

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

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

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO 61

Locali cantina e ripostiglio (Fg. 6 Part.54 sub.122)
in complesso residenziale sito a Gussago (BS) in Via Carrebbio n.22

DITTA IN LIQUIDAZIONE:

COMMISSARIO LIQUIDATORE: DOTT. PIER FRANCO SAVOLDI
Piazza Europa 13, 25050 Passirano (BS)

TECNICO INCARICATO: ING. MASSIMILIANO GORLANI
Via S. Francesco 32, 25040 Monticelli Brusati (BS)
Tel. 030-6854094 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	5
Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare	5
Identificazione catastale dell'unità immobiliare	7
Consistenza	10
Criterio di misurazione	10
Calcolo delle superfici di proprietà	10
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare	10
Finiture dell'unità immobiliare	11
Classe energetica	11
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	12
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	12
Titoli autorizzativi esaminati	12
Situazione urbanistica	12
Limitazioni urbanistiche	13
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali	13
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica	14
3.2 RISPONDENZA CATASTALE	14
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti	14
Dichiarazione di rispondenza catastale	16
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	16
Stato di possesso del bene alla data della valutazione	18
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	18
Oneri di natura condominiale	18
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale	18
Oneri convenzionali	18
Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	18
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	19
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	19
6. ANALISI ESTIMATIVA	20
Utilizzo della valutazione	20
Basi del valore	20
Assunzioni e condizioni limitative	20
Verifica del migliore e più conveniente uso	20
Criterio di valutazione	20
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA	20
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	21
ALLEGATI	22

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Gussago, Via Carrebbio n.22. L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nella parte nord della frazione di Navezze posta a nord del territorio comunale, in un contesto residenziale, nelle vicinanze della SP10 e a circa 12 km in direzione nord-ovest dal Comune di Brescia.

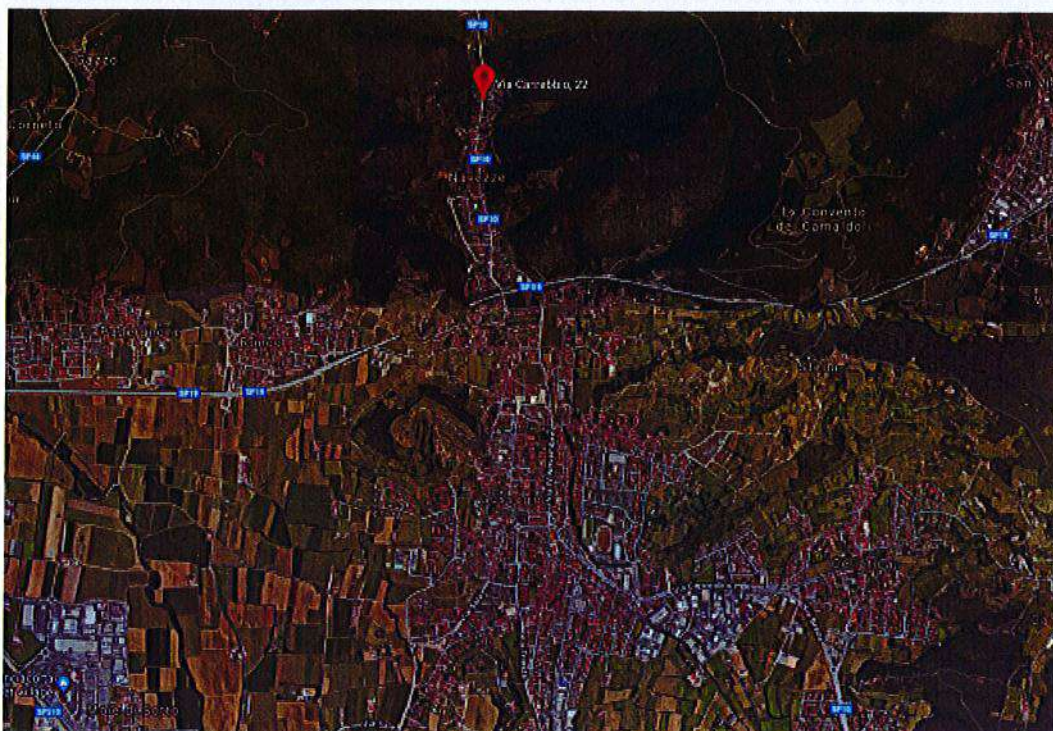


Fig. 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di complesso immobiliare a destinazione residenziale inserito negli "Ambiti a prevalente destinazione residenziale identificati con la recente edificazione". Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda all'estratto del P.G.T. vigente. **(Allegato 5)**

Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita in un fabbricato a destinazione residenziale denominato "Condominio Ciurli" costruito nella seconda metà degli anni '80 a seguito di stipula di convenzione urbanistica fra il Comune di Gussago e la cooperativa edificatrice "..." per la cessione in diritto di superficie di aree comprese nel piano di zona per l'edilizia economico popolare - Legge 167.

Il fabbricato, la cui costruzione è iniziata a seguito di rilascio di concessione edilizia con contributo per l'edificazione di case a schiera a due piani fuori terra e uno interrato, per un totale di 28 alloggi oltre a locali accessori, ha ottenuto il permesso di agibilità mediante silenzio-assenso il 20.09.1989.

La cooperativa che ha promosso l'iniziativa immobiliare, è ancora intestataria della proprietà superficiale dell'unità immobiliare (cantina-ripostiglio di cui al mappale 54 sub.122) per la durata di anni 99 a far data dal 05.05.1986 oltre che della piena proprietà di una quota del passaggio pedonale che corre lungo tutto il lato sud del lotto (mappale 54 subb. 95-124) e del terreno adibito ad orto posto in lato est, (mappale 54 sub. 96) come da tabella di seguito riportata:

LOTTO N°	TIPOLOGIA		POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI PROPRIETA'
61	1	CANTINA - RIPOSTIGLIO	P. INTERRATO	Fg.6 MAPP. 54 SUB. 122	1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA
	2	TERRENO (ORTI)	CONFINE EST	Fg.6 MAPP. 96	8/92 PIENA PROPRIETA'
	3	PASSAGGIO PEDONALE	CONFINE SUD	Fg.6 MAPP. 95	2/58 PIENA PROPRIETA'
		PASSAGGIO PEDONALE	CONFINE SUD	Fg.6 MAPP. 124	2/58 PIENA PROPRIETA'

Il complesso immobiliare è costituito da due corpi di fabbrica tra loro paralleli, di forma allungata con interposta corte comune. I due fabbricati sono serviti complessivamente da sette vani scala (quattro per l'edificio a sud e tre per quello a nord) che distribuiscono tutte le unità immobiliari e il piano interrato.

