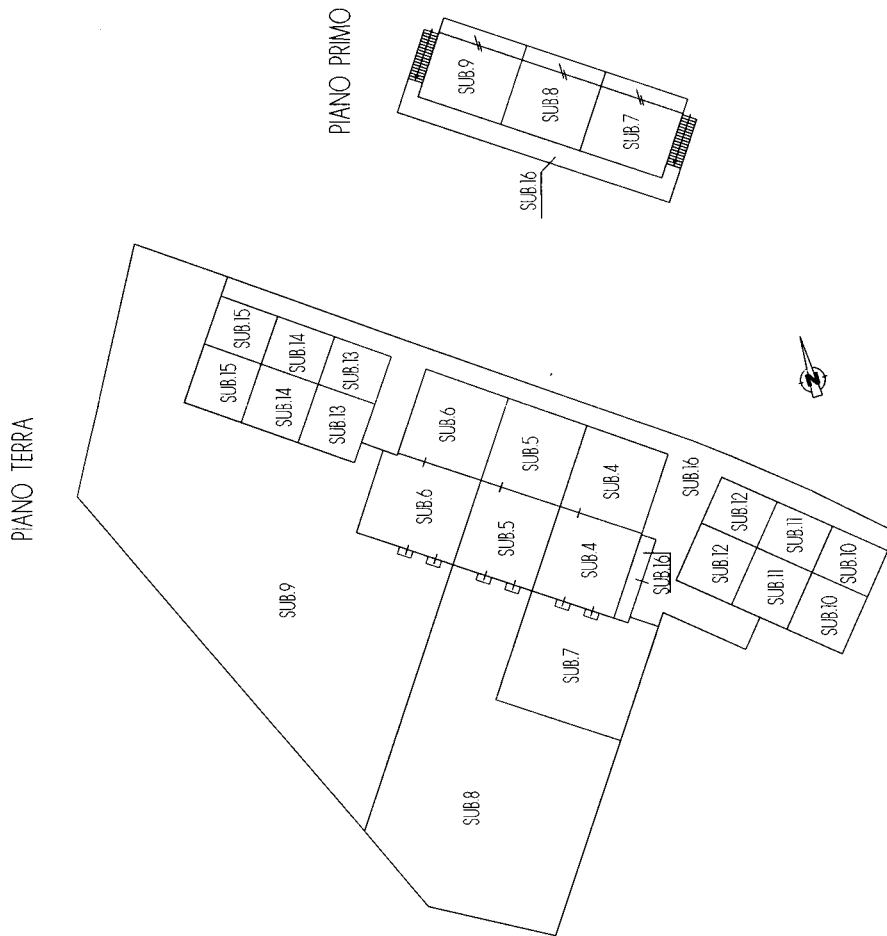
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Podavini Matteo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 3488
Comune di Bagolino	Sezione: Foglio: 24	Particella: 5204	Pr. 5204/05 n. 20/12/2010	del
Dimostrazione grafica dei subalberi				
Tipo Mappale n. 299249 del 24/09/2010 Scala 1 : 500				

Ufficio provinciale di Brescia  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Agenzia del Territorio

Ultima planimetria in atti

Data: 27/06/2017 - n. T263304 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Direzione Provinciale di Brescia  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: BAGOLINO  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
BAGOLINO			24	5204		299249	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
4	localita' fabus	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
5	localita' fabus	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
6	localita' fabus	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
7	localita' fabus	SN	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
8	localita' fabus	SN	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
9	localita' fabus	SN	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
10	localita' fabus	SN	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
11	localita' fabus	SN	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
12	localita' fabus	SN	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
13	localita' fabus	SN	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
14	localita' fabus	SN	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
15	localita' fabus	SN	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
16	localita' fabus	SN	T-1			CORTE E LOCALE CALDAIA COMUNE AI SUB. 4-5-6-7-8-9	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
BAGOLINO			29	5204		299249	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
2						SOPPRESSO	
3						SOPPRESSO	

