

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Liquidazione Coatta Amministrativa
COOP. ABITARE IL TERRITORIO società cooperativa a r.l.

**RELAZIONE DI STIMA
LOTTO 25**

Appartamento quadrilocale di tipo duplex
con giardino, autorimessa e posto auto coperto interrato
nel complesso residenziale "Le Logge di Franciacorta"
sito a Erbusco (BS) in Via Iseo n° 40
(Fg.35 Mapp.75 sub.67-41-55)

DITTA IN LIQUIDAZIONE:

[REDACTED]

COMMISSARIO LIQUIDATORE:

DOTT. PIER FRANCO SAVOLDI
Piazza Europa 5, 25050 Passirano (BS)

TECNICO INCARICATO:

ING. MASSIMILIANO GORLANI
Via S. Francesco 32, 25040 Monticelli Brusati (BS)
Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116
Mail: studio@e-artec.it Pec: arteccertificata@pec.e-artec.it



INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	3
Localizzazione	3
Destinazione urbanistica dell'immobile	3
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato	3
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	4
Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare	4
Identificazione catastale dell'unità immobiliare	7
Consistenza	7
Criterio di misurazione	8
Calcolo delle superfici di proprietà	8
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare	8
Finiture dell'unità immobiliare	8
Classe energetica	10
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	11
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	11
Titoli autorizzativi esaminati	11
Situazione urbanistica	11
Limitazioni urbanistiche	12
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali	12
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica	12
3.2 RISPONDENZA CATASTALE	12
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti	12
Dichiarazione di rispondenza catastale	13
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	13
Stato di possesso del bene alla data della valutazione	15
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	15
Oneri di natura condominiale	15
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica	15
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	15
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	15
6. ANALISI ESTIMATIVA	16
Utilizzo della valutazione	16
Basi del valore	16
Assunzioni e condizioni limitative	16
Verifica del migliore e più conveniente uso	16
Criterio di valutazione	16
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA	17
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	17
ALLEGATI	17



1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Erbusco, Via Iseo angolo Via San Carlo Borromeo. L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nella frazione di Villa Pederzano in zona piuttosto decentrata, in un contesto residenziale, nelle immediate vicinanze delle principali vie di comunicazione, a circa 25 km dal Comune di Brescia e nelle vicinanze del casello autostradale di Rovato.



Fig. 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di complesso immobiliare residenziale realizzato "ex-novo" su area soggetta a piano di recupero. Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.

Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato

Il complesso immobiliare denominato "Le Logge di Franciacorta" in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è un complesso residenziale realizzato a partire dall'anno 1999 e completato nel 2001, costituito da tre corpi di fabbrica principali collegati tra loro con impianto planimetrico a "C" con corte interna comune che si sviluppa su tre piani fuori terra e con un piano interrato. Il complesso risulta suddiviso in diverse unità immobiliari residenziali di diversa tipologia e di varie metrature e con un piano interrato adibito ad autorimesse e posti auto. Al complesso edilizio si ha accesso pedonale da Via Iseo. Sul lato nord del complesso immobiliare prospiciente Via San Carlo Borromeo vi è l'accesso carrai con la rampa di accesso al corsello interrato comune alle autorimesse. A seconda della tipologia le unità immobiliari sono dotate di giardino esclusivo, autorimesse e posti auto. Il fabbricato in cui è inserita l'abitazione oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante: mureture interrate, pilastri, travi, cordoli, scale e gronde in calcestruzzo armato;
- Solai: lastre di tipo prefabbricato a copertura dell'interrato, in latero-cemento per i restanti orizzontamenti;
- Copertura: a falde inclinate e manto di copertura in coppi;
- Murature perimetrali: muratura laterizio semipieno tipo Poroton;
- Coibentazioni/isolamenti: non rilevabili;
- Infissi esterni: legno laccato con vetrocamera, ove presenti ante persiane a battente con tappette stondate fisse verniciate;
- Intonaci e rivestimenti: facciate con finitura a intonaco; davanzali, copertine e soglie delle portefinestre in marmo;
- Finiture esterne: buone;
- Allaccio fognatura: presente.

Nel presente complesso immobiliare rimangono di proprietà della società cooperativa in liquidazione n.1 unità residenziali, n.1 autorimessa e n.1 posti auto coperti. Nella tabella sottostante è evidenziata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

LOTTO N°	TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	CORTE ESCLUSIVA-GIARDINO	STATO
25	APPARTAMENTO QUADRILOCALE	P. TERRA - P.1° P. INT.	FG.35 MAPP. 75 SUB. 67	SI	FINITO
	AUTORIMESSA	P. INT.	FG.35 MAPP.75 SUB.41	/	FINITO
	POSTO AUTO COPERTO	P. INT.	FG.35 MAPP.75 SUB.55	/	FINITO

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima consiste di:

[1] Appartamento quadrilocale di tipo duplex con giardino privato;

[2] Autorimessa interrata;

[3] Posto auto coperto interrato.

L'appartamento, raggiungibile dal civico n.40 di Via Iseo è collocato "di testa" nella porzione sud della "C" costituente in planimetria il fabbricato e si sviluppa al piano terreno e primo di tale porzione di edificio oltre che al piano interrato in cui sono collocati i locali accessori. All'appartamento si accede dal giardino esclusivo che lo circonda su due lati (sud e ovest); al giardino esclusivo si accede mediante accesso pedonale dalla corte comune interna al complesso immobiliare.