I vani scala del fabbricato sud sono raggiungibili anche attraverso un vialetto pedonale (mappali 95 e 124) che fiancheggia tutto il lato sud del lotto e dà accesso agli orti di cui al mappale 96, mentre i vani scala del corpo di fabbrica nord sono raggiungibili anche tramite il vialetto pedonale che da via Brodolini percorre tutto il lato nord del lotto. L'accesso carraio e pedonale al piano interrato avviene da un'ampia rampa, affiancata da posti auto scoperti, posta nell'angolo nord-ovest del lotto da via Brodolini.

Il piano interrato è costituito da un ampio corsello comune, posto al di sotto del cortile sopra descritto, che distribuisce i box auto e le cantine a servizio delle abitazioni e che dà accesso anche ai Vani scale D ed E a cui si accede all'unità immobiliare oggetto di perizia (mappale 54 sub.122).



Fig. 02: Indicazione del complesso immobiliare in cui è inserita l'unità immobiliare al piano interrato (mappa.e 54 sub.122)

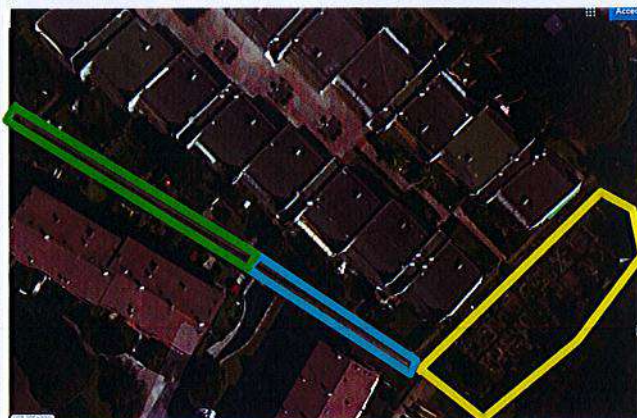


Fig. 03: Indicazione delle aree esterne oggetto di perizia mapp. 96 (orti) – 95 (passaggio pedonale) – 124 (passaggio pedonale)

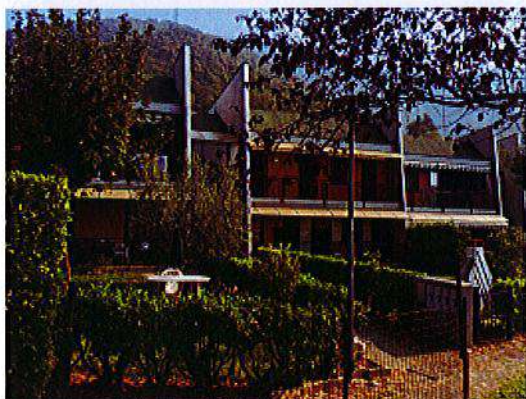


Fig. 04: Vialetto lato sud del lotto



Fig. 05: Accesso carraio al piano interrato da via Brodolini



Fig. 06: Passaggio pedonale (mapp. 124-95)



Fig. 07: Orti (mapp. 96)

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche generali:

-Solai:	Latero-cemento;
-Copertura:	Latero-cemento;
-Murature perimetrali:	Murature in laterizio;
-Coibentazioni/isolamenti:	Non presenti/rilevabili;
-Infissi esterni:	Legno per le abitazioni; metallo per i vani scala e i locali interrati;
-Intonaci e rivestimenti:	Facciate con mattoni a vista.



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. Cantina-ripostiglio (mappale 54 sub.122) in proprietà superficaria per la quota di 1/1 composta di due locali con annesso bagno con antibagno posti al piano interrato del fabbricato posto a sud del complesso edilizio. Sono presenti due accessi distinti sia per il locale cantina (dal corridoio interrato che dal corsello comune dà accesso al vano scale D – mappale 54 sub.139) sia per il locale ripostiglio (dal corridoio interrato che dal corsello comune dà accesso al vano scale E – mappale 54 sub.138).

Si evidenzia che è altresì presente un diritto di servitù di passaggio pedonale a favore dell'unità immobiliare e gravante il bene comune non censibile costituente il vano scale D (mappale 54 sub.132). **(Allegati 3.6 e 3.7)**

La cantina, di ampie dimensioni, ha forma all'incirca quadrata, è dotata di due finestre che si affacciano sul corridoio di accesso al vano scala D e tre finestre che hanno affaccio sul cavedio lungo quanto la stanza stessa. Una porta collega la cantina con il locale ripostiglio, quest'ultimo di forma rettangolare e di dimensioni più ridotte, anch'esso finestrato con affaccio su un lungo cavedio. Dal locale ripostiglio si accede all'antibagno dotato di lavandino e quindi al bagno finestrato.

Dei due cavedi che illuminano e arieggiano gli ambienti solamente quello della cantina è accessibile mediante una porta, mentre l'altro, anch'esso originariamente ispezionabile (da progetto), non è in alcuna maniera accessibile. I locali hanno altezza pari a 2,48m. I locali confinano a sud con terrapieno, ad est e ovest con i due vani scala e a nord con altre unità e spazi comuni. Tali locali sono stati utilizzati sin dalla costruzione del fabbricato come sala riunione da parte della Cooperativa e destinata pertanto ad archivio e sala per riunioni condominiali.

2. Area agricola (mappale 96) in piena proprietà per la quota di 8/92. Trattasi di area agricola destinata ad orto ad uso dei condomini.

3-4. Passaggi pedonali (mappali 95 e 124) in piena proprietà per la quota di 2/58. Trattasi di vialetti pedonali che fiancheggiano il lato sud e danno accesso all'adiacente mappale 96 destinato ad orto.

Si riporta di seguito il rilievo dei locali cantina-ripostiglio eseguito in occasione del sopralluogo svolto:

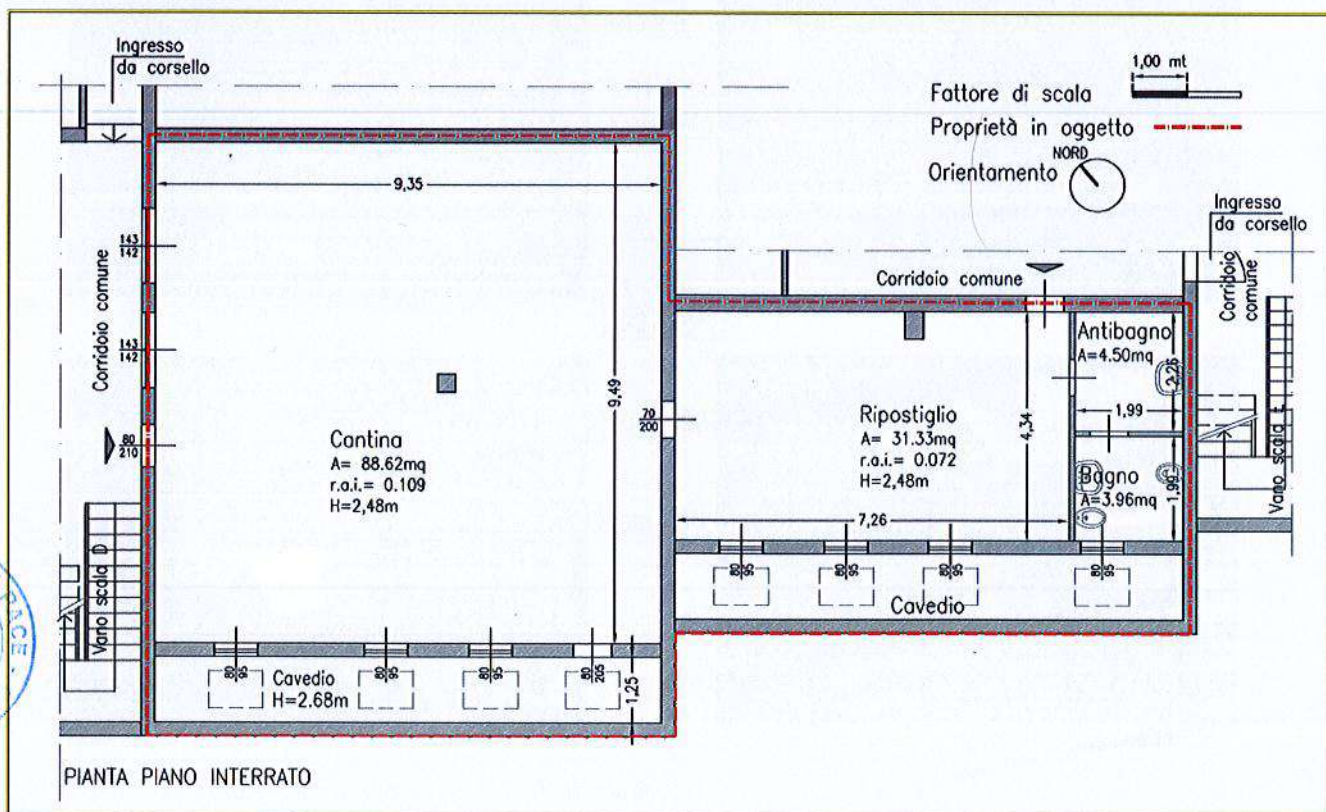


Fig. 08: Pianta dell'unità immobiliare mapp. 54 sub. 122

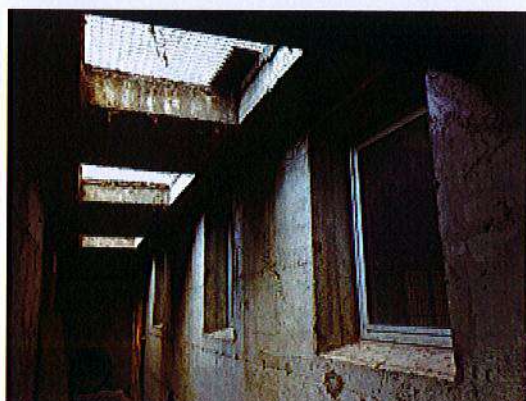
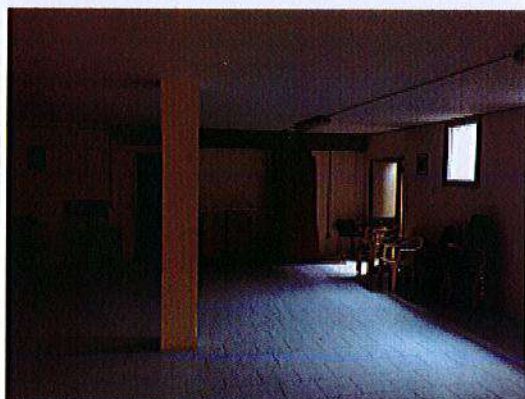
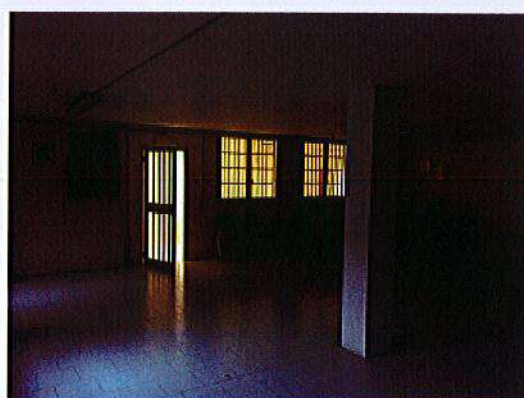
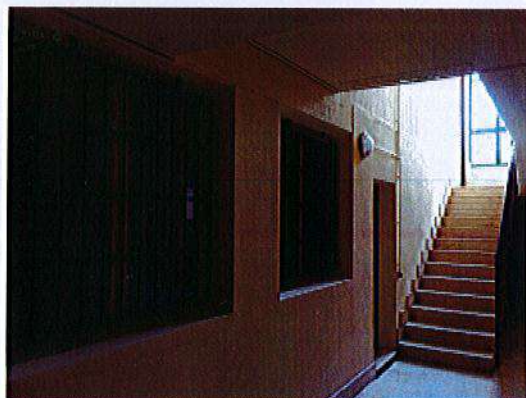
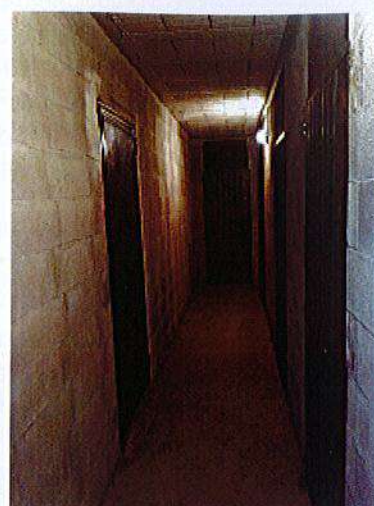


Fig. 09: Finiture dell'immobile

Identificazione catastale dell'unità immobiliare

- 1) Comune Censuario: Gussago
Tipologia Catasto: Fabbricati
Identificativo: **Sez. Urb. NCT, Foglio 6 - particella 54 sub. 122** Categ. A/10, classe 1, Consist. 7 vani, Sup. cat. 148mq, Rendita € 994,18 Via Carebbio 22, Piano S1

Trattasi di unità immobiliare così censita in forza della variazione del 22.02.1995 n. 2815/1995 (*fusione, altre var.*) con la quale sono stati soppressi gli originari sub. n.ri 37-38-39-40-41-42-43-44-45 del mappale 54.

Detta unità immobiliare fa parte di complesso eretto sul mappale 54 - ente urbano di Ha 0.49.30 - del foglio 6 del Catasto Terreni.