Unità immobiliari n. 16

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Brescia

Scheda n. 1 - Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. BS0416905 del 20/12/2010  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagolino  
Localita' Fabus

civ. SN

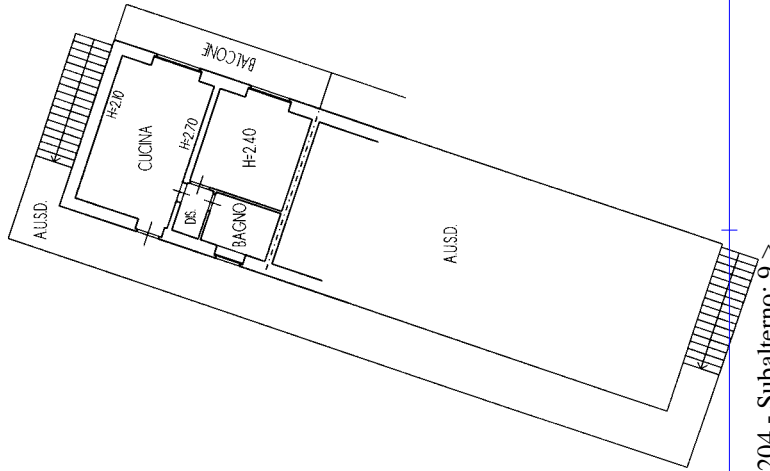
Identificativi Catastali:  
Sezione: 24  
Foglio: 5204  
Particella: 5204  
Subalterno: 9

Compilata da:  
Podavini Matteo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Brescia N. 3488

PIANO TERRA

CORTE  
ESCLUSIVA

PIANO PRIMO



AUSD.

AUSD.

AUSD.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2017 - Comune di BAGOLINO (A578) - < Foglio: 24 - Particella: 5204 - Subalterno: 9  
LOCALITA' FABUS n. SN piano: T-1;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0416905 del 20/12/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagolino

Localita' Fabus

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 24  
Particella: 5204  
Subalterno: 13

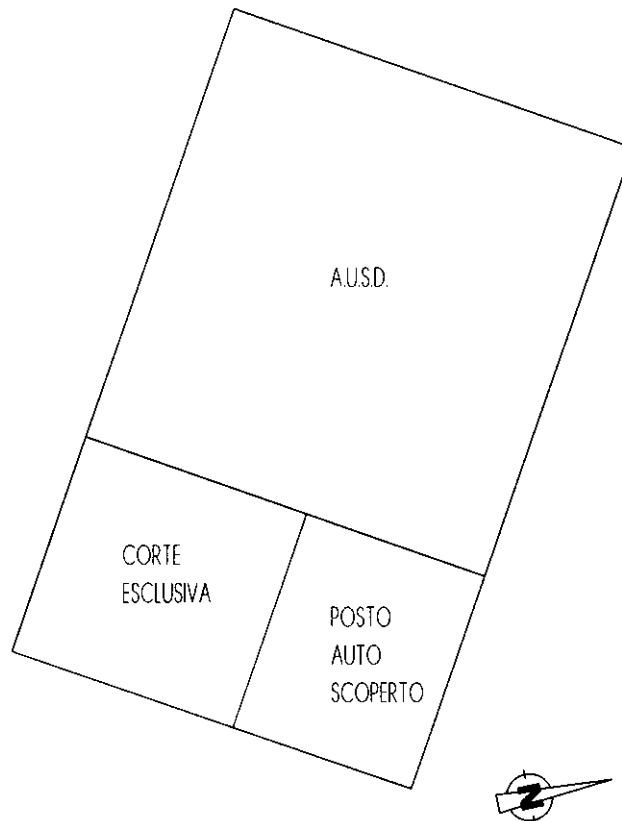
Compilata da:  
Podavini Matteo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Brescia

N. 3488

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2017 - Comune di BAGOLINO (A578) - < Foglio: 24 - Particella: 5204 - Subalterno: 13 >  
LOCALITA' FABUS n. SN piano: T;

Ultima planimetria in atti

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BAGOLINO ( Codice: A578)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di BRESCIA</b> <b>Foglio: 24 Particella: 5204 Sub.: 9</b>