L'appartamento ha superficie commerciale di circa 115 mq oltre al giardino e ai locali accessori. Al piano terra è composto da: un soggiorno di circa 27 mq di superficie utile con finestra in lato nord prospiciente la corte interna ed ingresso sul lato ovest; un bagno con doccia di circa 5 mq ed una cucina di 11 mq circa. Gli ambienti hanno un'altezza pari a 2,70 mt. Dal soggiorno tramite due rampe di scale si accede al piano interrato ed al piano primo. Quest'ultimo è suddiviso in una camera da letto matrimoniale di circa 14 mq di superficie utile con cabina armadio di circa 1,6 mq, una camera di circa 10 mq, un bagno di circa 5,8 mq, un locale guardaroba di circa 7 mq ed infine da un disimpegno di circa 4 mq.

Il piano interrato, collegato ai locali al piano terra tramite una scala interna, è suddiviso in una autorimessa di circa 27 mq con accesso dal corsello comune ed in un locale lavanderia di circa 16 mq dotato di finestra su bocca di lupo. L'altezza dei locali è pari a 2,89 m. Il posto auto esclusivo ha una superficie utile di circa 15 mq.

Il giardino esclusivo di proprietà è in adiacenza al lato ovest e sud dell'immobile in oggetto e misura circa 130 mq. L'appartamento al piano terra è dotato di pavimenti in cotto ed in parquet al piano primo, pareti intonacate al civile e tinteggiate; risulta infine completo nelle finiture interne e negli impianti. Dalla corte interna comune è possibile raggiungere il vano scale condominiale e il vano ascensore che danno accesso alle unità immobiliari dei piani soprastanti oltre che al corsello comune interrato. L'accesso carraio al piano interrato si trova sull'angolo nord-ovest dell'intero complesso da Via San Carlo Borromeo. Lo stato di conservazione dell'immobile è "buono", classificabile come "usato" con data di costruzione superiore a dieci anni con normale livello di utilizzo.



Fig. 02: Vista del complesso e dell'ingresso pedonale da via Iseo



Fig. 03: Vista del complesso immobiliare da via S. Carlo

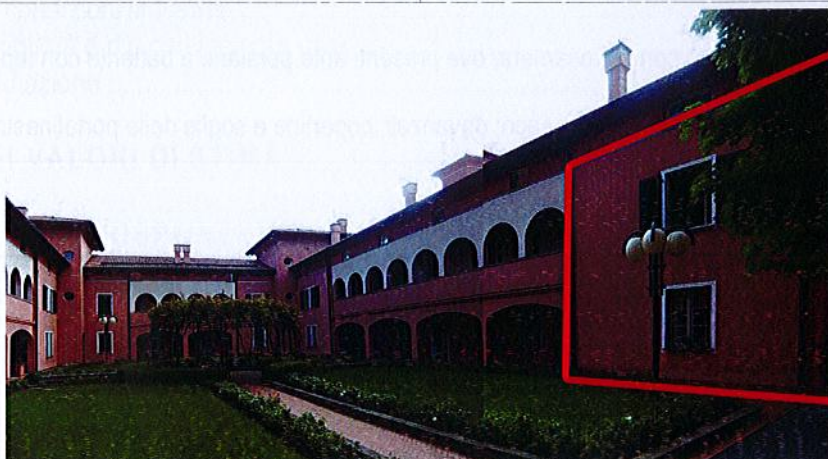


Fig. 04: Panoramica della corte interna ed indicazione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato



Fig. 05: Indicazione dell'autorimessa al piano interrato

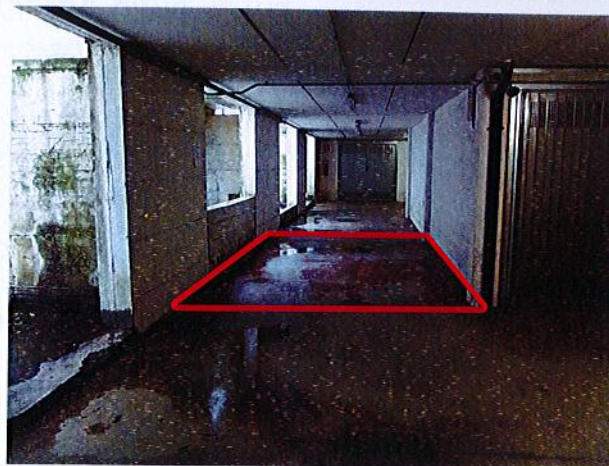
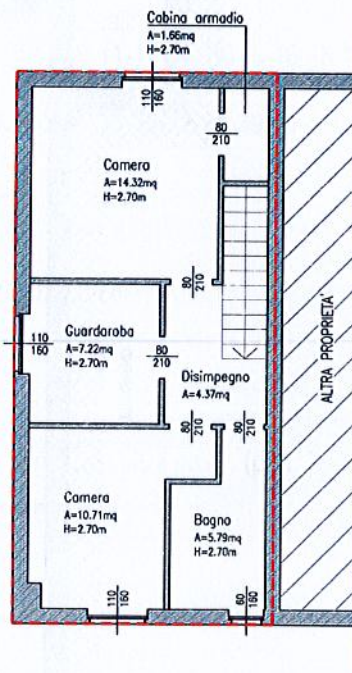
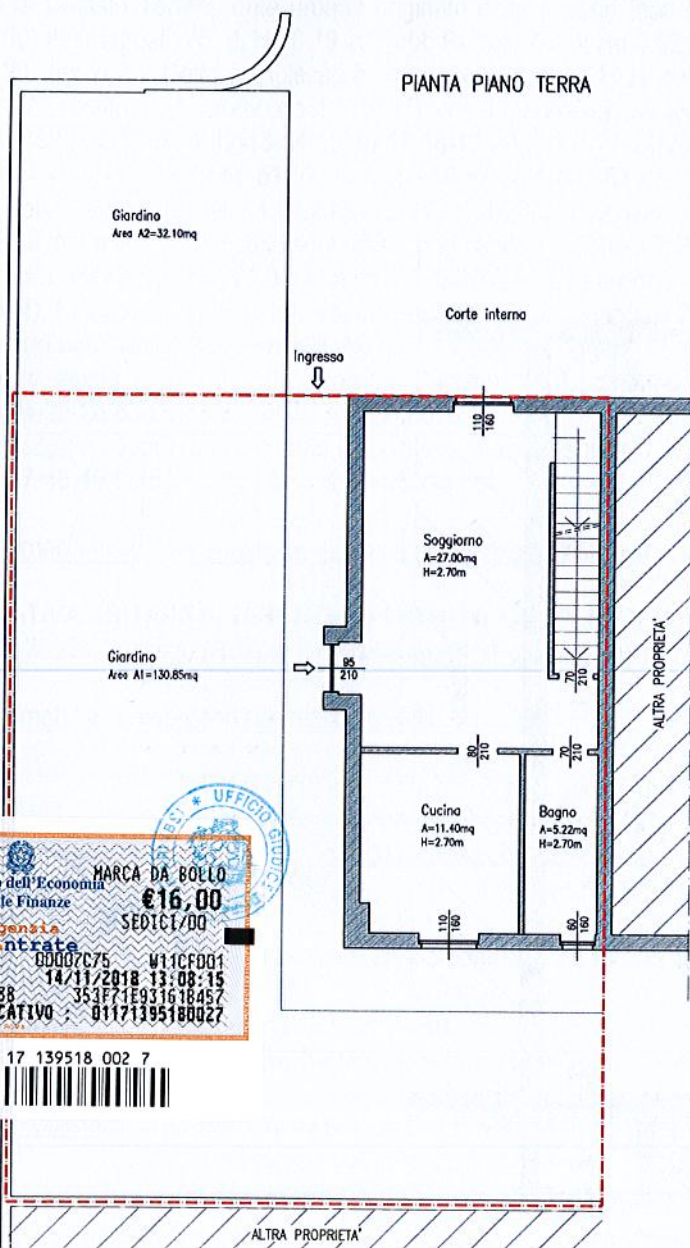