Detto ente urbano mappale 54 deriva dalla fusione (TM 9198/87) dei seguenti mappali del foglio 6 del Catasto Terreni:

54 di Ha 0.45.80 (*derivante dal 54 di Ha 0.49.30*)

117 di Ha 0.03.14 (*derivante dal 54 di Ha 0.49.30*)

118 di Ha 0.00.11 (*derivante dal 54 di Ha 0.49.30*)

119 di Ha 0.00.25 (*derivante dal 54 di Ha 0.49.30*)

Costituiscono beni comuni non censibili all'unità immobiliare oggetto di relazione i seguenti mappali:

54/124 (*scivolo e zona passaggio, comune ai subb. dal 64 al 122 del mappale 54*).

54/133 (*zona passaggio coperto P.S1, comune ai subb. dal 64 al 122 del mappale 54*).

54/138 (*passaggio a P.S1, comune ai subb. 76-77-78-79-80-81-84-85-86-87-89-122 del mappale 54*).

54/139 (*corridoio e passaggio a P.S1, comune ai subb. 76-77-84-85-122 del mappale 54*).

L'unità immobiliare sopra citata risulta catastalmente intestata a:

Comune di Gussago - con sede in Gussago (BS)

Codice Fiscale 00945980175 - per la proprietà per l'area

- 2) Comune Censuario: Gussago
Tipologia Catasto: Terreni
Identificativo: **Sez. Urb. NCT, Foglio 6 - particella 96** di Ha 0.07.40
(*derivante dal frazionamento del 91 di Ha 0.15.50*)

L'unità immobiliare sopra citata risulta catastalmente intestata a:



deni

- 3) Comune Censuario: Gussago
Tipologia Catasto: Terreni
Identificativo: ~~Sez. Urb. NCT~~, Foglio 6 - particella 95 di Ha 0.00.92
(derivante dal frazionamento del 65 di Ha 0.20.20)

L'unità immobiliare sopra citata risulta catastalmente intestata a:

- 4) Comune Censuario: Gussago
Tipologia Catasto: Terreni
Identificativo: ~~Sez. Urb. NCT~~, Foglio 6 - particella 124 di Ha 0.01.40
(derivante dal frazionamento del 64 di Ha 0.30.90)

L'unità immobiliare sopra citata risulta catastalmente intestata a:



Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

1) particella 54 sub. 122:

- Nord confina con altre proprietà (sub. 115-116-117-77) e corridoio comune (sub. 139);
- Sud confina con terrapieno;
- Est confina con vano scala comune (sub. 131) e corridoio comune (sub. 138);
- Ovest confina con vano scala comune (sub. 132) e corridoio comune (sub. 139).

2) particella 96:

- Nord confina con altra proprietà;
- Sud confina con mappale 177;
- Est confina con altra proprietà;
- Ovest confina con mappale 54.

3) particella 95:

- Nord confina con mappale 54;
- Sud confina con mappale 163;
- Est confina con mappale 96;
- Ovest confina con mappale 124.

4) particella 124:

- Nord confina con mappale 54;
- Sud confina con mappale 128;
- Est confina con mappale 95;
- Ovest confina con mappale 62.

**Consistenza**

In data 16.09.2019 è stato eseguito il 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 (**Allegato 6**) è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative (**Allegato 2**) e con le planimetrie catastali ultime in atti. (**Allegato 1**)

Criterio 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. La superficie commerciale dei **locali interrati**, verrà calcolata sul 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.).

Il valore commerciale delle parti comuni (passaggi pedonali e aree agricole - mappali 95-96-124) verrà ricompreso nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale dell'unità immobiliare pertanto non verranno calcolate le relative superfici commerciali.

Calcolo delle superfici di proprietà

Nella tabella di seguito riportata vengono indicate le superfici commerciali dell'unità immobiliare rilevata. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo.

Consistenza	Tipologia	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Quota proprietà (%)	Superficie Commerciale (mq)
Cantina, ripostiglio con wc	S.E.L.	170,00	100%	100% (1/1)	170,00
Orti (part. 96)	S.E.L.	740,00*	-	8,70% (8/92)	-
Passaggio pedonale (part. 95)	S.E.L.	92,00*	-	3,45% (2/58)	-
Passaggio pedonale (part. 124)	S.E.L.	140,00*	-	3,45% (2/58)	-
*superficie desunta da visura catastale					

Impianti in dotazione dell'unità immobiliare

Si evidenzia che sebbene l'unità immobiliare sia costituita da una cantina con ripostiglio (così come risultante da pratica edilizia autorizzativa) nell'immobile è presente un impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas con tubi sottotraccia, radiatore nel bagno, termoconvettori nel locale ripostiglio e nel locale cantina; nell'antibagno è inoltre installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto idro-sanitario e di scarico è di tipo civile; i sanitari e le rubinetterie sono di qualità commerciale; l'impianto elettrico risulta autonomo a vista.



Fig. 10: Impianti in dotazione all'immobile

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. I locali nel loro complesso hanno finiture consone alla tipologia di ambiente: pavimentati in piastrelle in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate. Tutti i serramenti sono in alluminio, le finestre con affaccio sul corridoio comune sono dotate di inferiate. I locali bagno e antibagno presentano rivestimenti in ceramica, i sanitari sono di tipo economico e risulta essere in scarso stato di conservazione.

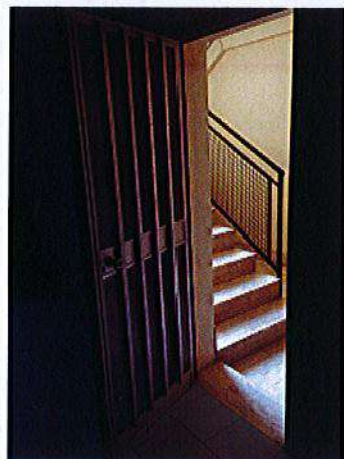


Fig. 11: Finiture interne

Classe energetica

Classe energetica desunta dall'ACE / APE: non desumibile/assente.

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

Le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e l'unità immobiliare oggetto di stima sono di seguito riportate.

C.E. n. 207/85 P.G. n. 5940 del 02.01.1986 (Allegato 2.1)

Con tale concessione si autorizzava la costruzione di due fabbricati a destinazione residenziale per un totale di 28 alloggi oltre a box e cantine di pertinenza degli appartamenti e da un ulteriore locale cantina/ripostiglio (unità immobiliare oggetto della presente perizia).

A seguito di tale autorizzazione è stata stipulata la Convenzione tra il Comune di Gussago e la [redacted] edificatrice per la cessione in diritto di superficie di aree dell'allora vigente piano di zona per l'edilizia economica popolare. (Legge 167). Tale convenzione è stata stipulata dal Notaio Pozzati Ruggero in data 05.05.1986 con rep. 14494/7811. (Allegato 3.2)

C.E. n. 200/86 del 10.11.1986

Con tale concessione venivano autorizzate varianti alla pratica precedente.