**INTESTATO**

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	5204	9	1		A/2	6	3 vani	Totale: 86 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 59 m <sup>2</sup>	Euro 224,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		LOCALITA' FABUS n. SN piano: T-1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune A578 - Sezione - Foglio 9 - Particella 5204**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	5204	9	1		A/2	6	3 vani		Euro 224,66	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2011 protocollo n. BS0579552 in atti dal 20/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 249313.1/2011)
<b>Indirizzo</b>		, LOCALITA' FABUS n. SN piano: T-1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	5204	9	1		A/2	6	3 vani		Euro 224,66	VARIAZIONE del 20/12/2010 protocollo n. BS0416905 in atti dal 20/12/2010 AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE (n. 51802.1/2010)
<b>Indirizzo</b>				, LOCALITA' FABUS n. SN piano: T-1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 29/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/01/2011 Repertorio n.: 25410 Rogante: LOMBARDI FRANCESCA Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 322.2/2011)	

### Situazione degli intestati dal 20/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
4			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 20/12/2010 protocollo n. BS0416905 in atti dal 20/12/2010 Registrazione: AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 51802.1/2010)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 29 particella 5204 subalterno 1
- foglio 29 particella 5204 subalterno 2
- foglio 29 particella 5204 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2017

Data: 27/06/2017 - Ora: 12.50.18 Fine

Visura n.: T174414 Pag: 3

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BAGOLINO ( Codice: A578)</b>
	<b>Provincia di BRESCIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 24 Particella: 5204 Sub.: 13</b>

### INTESTATO

1

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	5204	13	1		C/6	1	30 m <sup>2</sup>	Totale: 33 m <sup>2</sup>	Euro 24,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				LOCALITA' FABUS n. SN piano: T;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A578 - Sezione - Foglio 9 - Particella 5204

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	5204	13	1		C/6	1	30 m <sup>2</sup>		Euro 24,79	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2011 protocollo n. BS0579552 in atti dal 20/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 249313.1/2011)
<b>Indirizzo</b>				, LOCALITA' FABUS n. SN piano: T;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	5204	13	1		C/6	1	30 m <sup>2</sup>		Euro 24,79	VARIAZIONE del 20/12/2010 protocollo n. BS0416905 in atti dal 20/12/2010 AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE (n. 51802.1/2010)
<b>Indirizzo</b>				, LOCALITA' FABUS n. SN piano: T;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 29/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/01/2011 Repertorio n.: 25410 Rogante: LOMBARDI FRANCESCA Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 322.2/2011)	

### Situazione degli intestati dal 20/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
4			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 20/12/2010 protocollo n. BS0416905 in atti dal 20/12/2010 Registrazione: AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 51802.1/2010)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 29 particella 5204 subalterno 1
- foglio 29 particella 5204 subalterno 2
- foglio 29 particella 5204 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