Fig. 06: Indicazione del posto auto coperto al piano interrato

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO



Appartamento:
N.C.T. foglio 7, part. 75, sub. 67

Fattore di scala
1,00 mt

Proprietà in oggetto

Orientamento



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
 SEDICI/DO
 Agenzia entrate
 Entrate
 00012326 00007C75 M11CF001
 00047739 14/11/2018 13:08:15
 4578-00088 353F71E931618457
 IDENTIFICATIVO : 01171395180027



PIANTA PIANO INTERRATO

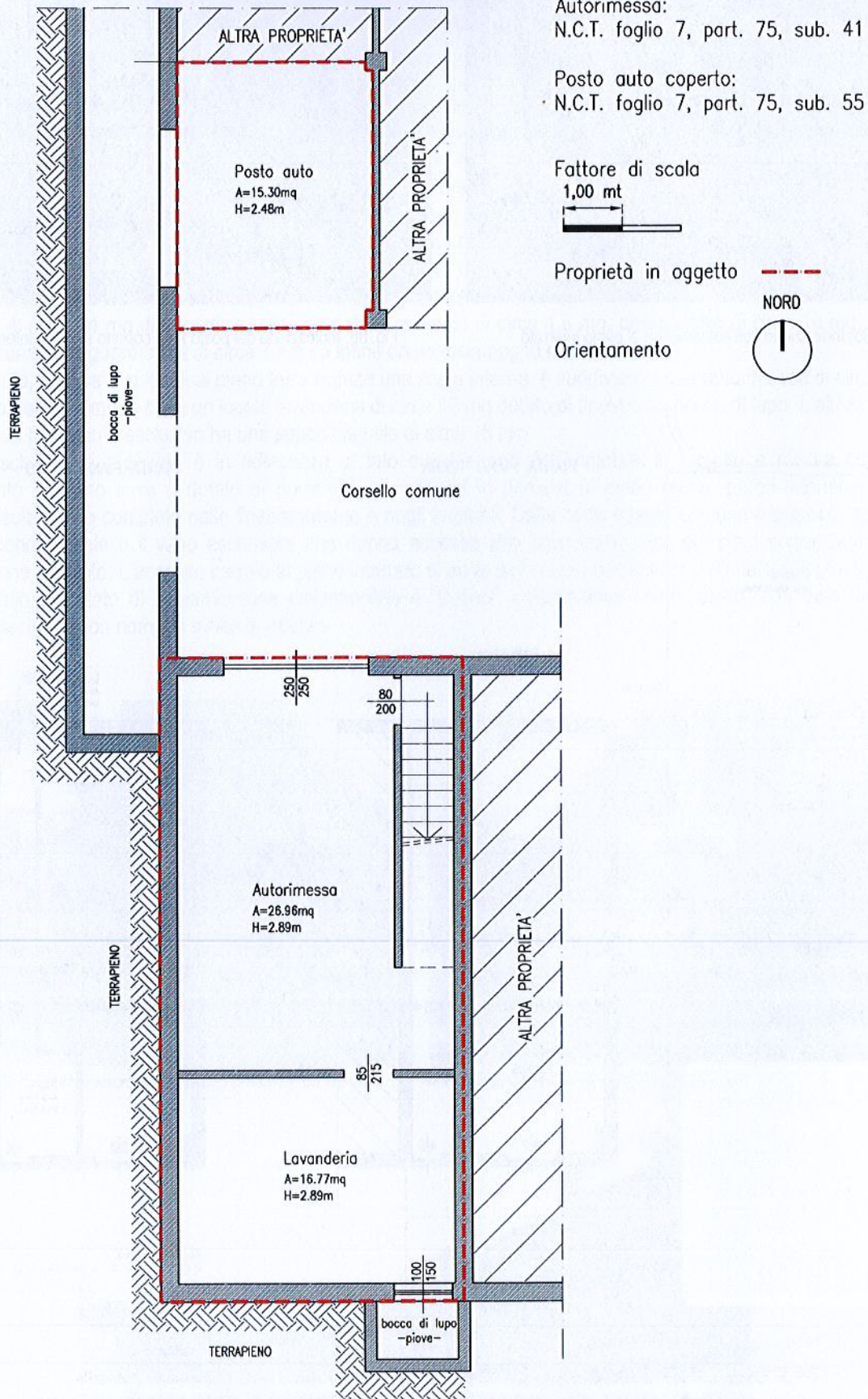


Fig. 07: Pianta dell'unità immobiliare

Identificazione catastale dell'unità immobiliare

[1] Abitazione: Comune Censuario: Erbusco
 Tipologia Catasto: Fabbricati
 Identificativo: **Sez. Urb. NCT, Foglio 35 - particella 75 sub. 67**
 Categ. A/2, classe 3, Consist. 6 vani, Rendita € 418.33 Via Rovato n.40, Piano T-1

[2] Autorimessa: Comune Censuario: Erbusco
 Tipologia Catasto: Fabbricati
 Identificativo: **Sez. Urb. NCT, Foglio 35 - particella 75 sub. 41**
 Categ. C/6, classe 3, Consist. 44 mq, Rendita € 68.17 Via Rovato sn, Piano S1

[3] Posto auto coperto: Comune Censuario: Erbusco
 Tipologia Catasto: Fabbricati
 Identificativo: **Sez. Urb. NCT, Foglio 35 - particella 75 sub. 55**
 Categ. C/6, classe 3, Consist. 15 mq, Rendita € 23.24 Via Rovato sn, Piano S1

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare eretto sul mappale 75 – ente urbano di Ha 0.31.25 – del foglio 35 di Catasto Terreni, ente urbano originato dalla fusione (tipo mappale – variazione geometrica n. 454.1/2000 del 19.01.2000) dei mappali: 75 di Ha 0.19.20 Fabb Rurale; 76 di Ha 0.02.90 Fabb Rurale; 277 di Ha 0.03.95 (ex 77/b); 278 di Ha 0.05.20 (ex 78/b). Detto complesso è stato accatastato in forza della denuncia di nuova costruzione del 14.08.2000 n. 3642.1/2000 (costituzione, protocollo n.135897), con il mappale 75 del foglio NCT/35 di catasto fabbricati, suddiviso nei sub. n.ri:1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62;

In forza della variazione del 11.12.2002 n. 27237.1/2002 (variazione della destinazione abitazione – ufficio, protocollo n.457763), il mappale 75/10 è stato soppresso, originando il mappale 75/66;

In forza della variazione del 21.04.2009 n. 14298.1/2009 (variazione della destinazione ufficio - abitazione, protocollo n. BS0152614), il mappale 75/66 è stato soppresso, originando il mappale 75/67;

Costituiscono beni comuni non censibili alle unità immobiliari oggetto di relazione i seguenti mappali:

75/57 (Corte, aiuola, verde, scaletta esterna e passaggi a P.T., comune ai sub. n.ri 1-2-3-5-6-9-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21-22-23-24-25-26-63-64-65-67-68 del mappale 75).