C.E. n. 218/87 P.G. n. 6030 del 12.10.1986 (Allegato 2.2)

Con tale concessione veniva autorizzata la variante alla pratica precedente

Con riferimento alle citate pratiche edilizie risultano agli atti anche:

- Verbale di collaudo statico pratica G.C. Pos. N.35403 del 11.12.1986 con prot. del 02.12.1988
- Attestazione di Abitabilità decorrente dal 20.09.1989 (Allegato 2.3)

Comunicazione di inizio lavori del 08.01.2001 per opere interne (Allegato 2.4)

Tale pratica è riferita a opere di manutenzione straordinaria per la formazione di giunto strutturale in corrispondenza di due vani scala.

Con riferimento alle citate pratiche edilizie risulta agli atti anche:

- Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale n. 01/01 del 08.01.2001
- Dichiarazione di ultimazione lavori e Certificato di Collaudo Statico del 23.07.2001

Istanza verifica ammissibilità cambio destinazione d'uso Prot. 33665 del 01.10.2019 (Allegato 2.5)

Con tale istanza si chiede l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso da cantina, ripostiglio e due archivi (come da progetto autorizzato) ad ufficio, ripostiglio e bagno.

Istanza trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà Prot. 33666 del 01.10.2019 (Allegato 2.6)

Con tale istanza si chiede il prospetto di calcolo del prezzo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia (part. 54 sub. 122).

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

☒ Vigente

☐ Adottato

Nel PGT vigente Variante al Piano di Governo del Territorio approvata con delibera di C.C. n. 13 del 11.04.2019, (Allegato 5) i mappali 54-96-95-124 del fg. 6 sezione NCT Censuario di Gussago con i quali sono identificati gli immobili oggetto di perizia

- nell'elaborato T02b-T02c PdR, -Piano delle Regole- ricade in: "AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON LA RECENTE EDIFICAZIONE" regolamentati dall'art. 25 delle NTA PdR;

-nell'elaborato T01 DdP -Sistema dei vincoli- esso rientra nella "FASCIA TUTELATA: fiumi, torrenti, corsi d'acqua" (art. 142, comma 1, lettera c, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) e nella "FASCIA DI RISPETTO FIUMI, LAGHI, LAGUNE (art. 41 Norme Tecniche di Attuazione del PTCP: fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrografico Minore).

Convenzione urbanistica: ☒ Si ☐ No

Permuta e Convenzione Urbanistica ai sensi dell'Art. 35- comma 11°- della legge del 23 ottobre 1971 n. 365 fra il Comune di Gussago e la [redacted] per la cessione del diritto di superficie di aree del vigente Piano di Zona per l'Edilizia Economico Popolare - legge 167 Not. R. Pozzati Rep.14494/7811 del 05.05.1986 (**Allegato 3.1**)

Cessioni diritti edificatori: ☐ Si ☒ No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici - Vincoli ambientali - Vincoli paesaggistici: ☒ Si ☐ No

L'edificio in oggetto come già evidenziato, -nell'elaborato T01 DdP -Sistema dei vincoli- esso rientra nella:

- "FASCIA TUTELATA: fiumi, torrenti, corsi d'acqua". L'immobile pertanto è sottoposto alle disposizioni dell'art. 142, comma 1, lettera c, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42);
- nella "FASCIA DI RISPETTO FIUMI, LAGHI, LAGUNE (art. 41 Norme Tecniche di Attuazione del PTCP: fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrografico Minore). (**Allegato 5**)

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

E' stato effettuato un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo svolto con la documentazione edilizia autorizzativa visionata.

Di seguito vengono elencate le osservazioni emerse:

1. I locali sono tutti dotati di impianto di riscaldamento, non risultante dalla pratica edilizia visionata;
2. Si evidenzia inoltre che gli stessi locali sono stati impropriamente destinati all'uso sala riunioni, sebbene l'autorizzazione edilizia fosse relativa ad una cantina con ripostiglio e annessi locali archivio;
3. I due locali archivio sono stati trasformati in bagno con relativo antibagno;
4. I locali presentano inoltre modeste difformità nelle superfici utili rispetto a quanto rappresentato nell'ultima pratica autorizzativa;
5. Si rilevano alcune modeste variazioni dimensionali delle superfici finestrate;
6. Nel locale ripostiglio la porta che consente l'accesso al cavedio è stata trasformata in finestra rendendo impossibile l'ispezionabilità del vano.

Si evidenzia che il cambio di destinazione d'uso in sala riunioni ovvero con destinazione "ufficio" (sebbene recepito a livello catastale, così come risultante da planimetria catastale ultima in atti e da visura catastale - **Allegato 1**) non risulti ammissibile, così come da comunicazione del Comune di Gussago del 09.10.2019 in quanto non vi sono i requisiti igienico-sanitari per la destinazione d'uso in parola, diversamente per quanto riguarda il servizio igienico che è ammesso.

Pertanto l'immobile può essere regolarizzato dal punto di vista edilizio per quanto riguarda gli interventi descritti, ma non per il cambio d'uso che pertanto rimane ad uso cantina e ripostiglio con annesso bagno e antibagno (**Allegato 2.5**), e su tale destinazione d'uso verrà eseguita la valutazione del bene.

Si riporta uno stralcio della planimetria dello stato di fatto autorizzato con C.E. n. 218/87 P.G. n.6030 del 12.10.1986 protocollata in data 03.08.1987.





Inq. Massimiliano Gorlani - 25040 Monticelli Brusati (BS) Via San Francesco n°32, Tel. e Fax 030-6854094 Mail: studio@e-artec.it