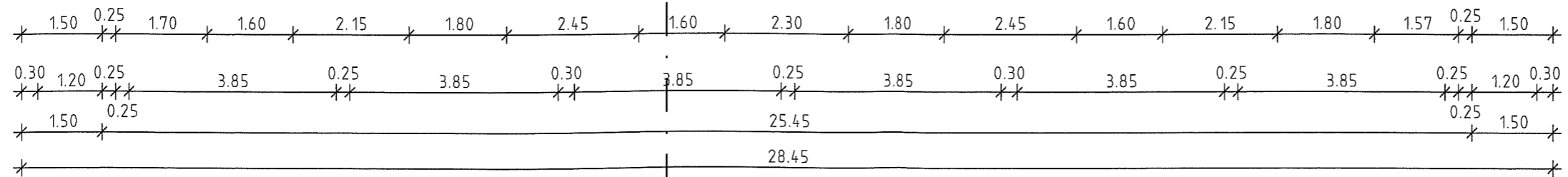
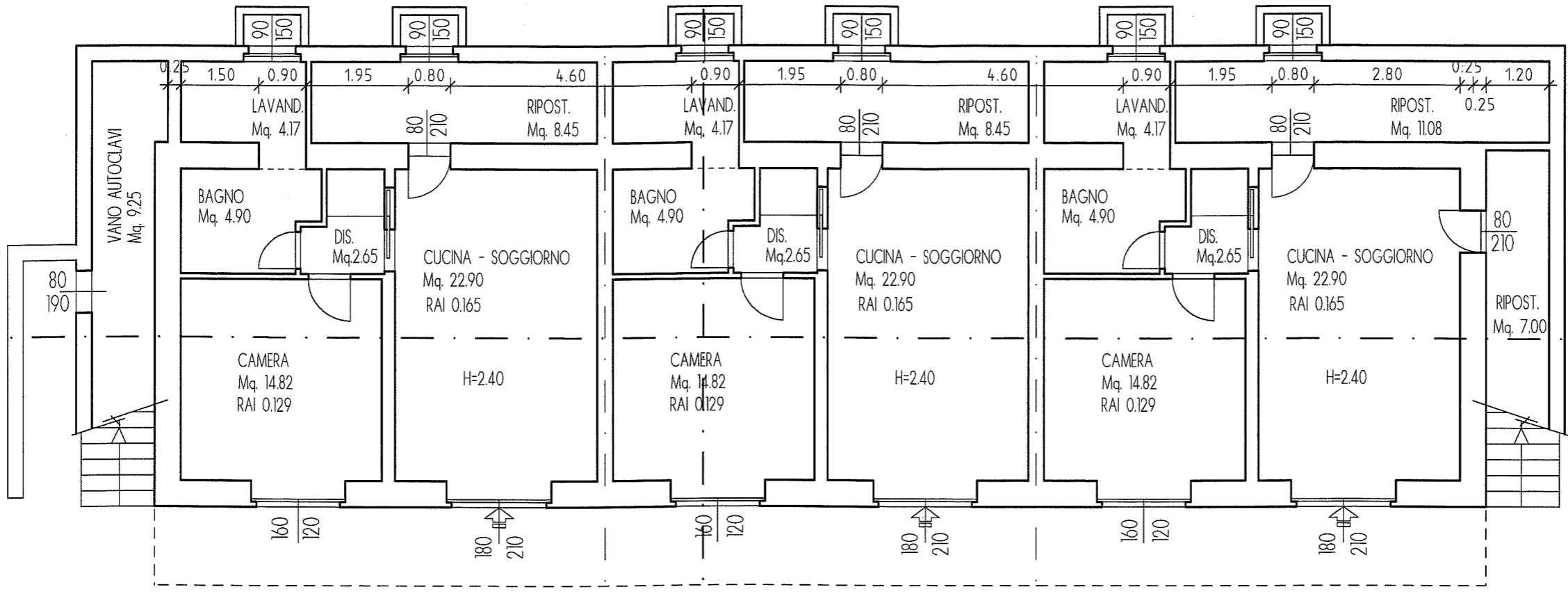
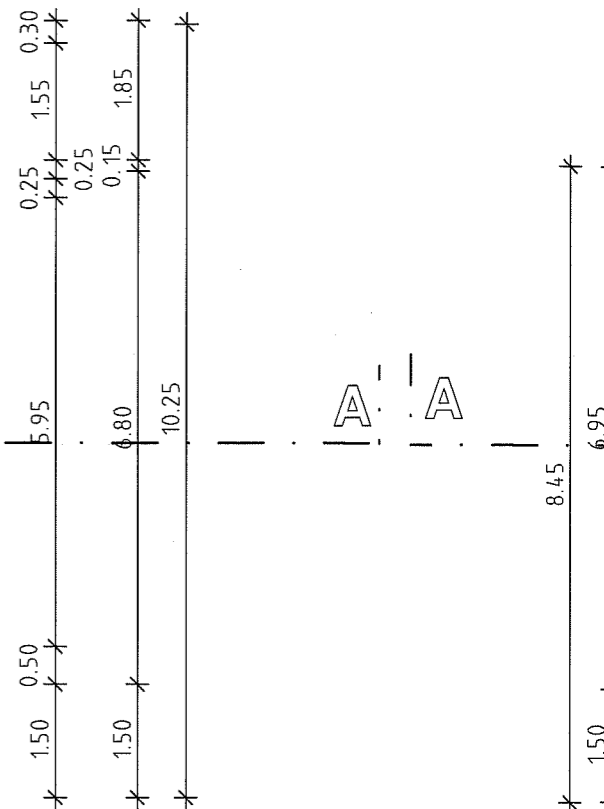