75/58 (Passaggio coperto a P. Interrato e scivolo, comune ai sub. n.ri 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55 del mappale 75).

Le unità immobiliari sopra elencate risultano catastalmente intestate a:

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

Abitazione:

- Est confina al p. terra con altra proprietà (part. 75/9) ed al p. primo con altra propr. (part. 75/18);
- Sud confina con altra proprietà (mapp. 407);
- Ovest confina con strada pubblica – via Iseo;
- Nord confina con corte comune (part. 75 sub.57).

Autorimessa interrata:

- Est confina con altra proprietà (part. 75 sub.40);
- Sud confina con terrapieno;
- Ovest confina terrapieno;
- Nord confina con corsello comune (part. 75 sub.58).

Posto auto coperto:

- Est confina con altra proprietà (part. 75 sub.54);
- Sud confina con corsello comune (part. 75 sub. 58);
- Ovest confina parte con terrapieno (bocca di lupo);
- Nord confina con altra proprietà (part. 75 sub.42).

Consistenza

E' stato eseguito un sopralluogo che ha permesso di prendere visione dell'immobile, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative (**Allegato 2**) e con le planimetrie catastali ultime in atti. (**Allegato 1**)

Critério di misurazione

La misura delle superfici è riferita alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come di seguito indicato. Le parti comuni verranno invece conteggiate nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale dell'unità immobiliare.

- Per i locali **principali** di abitazione si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
 - per la **cantina/lavanderia** si computerà il **40%** della superficie esterna lorda (S.E.L.);
 - per l'**autorimessa** si computerà il **40%** della superficie esterna lorda (S.E.L.);
 - per il **posto auto coperto** si computerà il **35%** della superficie esterna lorda (S.E.L.);
 - per il **giardino** si computerà il **10%** fino al 100% della SLP; il **5%** per la quota eccedente;

Calcolo delle superfici di proprietà

Nella tabella di seguito riportata vengono indicate le superfici commerciali delle unità immobiliari rilevate. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo. L'area a giardino è stata considerata nel conteggio delle superfici commerciali per la sola porzione risultante anche nella planimetria catastale dell'immobile come area esclusiva pertinenziale dello stesso ed identificata nella planimetria di rilievo come Area A1; la porzione di giardino identificata come Area A2, seppure a disposizione dell'immobile e fisicamente non separata dall'area a giardino adiacente A1, non viene inserita nel conteggio delle superfici commerciali.