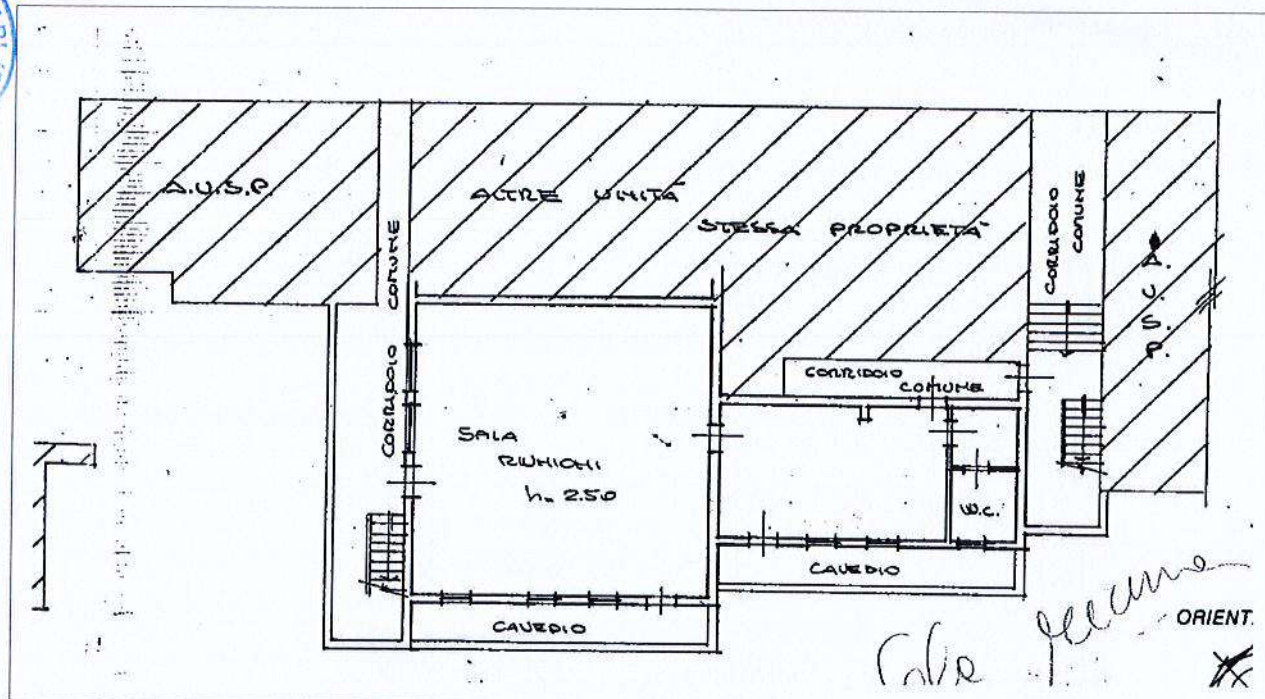


Fig. 13: Estratto planimetria catastale

Si evidenzia inoltre, come risulta dalle visure storiche catastali, l'erronea intestazione catastale dei mappali:

- 1) mappale 96 risulta intestato per la piena proprietà per la quota di 10/92 e non di 8/92 alla Cooperativa Edilizia Lavori Gussaghesi srl (vecchia denominazione della Cooperativa Abitare il Territorio).
- 2) mappali 95 e 124 risultano intestati per la piena proprietà per la quota di 2/58 alla Cooperativa Edilizia Lavori Gussaghesi srl (vecchia denominazione della Cooperativa Abitare il Territorio).