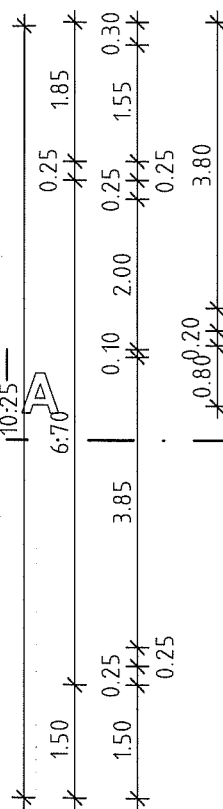
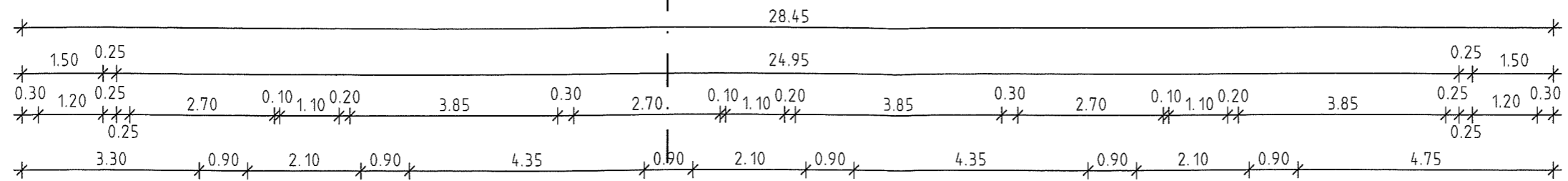
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