Consistenza	Tipologia	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Quota proprietà (%)	Sup. commerciale (mq)
[1] Appartamento con giardino					
Locali di abitazione	S.E.L.	115.14	100%	100%	115.14
Giardino (Area A1): 130.85 mq	S.E.L.	115.14	10%	100%	11.51
		15.71	5%	100%	0.78
Giardino (Area A2): 32.10 mq	S.E.L.	32.10	/	/	/
Sommano mq					127.43
[2] Autorimessa con cantina					
Autorimessa	S.E.L.	37.00	40%	100%	14.80
Cantina/Lavanderia	S.E.L.	20.20	40%	100%	8.08
Sommano mq					22.88
[3] Posto auto coperto					
Posto auto coperto	S.E.L.	15.30	35%	100%	5.35
Sommano mq					5.35
Parti condominiali					
Superficie Commerciale TOTALE mq					155.66

Impianti in dotazione dell'unità immobiliare

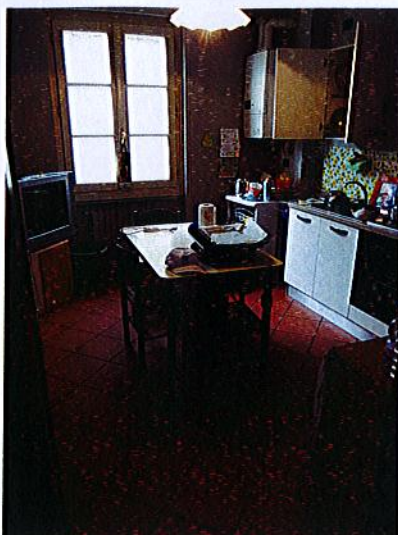
L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas con produzione di acqua calda sanitaria, tubi sottotraccia e radiatori in ghisa; impianto idro-sanitario e di scarico di tipo civile; sanitari e rubinetterie di qualità commerciale; impianto elettrico di tipo civile sottotraccia.

- | | | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|---|
| - Ascensore condominiale: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | | |
| - Riscaldamento (Tipol. e alim.) | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo | <input checked="" type="checkbox"/> Metano | <input checked="" type="checkbox"/> Radiatori |
| - Elettrico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | | |
| - Idraulico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | | |
| - Servizi igienici: N.2 composto da: | <input checked="" type="checkbox"/> W.c. | <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo | <input checked="" type="checkbox"/> Bidet | <input checked="" type="checkbox"/> Doccia <input checked="" type="checkbox"/> Attacco lavat. |

Finiture dell'unità immobiliare

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. L'immobile è dotato di finiture di buona fattura: i pavimenti dell'appartamento sono in cotto al piano terra ed in parquet al piano primo, ed il rivestimento dei bagni in ceramica; i soffitti e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati; i serramenti sono in legno laccato con vetrocamera. Le porte interne sono in

legno tamburato, il portoncino è blindato. Al piano interrato la cantina è completa di pavimento in battuto di cemento e porta in lamiera; il posto auto ha pavimentazione in battuto di cemento. L'appartamento è in buono stato di conservazione.



Finiture dell'immobile al piano terra



Finiture dell'immobile al piano primo



Finiture dell'immobile al piano interrato
Fig. 08



Aree esterne



Aree esterne
Fig. 09

Classe energetica

- Classe energetica desunta dall'ACE Non desumibile/assente
 Immobile non completo (per mancata installazione) di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento pertanto non è stato rilasciato l'Attestato di Certificazione Energetica.

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erbusco ai fine di analizzare tutte le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e l'unità immobiliare oggetto di stima. La costruzione è avvenuta a seguito di approvazione di Piano di Recupero presentato dalla società CELG 96 srl e successiva stipula di Convenzione Urbanistica.

I provvedimenti edilizi autorizzativi sono di seguito elencati:

P.E. n°68/99 prot. N.3125 del 15/06/1999 (Allegato 2.1)

A seguito di presentazione in data 13/04/1999 di domanda da parte della società committente CELG 96 srl volta ad ottenere la concessione edilizia per la ristrutturazione di fabbricati di proprietà della società Caseificio Villa srl mediante piano di recupero, in data 15/6/1999 è stato rilasciato parere favorevole all'intervento edilizio che prevedeva la costruzione di nuovo complesso immobiliare costituito da una ventina di unità immobiliari.

Il Consiglio Comunale con Delibera n.09 del 23/01/1999 ha adottato il Piano di Recupero e lo ha approvato definitivamente con Delibera n.38 del 17/04/1999.

In data 11/05/1999 con atto Not. Annalisa Boschetti Rep. 1284/194 è stata stipulata tra le società CELG 96 srl, Caseificio Villa srl ed il Comune di Erbusco, una convenzione urbanistica per l'attuazione di un Piano di Recupero denominato "CELG 96" sito a Villa di Erbusco (BS) in Via Iseo ed interessante i terreni distinti al N.C.T.R. con i mappali 75-76-277-278 del fg.35 del comune censuario di Erbusco. (Allegato 3.2)

La convenzione approvata con le delibere sopra citate prevedeva la realizzazione delle Opere di urbanizzazione relative al P.R., lavori iniziati il 10/06/1999 e opere collaudate in data 23/02/2001.

P.E. n°15/2000 Prot.n. 1234 del 16/05/2000 (Allegato 2.2)

Con tale pratica edilizia veniva autorizzata l'esecuzione di opere pertinenziali per formazione di nuova recinzione al fabbricato oggetto di ristrutturazione con piano di recupero.