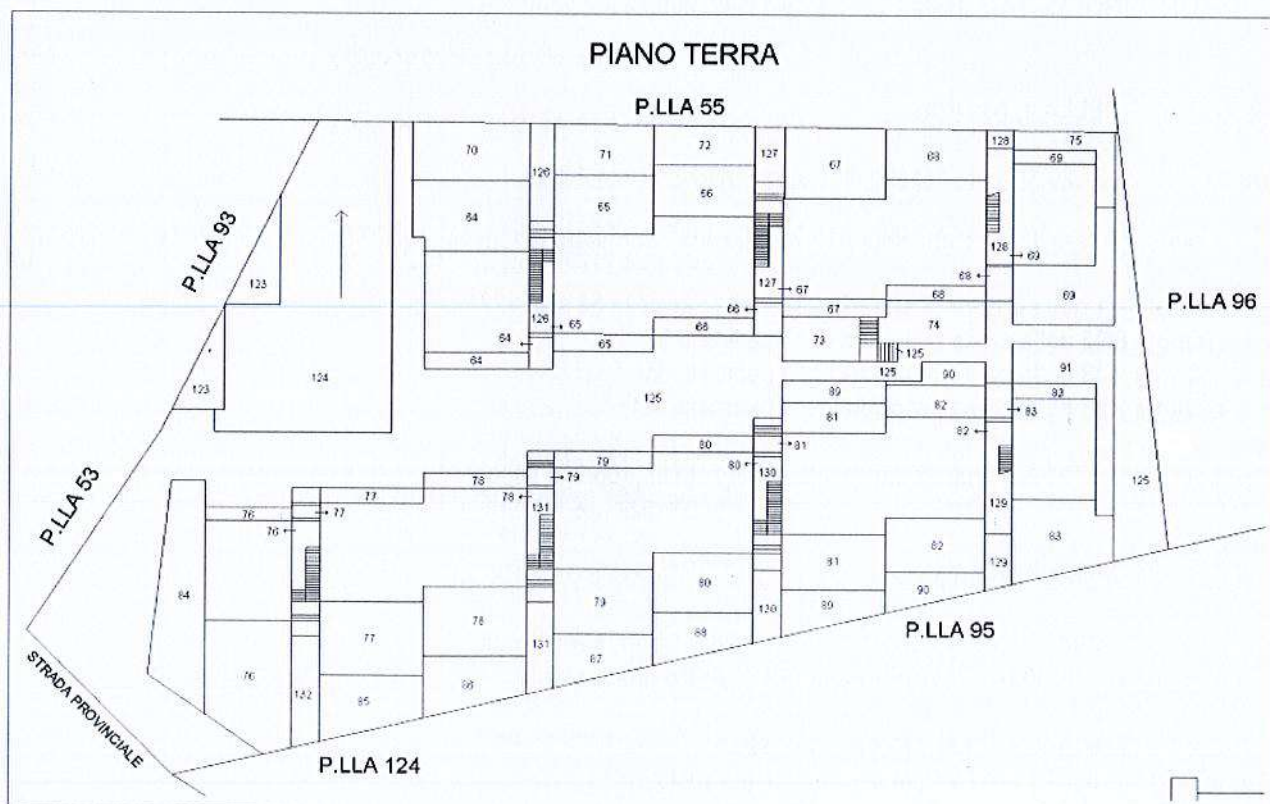


Fig. 14: Estratto elaborato planimetrico catastale - piano terra

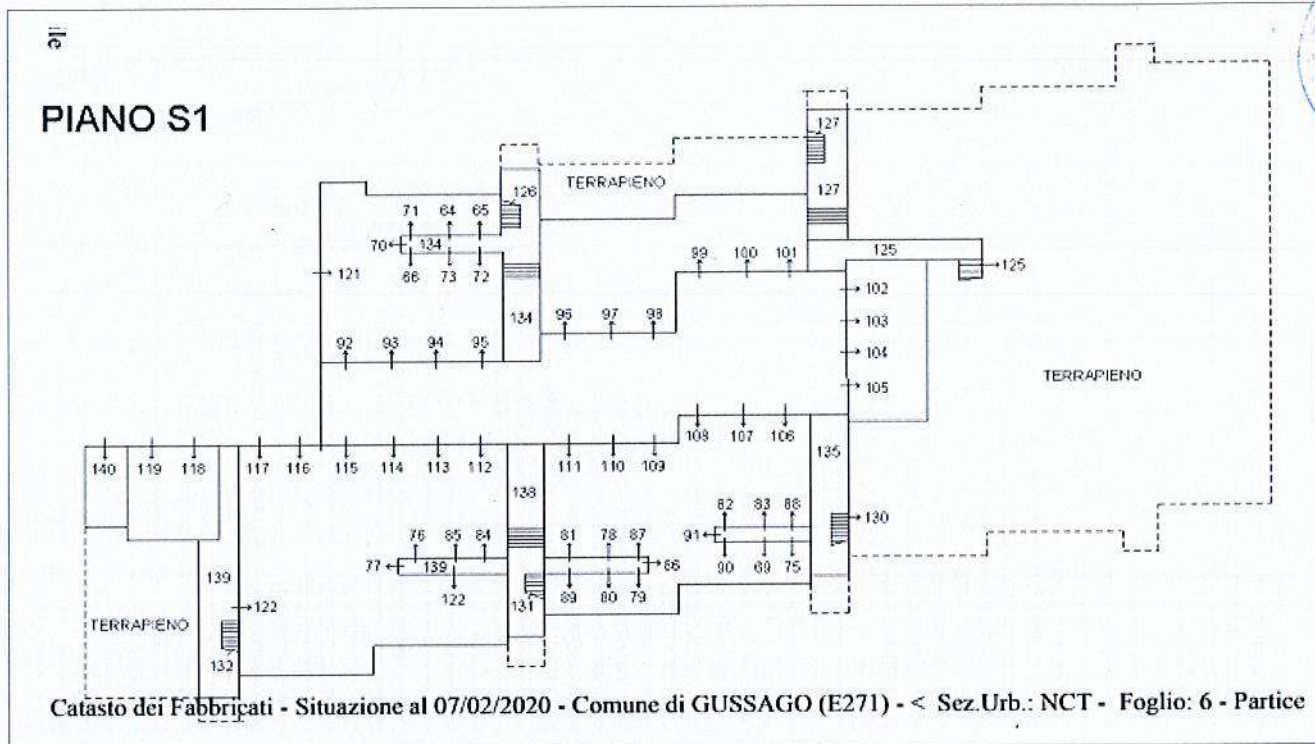


Fig. 15: Estratto elaborato planimetrico catastale – piano interrato

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, con la presente, dichiara:

- ☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
☒ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Alla data del 21.01.2020 i beni oggetto di relazione risultano intestati a:

[REDACTED]

- 1) Quota 1/1 della proprietà superficaria della particella 54 sub. 122*
- 2) Quota 8/92 della piena proprietà della particella 96
- 3) Quota 2/58 della piena proprietà della particella 95
- 4) Quota 2/58 della piena proprietà della particella 124

* Si specifica che codesta unità commerciale è attribuita in proprietà superficaria per la durata della convenzione fissata in anni 99 dal 05.05.1986, rinnovabile alla scadenza alle condizioni e nei termini stabiliti dall'atto di convenzione.

Anteriormente al ventennio il mappale 54 di Ha 0.49.30 del foglio 6 del Catasto Terreni di Gussago era di proprietà di:

ad essi pervenuto in forza dei seguenti titoli:

non agricolo

20... del 21...

Atto Notaio Ruggero Pozzati in data 05.05.1986 Rep. 14494/7811, registrato a Brescia il 26.05.1986 al n. 3914 Pubblici, **permuta e convenzione ai sensi dell'Art. 35 – comma 11 – della Legge 23 ottobre 1971 n. 865 fra il "Comune di Gussago" e la società [redacted]** per la cessione in diritto di superficie di aree del vigente piano di zona per l'edilizia economico popolare – Legge 167 (Allegato 3.2), con cui la Cooperativa cede e trasferisce a titolo di permuta al Comune di Gussago la piena proprietà del terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria censito nel N.C.T.R. al foglio 6 con il mappale 54 di Ha 0.49.30;

Il Comune di Gussago assegna e cede in diritto di superficie (per la durata di anni 99 a partire dalla data di stipula del presente atto) a titolo di permuta alla [redacted] l'area sopra indicata, per la costruzione di case di tipo economico e popolare situata in Zona P.E.E.P. Navezze, pari ad una superficie reale di Mq. 4930 e con una volumetria edificabile consentita pari a Mc 7992.

Ai diritti permutati le parti attribuiscono l'ugual valore di Lire 49.300.000.=

***** 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]"

La società intestataria, fra l'altro, della proprietà superficiaria del mappale 54/122 del foglio NCT/6 del Catasto Fabbricati di Gussago.

***** 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]" a "[redacted]"

La società intestataria, fra l'altro, della proprietà superficiaria del mappale 54/122 del foglio NCT/6 del Catasto Fabbricati di Gussago.

La rettifica riguarda immobile in comune di Rovato, non di interesse.

Anteriormente al ventennio i mappali 64, 65, 91 del foglio 6 del Catasto Terreni di Gussago (dal cui frazionamento derivano gli attuali 124,95,96) erano di proprietà di:

[redacted]

ad essa pervenuti in forza dei seguenti titoli:

***** Trasc. 14585/10177 del 03.06.1987**

Scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Ruggero Pozzati in data 14.05.1987 Rep. 15740/8343, registrata a Brescia il 03.06.1987 al n. 74 Privati, **compravendita (Allegato 3.3)** con la quale [redacted] giorno 07.02.1920 vende a favore della [redacted] che accetta ed acquista la porzione di terreno agricolo in Comune di Gussago della superficie di mq 128,46, facente parte di quanto censito nel N.C.T.R. al foglio 6 con il mappale:

64 di Ha 0.30.90 e precisamente la porzione indicata con il mappale 64/b nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C".

Prezzo Lire 2.248.000.= pagato e quietanzato. Bene immobile dichiarato libero.

Le parti si obbligano reciprocamente ad addivenire ad atto di individuazione catastale appena sarà approvato il relativo tipo di frazionamento.



***** Trasc. 14586/10178 del 03.06.1987**

Scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Ruggero Pozzati in data 14.05.1987 Rep. 15742/8344, registrata a Brescia il 03.06.1987 al n. 73 Privati, **compravendita (Allegato 3.4)** con la quale [redacted] vende a favore della [redacted] che accetta ed acquista il terreno agricolo in Comune di Gussago, censito nel N.C.T.R. al foglio 6 con i mappali: 95 di Ha 0.00.92 (ex 65/b) 96 di Ha 0.07.40 (ex 91/b) Prezzo Lire 14.000.000.= pagato e quietanzato. Bene immobile dichiarato libero.