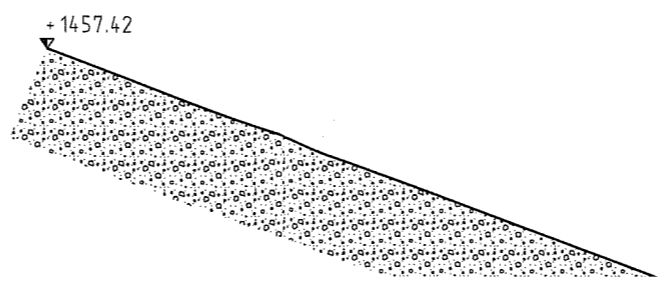
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

PIANTA PIANO TERRA Sc. 1:100

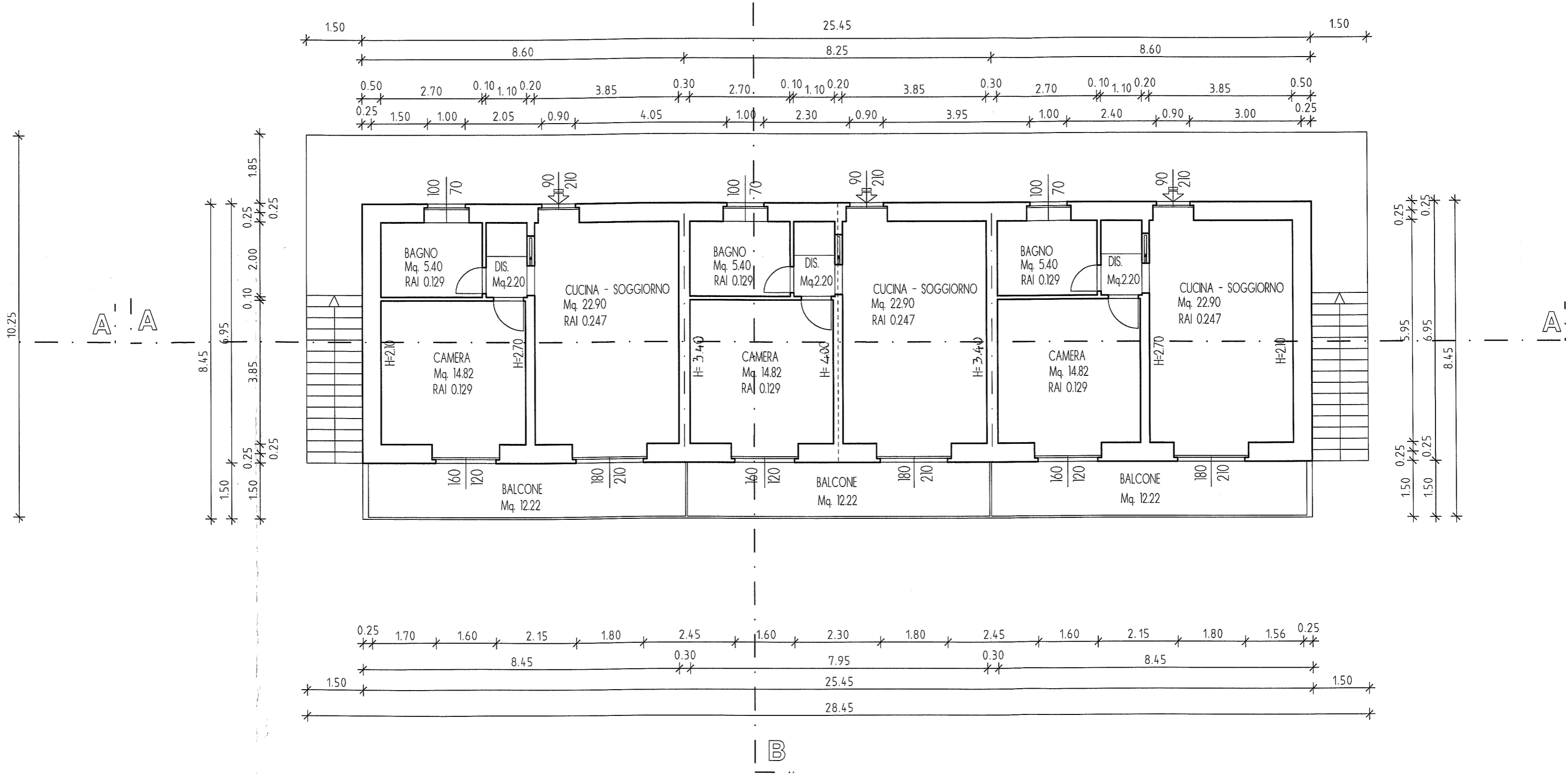
( STATO DI PROGETTO )