P.E. n°64/2001 Prot.n. 2504 del 31/03/2001 (Allegato 2.3)

Vista la domanda presentata in data 20/03/2001, con tale pratica edilizia veniva autorizzata l'esecuzione di varianti alla C.E. 68/99 nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

P.E. n°81/2001 Prot.n. 3079 del 20/06/2001 (Allegato 2.4)

Vista la domanda presentata in data 04/04/2001, con tale pratica edilizia veniva autorizzata l'esecuzione di opere volte al recupero di sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. n.22 del 19/11/1999.

Con riferimento alle citate pratiche edilizie risultino agli atti anche:

- Denuncia opere strutturali n°5524 del 02/07/1999;
- Certificato di Collaudo Statico del 08/02/2001 con protocollo n.5927 del 12/07/2001; (Allegato 2.5)
- Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori del 11/07/2001;
- Dichiarazione del D.L. ai fini dell'agibilità del 11/07/2001;
- Dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento del 11/07/2001;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termosanitario e gas del 26/03/2001;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 30/03/2001;
- Dichiarazione di Fine Lavori e Richiesta di Agibilità Prot. N.5966 del 13/07/2001 relativa alle P.E. 68/99 e C.E. 81/01
- Attestazione formazione silenzio-assenso richiesta di agibilità Prot. 8510 del 14/05/2013. (Allegato 2.6)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT vigente approvato con delibera di C.C. n. 39 del 07/06/2016. Adottato

Il mappale 75 sub. 67, 41 e 55 del fg. 35 sezione NCT Censuario di Erbusco con il quale è identificato il complesso immobiliare oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade nel seguente ambito: AMBITI R2 -

CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' (ART. 15) Interessato da: Componente geologica, idrogeologica e sismica: esso rientra in CLASSE 2B - FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI-

Convenzione urbanistica: Si No Conv. Urb. per piano di recupero Not. Annalisa Boschetti Rep. 1284/194 del 11/05/1999 (**Allegato 3.2**)

Cessioni diritti edificatori: Si No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici - Vincoli ambientali - Vincoli paesaggistici: Si No

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzata e visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato effettuato un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo svolto. Di seguito vengono elencate le osservazioni emerse:

- 1- La distribuzione rilevata dei locali di abitazione, dell'autorimessa, della cantina e del posto auto coperto coincidono con quanto approvato con la pratica edilizia ultima in atti, fatto salvo per una modesta variazione dimensionale dei locali.
- 2- Si rileva la mancanza della controsoffittatura nel piano interrato e la diversa disposizione della porta di accesso al vano scale nel locale soggiorno.
- 3- Nelle tavole progettuali non viene invece evidenziata la consistenza dell'area esterna a giardino così come attribuita parte in via esclusiva alle singole unità immobiliari, parte a corte/area comune dell'intero complesso condominiale. La consistenza e l'attribuzione delle aree esterne esclusive alle singole unità immobiliari è desumibile unicamente dall'analisi delle planimetrie catastali e dall'elaborato planimetrico redatto con l'accatastamento del complesso immobiliare citato anche nell'atto di compravendita N.10655/2187 di rep. Notaio Boschetti del 13.12.2002.

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, in qualità di tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Erbusco ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
 la NON conformità edilizio-urbanistica della costruzione, per le motivazioni sopra elencate.

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 10.04.2017. Si allegano l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni, le planimetrie catastali e le visure storiche Catasto Fabbricati. (**Allegato 1**)

A seguito di sopralluogo svolto presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e le planimetrie catastali ultime in atti. Di seguito vengono elencate le osservazioni emerse:

- 1- La distribuzione rilevata dei locali di abitazione al piano terra e primo (sub. 67) e del posto auto coperto interrato (sub. 55) coincidono con quanto riportato in planimetria catastale fatto salvo per una modesta variazione dimensionale dei locali.
- 2- I locali al piano interrato rilevati ad uso autorimessa e cantina/lavanderia non sono correttamente rappresentati in planimetria catastale, in cui è graficamente rappresentato un unico ambiente ad uso autorimessa (sub. 41) e con differenti altezze. E' necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale con rappresentazione dello stato di fatto rilevato.
- 3- Il giardino esclusivo di pertinenza dell'abitazione così come rappresentato in planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico risulta avere una superficie inferiore rispetto all'area effettivamente ad oggi a disposizione ed utilizzata in maniera esclusiva come giardino pertinenziale dell'unità immobiliare in oggetto.

Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto risultante nelle planimetrie catastali ultime in atti, emerge che la porzione di area che viene attribuita in via esclusiva all'unità abitativa in oggetto risulta essere la sola porzione che circonda il fabbricato sui lati ovest e sud ed evidenziata come *Area A1* nel rilievo eseguito di superficie pari a circa 130 mq. La porzione di area identificata come *Area A2* nel rilievo eseguito di circa 32 mq non risulta essere attribuita in via esclusiva all'unità immobiliare in oggetto e pertanto non è inserita in planimetria catastale come area di pertinenza esclusiva. La porzione di area identificata come *Area A2* risulta invece essere parte delle aree comuni del complesso condominiale e inglobata in planimetria nelle aree di cui al sub.57.

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, in qualità di tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile le motivazioni sopra elencate.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Alla data del 20/03/2017 i beni oggetto di relazione risultano intestati a:



Anteriormente al ventennio i mappali 75, 76, 277 e 278 del foglio 35 del Catasto Terreni di Erbusco erano di proprietà di:

[Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]

ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 7708/5137 del 21.03.1988**

Scrittura privata autenticata dal notaio Francesco Durante in data 18.03.1988 Rep. 38085/15757, **compravendita**, con la quale [Redacted] vende a favore della società [Redacted]

[Redacted] che acquista il fabbricato rurale con pertinente terreno sito in comune di Erbusco, distinto nel Catasto Terreni al foglio 35 con i mappali:

75 di Ha 0.19.20 Fabb Rurale

76 di Ha 0.02.90 Fabb Rurale

277 di Ha 0.03.95 (ex 77/b)

278 di Ha 0.05.20 (ex 78/b)

Prezzo Lire 60.000.000.= di cui Lire 5.000.000.= per il terreno adiacente e Lire 55.000.000.= per il fabbricato, pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.