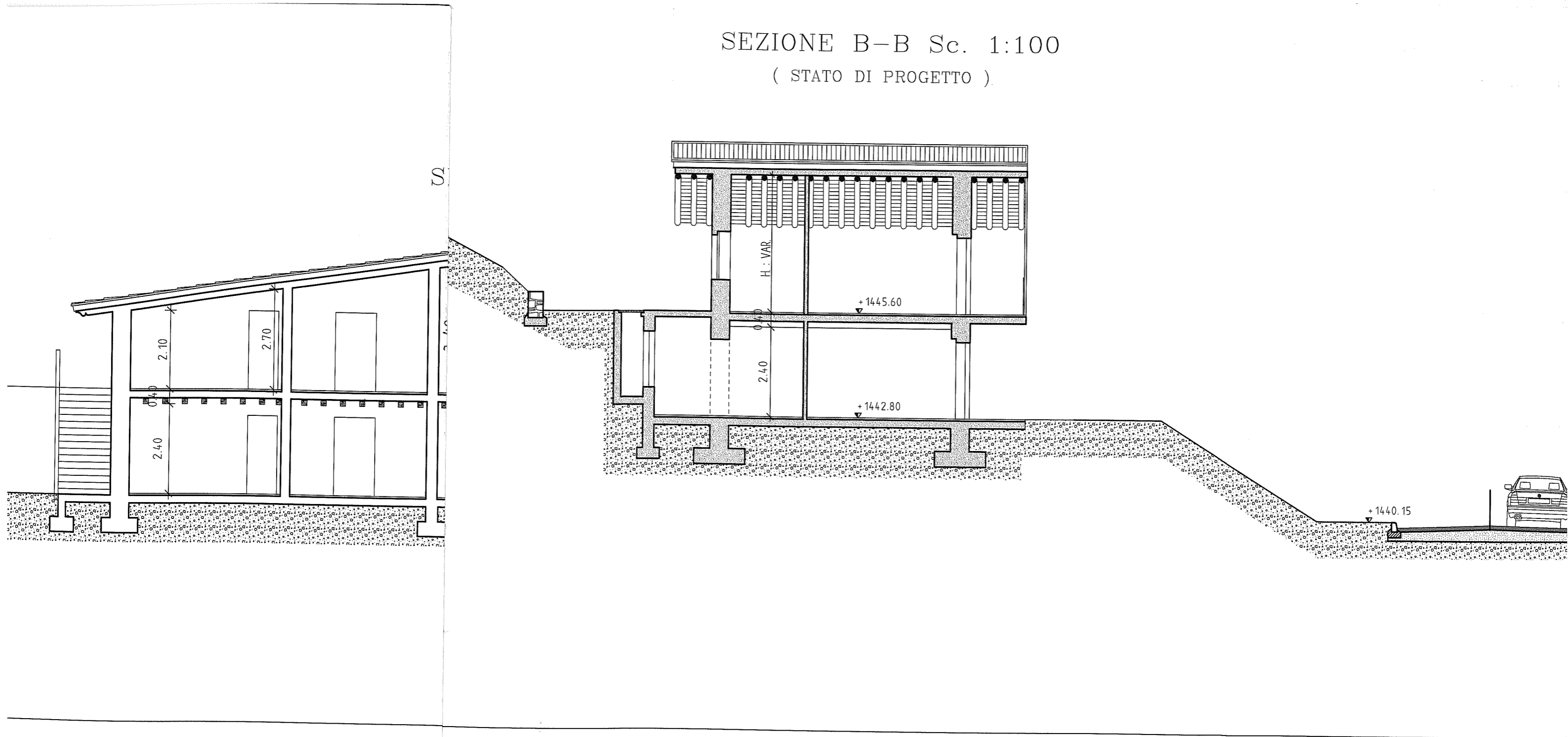
B



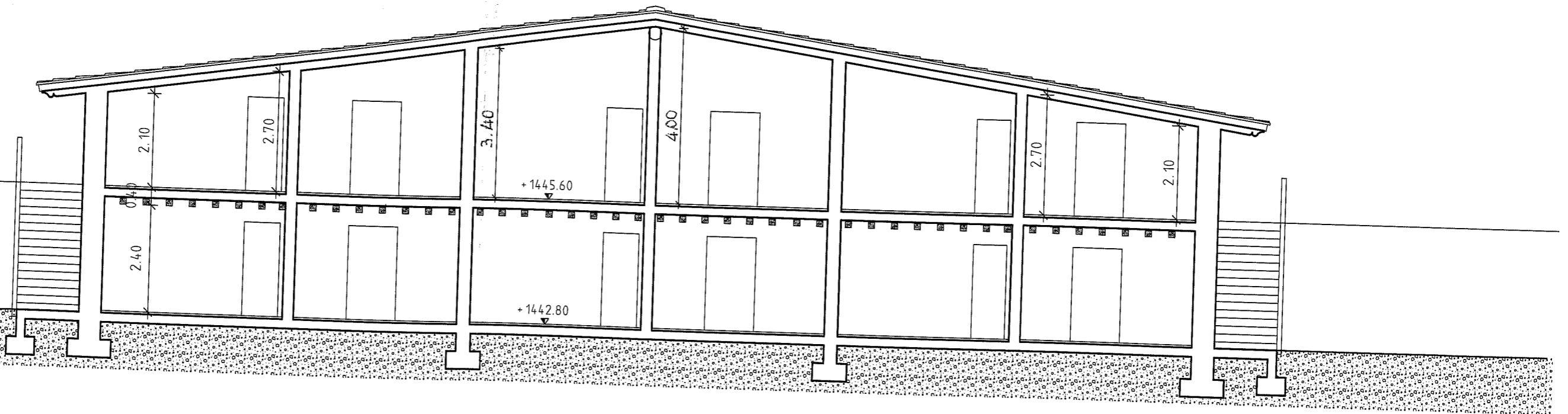
B  
 PIANTA PIANO PRIMO Sc.1:100  
 ( STATO DI PROGETTO )



SEZIONE B-B Sc. 1:100  
( STATO DI PROGETTO )



SEZIONE A-A Sc.1:100  
(STATO DI PROGETTO)







**LOTTO 2 IMMOBILE IN SERLE**

- *Estratto mappa catastale;*
- *Visure storiche degli immobili;*
- *Atto di provenienza;*
- *Certificato di destinazione urbanistica, Estratto Piano Governo Territorio e Nta;*
- *Convenzione urbanistica;*
- *Fotografie.*





27-Giu-2017 16:27:40  
Prot. n. T262852/2017

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SERLE  
Foglio: 10

1 Particella: 266