***** Trasc. 7431/5129 del 07.03.1997**

Atto Notaio Adriano Metelli Rep. 67233 del 14.10.1996, **trasformazione di Società**, con cui la società [Redacted]

[Redacted] si trasforma in [Redacted]

***** Trasc. 2026/1584 del 23.01.1998**

Atto Notaio Adriano Metelli Rep. 69955/28306 del 29.12.1997, **atto di fusione** mediante il quale la Società [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Si precisa che nel patrimonio della Società incorporata sono tra l'altro compresi i seguenti beni immobili siti in comune di Erbusco censiti nel Catasto terreni al foglio 35 con i mappali:

75 di Ha 0.19.20 Fabb Rurale

76 di Ha 0.02.90 Fabb Rurale

277 di Ha 0.03.95

278 di Ha 0.05.20

***** Trasc. 25867/17285 del 17.07.1999**

Atto Notaio Annalisa Boschetti Rep. 1768/237 del 01.07.1999, **permuta**, con cui [Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

che a tale titolo accetta ed acquista le seguenti porzioni immobiliari in Comune di Erbusco, via Iseo, consistenti in due fabbricati rurali con annesso terreno pertinenziale, il tutto censito nel Catasto Terreni al foglio 35 con i mappali:

75 di Ha 0.19.20 Fabb Rurale

76 di Ha 0.02.90 Fabb Rurale

277 di Ha 0.03.95

278 di Ha 0.05.20

La società [REDACTED] che accetta ed acquista, le porzioni immobiliari poste in Comune di Erbusco quali risulteranno a seguito della ristrutturazione dei mappali suddetti, e precisamente:

- due appartamenti a piano terra;
- due appartamenti a piano primo;
- due appartamenti a piano secondo;
- quattro vani ad uso autorimessa al piano interrato, tutti facenti parte del realizzando "Edificio C"
- due posti auto situati al piano interrato

Il tutto risulta contornato in tinta rossa nel progetto allegato all'atto sotto la lettera "B" (in seguito verrà identificato con i sub. n.ri 5-6-14-15-22-23-32-33-34-35-48-49 del mappale 75, non di interesse).

Il valore dei beni ceduti alla società [REDACTED] ammonta a Lire 1.500.000.000 e quello dei beni ceduti alla Società [REDACTED] ammonta a complessive Lire 1.600.000.000; risulta pertanto un conguaglio di lire 100.000.000 a favore della società [REDACTED] già prima d'ora versate e delle quali quest'ultima ha rilasciato alla società [REDACTED] ampia e finale quietanza liberatoria.

***** Trasc. 56008/35995 del 14.12.2002**

Scrittura privata autenticata dal notaio Annalisa Boschetti in data 13.12.2002 Rep. 10655/2187, compravendita, (Allegato 3.1) con cui la società [REDACTED] con sede in Gussago vende a favore della società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

che accetta ed acquista le porzioni immobiliari in Comune di Erbusco, via Iseo n.40, facenti parte del complesso condominiale denominato "Le Logge di Franciacorta", censite nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/35 con i mappali:

75/65 P.1 Cat.A/10 cl.2 Mq.79 Rendita € 929,62.=

75/37 P.S1 Cat.C/6 cl.3 Mq.42 Rendita € 65,07.=

75/66 P.T-1 Cat.A/10 cl.2 Vani 6,5 Rendita € 1.208,51.=

75/41 P.S1 Cat.C/6 cl.3 Mq.44 Rendita € 68,17.=

75/52 P.S1 Cat.C/6 cl.3 Mq.16 Rendita € 24,79.=

75/55 P.S1 Cat.C/6 cl.3 Mq.15 Rendita € 23,24.=

Prezzo € 469.975,78.= oltre ad I.V.A. pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi, fatta eccezione per le seguenti iscrizioni:

- Iscr. 25868/6614 del 17.07.1999 Ipoteca volontaria a favore "Banca di Credito Cooperativo di Brescia Soc. Coop. a R.L." (dalla cui nota gli immobili di nostro interesse sono in seguito stati svincolati e resi liberi con annotazioni in data 14.09.2001 n.ri 33263/4040 ed in data 20.06.2003 n.ri 29861/4436.
- Iscr. 28817/6226 del 27.06.2002 Ipoteca gravante i sub. 65 e 37, non di interesse.
- Iscr. 28818/6227 del 27.06.2002 di cui oltre.

***** Trasc. 31617/19075 del 21.07.2009**

Atto Notaio Maria Pezzi in data 30.06.2009 Rep. 66697/21046, mutamento di denominazione sociale da [REDACTED]

***** Trasc. 40634/23492 del 01.10.2010**

Atto Notaio Maria Pezzi in data 21.09.2010 Rep. 67279/21476, atto di rettifica in riferimento al mutamento di denominazione sociale sopracitato, da [REDACTED]

La società è proprietaria, fra l'altro, dei mappali 75/41, 75/55, 75/67 del foglio NCT/35 del Catasto Fabbricati di Erbusco. La rettifica riguarda immobile in comune di Rovato, non di interesse.

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

In data 28/03/2017 è stata svolta dal sottoscritto la visita di sopralluogo presso l'immobile in oggetto.

Come è stato possibile constatare e come confermato dalla proprietà, l'immobile risulta attualmente occupato in forza di [redacted] socio assegnatario.

Si evidenzia che il Commissario Liquidatore nel mese di marzo 2017 ha inviato al socio assegnatario dell'alloggio in oggetto formale disdetta dell'atto di assegnazione in godimento in essere, ai sensi dell'Art. 72 D.P.R. 267/1942 (legge fallimentare) che, in combinato disposto con l'Art.201 della medesima legge, permette al Commissario Liquidatore di sciogliersi dai rapporti pendenti in capo alla Cooperativa al momento della dichiarazione dello stato di liquidazione.

Il Commissario Liquidatore ha intimato il rilascio dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze entro e non oltre il 31/12/2017.

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato plurifamiliare con parti e spazi comuni ed è gestito da un amministratore condominiale.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica

Come evidenziato al precedente capitolo 3 l'unità immobiliare presenta alcune variazioni realizzative rispetto al progetto ultimo autorizzato. Dagli archivi comunali non sono emersi o rinvenuti ulteriori provvedimenti autorizzativi rispetto a quelli elencati. Il completamento delle opere edili mancanti e/o la regolarizzazione delle opere edili difformi dovrà essere pertanto autorizzato mediante presentazione di ulteriore pratica edilizia autorizzativa e si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente il relativo onere e i relativi costi procedurali, nonché eventuali oneri concessori e sanzioni.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile oggetto di relazione alla data del 20/03/2017 risulta intestato alla [redacted] iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

***** Iscr. 28818/6227 del 27.06.2002**

Atto Notaio Annalisa Boschetti Rep. 9253 del 12.06.2002.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore: [redacted] 7

a carico: [redacted]

debitore non datore: [redacted]

Somma Capitale: € 139.000,00.=

Somma Iscritta: € 278.000,00.=

Durata anni 14 e mesi 6

Beni immobili offerti in garanzia in Comune di Erbusco, Via Iseo, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 35 con i mappali:

75/10 P.T-1 Cat.A/2 Vani 6

75/41 P.S1 Cat.C/6 Mq. 44

Gli stessi risultano inoltre interessati da:

***** Trasc. 20293/13700 del 11.06.1999**

Atto Notaio Annalisa Boschetti in data 11.05.1999 Rep. 1284/194, registrata a Brescia il 31.05.1999 al n. 3177 S. 1P, **convenzione urbanistica relativa a piano di recupero, (Allegato 3.2)** fra il "Comune di Erbusco" da una parte e la società [redacted] dall'altra riguardante i mappali 75, 76, 277 e 278 del foglio 35 del Catasto Terreni di Erbusco.

6. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata**" o valore di realizzo, nell'ambito della procedura di liquidazione.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame di libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura fallimentare.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato viene definito come segue: "*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*"

Il valore di vendita forzata o valore di realizzo viene definito come segue: "*Il termine di vendita forzata è spesso usato in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*" Si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere stimato con una percentuale di ribasso del 15% rispetto al valore di mercato.

Assunzioni e condizioni limitative

Nessuna.

Verifica del migliore e più conveniente uso

Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici. Per l'immobile in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare de Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti su Erbusco (BS);
- imprese e società immobiliari operanti su Erbusco (BS).

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, degli oneri gravanti sul bene, è possibile attribuire all'unità immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale: 155,66mq
 Valore di libero mercato unitario: 1.300,00 €/mq
 Valore di libero mercato complessivo: 155,66 mq x 1.300,00 €/mq = € 202.358,00 per cui, arrotondando si ottiene:
 VALORE DI MERCATO (quota 1/1): € 202.000,00 (diconsi euro duecentoduemila)

Pertanto, tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata da porre a base d'asta viene così quantificato:

VALORE DI REALIZZO (da porre a base d'asta):
€ 172.000,00 (diconsi euro centosettantaduemila/00)

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in Monticelli Brusati (BS), Via S. Francesco n.32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3510, tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, con la presente, dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non aver alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Monticelli Brusati 18/05/2017

In fede, Il Tecnico Ing. Massimiliano Gorlani



ALLEGATI

Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Documentazione edilizia

- 2.1: P.E. n°68/99 prot. N.3125 del 15/06/1999
- 2.2: P.E. n°15/2000 Prot.n. 1234 del 16/05/2000
- 2.3: P.E. n°64/2001 Prot.n. 2504 del 31/03/2001 in variante alla C.E. 68/99
- 2.4: P.E. n°81/2001 Prot.n. 3079 del 20/06/2001
- 2.5: Certificato collaudo statico del 08/02/2001 con protocollo n.5927 del 12/07/2001
- 2.6: Attestazione formazione silenzio-assenso richiesta di agibilità Prot. 8510 del 14/05/2013

Allegato 3: Atto di provenienza e atti rilevanti

- 3.1: Compravendita Not. A. Boschetti Rep. 10655/2187 del 13/12/2002
- 3.2: Convenzione Urbanistica Not. A. Boschetti Rep. 1284/194 del 11/05/1999



0 1 17 139518 005 1



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CHIARI

Verbale di asseverazione di PERIZIA

5 NOV 2018

Cron. 1080 / 2018

L'anno 2018 addì QUINDICI del mese di NOVEMBRE

presso questo Ufficio, avanti al sottoscritto Funzionario è personalmente comparso il sig. MASSIMILIANO GORLANI nato a BRESCIA il 21/06/1973 e identificato con documento: CARTA DI IDENTITA'
rilasciata da COMUNE DI BRESCIA il quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa perizia stragiudiziale. Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento che deve prestare e pronuncia la seguente formula: *"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'espletamento dell'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"*.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Perito

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Patrizia Tamanzo