***** Trasc. 34227/23544 del 31.12.1993**

Scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Ruggero Pozzati in data 09.04.1992 Rep. 23035/11041, **identificazione catastale (Allegato 3.5)** con la quale [redacted] procedono ad identificare la porzione di terreno agricolo in Comune di Gussago della superficie di mq 128,46, facente parte di quanto censito nel N.C.T.R. al foglio 6 con il mappale 64 oggetto della compravendita trascritta ai n.ri 14585/10177 del 03.06.1987, che a seguito del frazionamento modello 51 tipo 2729 approvato dall'U.T.E. di Brescia in data 11.04.1990 risulta identificata nel Catasto Terreni al foglio 6 con il mappale: 124 di Ha 0.01.40 (ex 64/b)

***** 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] alla [redacted]. La società intestataria, fra l'altro, della proprietà superficiaria del mappale 54/122 del foglio NCT/6 del Catasto Fabbricati di Gussago.

***** 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] alla [redacted]. La società intestataria, fra l'altro, della proprietà superficiaria del mappale 54/122 del foglio NCT/6 del Catasto Fabbricati di Gussago. La rettifica riguarda immobile in comune di Rovato, non di interesse.

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

In data 16.09.2019 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 libero.

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 residenziale suddiviso in varie unità immobiliari con parti e spazi comuni ed è gestito da un amministratore condominiale e pertanto competono all'unità immobiliare le relative spese condominiali. A carico della parte acquirente rimarranno le spese relative alla gestione corrente e quella precedente (ultime due annualità).

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

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. Rimane a carico della parte acquirente ogni onere inerente la regolarizzazione edilizia in sanatoria dell'unità immobiliare di cui al sub.122 nonché il relativo aggiornamento dei dati catastali. Si ritiene pertanto che l'onere complessivo a carico della parte acquirente ammonti complessivamente a circa € 5.000; tale importo, rimanendo a carico della parte acquirente, verrà decurtato dal valore complessivo di stima dell'immobile; una eventuale variazione di tale importo in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potrà determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia. Rimarrà a carico del Condominio e quindi per quota anche alla parte acquirente, l'eventuale regolarizzazione catastale relativa alle parti comuni identificate al sub.124.

Oneri convenzionali

Come evidenziato al precedente capitolo 3 l'unità immobiliare è stata edificata in forza di stipula di Convenzione Urbanistica, ex art. 35- comma 11° della legge 23/10/1971 n°865 con il Comune di Gussago per la cessione del diritto di superficie di aree dell'allora vigente Piano di Zona per l'Edilizia economico Popolare Not. R. Pozzati Rep. 14494/7811 del 05.05.1986. **(Allegato 3.2)**

La parte acquirente subentra per quanto di competenza, per tutti i diritti, obblighi e requisiti in detta convenzione contenuti.

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Il diritto di superficie concesso dal Comune di Gussago ha la durata di anni 99 (novantanove), decorrenti dalla data della citata convenzione urbanistica, rinnovabile alla scadenza, per un uguale periodo, alle condizioni contenute nella medesima convenzione.

In data 01.10.2019 è stata sottoposta al Comune di Gussago istanza in merito alla possibilità di trasformazione del diritto di superficie in proprietà dell'immobile in oggetto. Il Comune di Gussago in data 30.10.2019 ha fornito il calcolo degli oneri da corrispondere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà pari all'importo di € 5.043,14. **(Allegato 2.6)**

Il prospetto di calcolo dovrà essere aggiornato in base alla data effettiva di richiesta di trasformazione del diritto in superficie in proprietà da parte dell'acquirente e a tale data dovranno essere aggiornati i relativi importi.

Le modalità operative per la stipula dell'atto notarile e le modalità di versamento degli importi dovuti verranno indicate dall'Amministrazione Comunale in seguito ad accettazione del prospetto di calcolo redatto dall'amministrazione stessa.

A carico della parte richiedente la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, rimarrà anche l'onere del relativo atto notarile e la predisposizione della relativa documentazione quantificato in circa **€ 3.000,00**.

Si ritiene pertanto opportuno decurtare dal valore di stima dell'immobile l'importo complessivo pari ad € 8.500 che corrisponde all'importo complessivo arrotondato a carico della parte acquirente che intenda esercitare il diritto di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

Una eventuale variazione di tale importo in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potrà determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Nessuno

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze della visura ipotecaria ventennale (**Allegato 4**) redatta dall'Ing. Giovanni Mosca in data 12.05.2017 e successivo aggiornamento del 21.01.2020, sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta che in ordine a quanto in oggetto, sono presenti le seguenti formalità:

*** Iscr. 29009/6318 del 08.07.2009

Atto Notaio Antonella Rebuffoni Rep. 34863/16640 del 29.06.2009.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore. [redacted] operativo di Omicidio e [redacted] Romano (PC) [redacted]

[REDACTED]

a carico: [REDACTED] - 097-6970170

Copyright © 2009

Grava, fra l'altro, l'immobile in Comune di Gussago censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/6 con il mappale 54/122, limitatamente alla proprietà superficiaria.

Grava inoltre altri immobili: Omissis

*** Trasc. 4673/2952 del 09.02.2016

Tribunale di Brescia – Ufficiale Giudiziario Rep. 368 del 01.02.2016.

Verbale di pignoramento immobili

a favore: _____

[REDACTED]

a carico [redacted]

Grava, fra l'altro, l'immobile in Comune di Gussago censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/6 con il mappale 54/122, limitatamente alla proprietà superficiaria.

Grava inoltre altri immobili: Omissis

09/10/1957. Di: [redacted] assegnatari degli alloggi individuati con i subalterni 77 e 84, costituiscono diritto di **servitù di passaggio pedonale** a carico delle rispettive quote sul bene non censibile costituente il vano scala "d" e il relativo passaggio, comune ai subalterni 76, 77, 84 e 85 del mappale 54, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Gussago, al foglio 6, mappale 54 sub 132 e a favore della sala riunioni di proprietà della "[redacted]" individuata nel N.C.E.U. del Comune di Gussago, al foglio 6, mappale 54/122, avente diritto ai corridoi a piano interrato individuati con i subalterni 139 e 138 e ai beni comuni non censibili sub. 124 e 133 del mappale 54.

54, e i signori [redacted] assegnatari dell'alloggio individuato col subalterno 76 del mappale 54, e i signori [redacted] assegnatari dell'alloggio individuato con il subalterno 85 del mappale 54, costituiscono diritto di **servitù di passaggio pedonale** a carico delle rispettive quote sul bene non censibile costituente il vano scala "d" e il relativo passaggio, comune ai subalterni 76, 77, 84 e 85, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Gussago, al foglio 6, mappale 54 sub 132 e a favore della sala riunioni di proprietà della [redacted] "Gussagolesi società Cooperativa di Responsabilità limitata" individuata nel N.C.E.U. del Comune di Gussago, al foglio 6, mappale 54 sub 122, avente diritto ai corridoi a piano interrato individuati con i subalterni 139 e 138 e ai beni comuni non censibili 124 e 133 del mappale 54.

E' oggetto della presente perizia la proprietà superficiaria dell'immobile (mappale 54 sub.122) nel rispetto dei vincoli convenzionali, dei diritti, obblighi e requisiti prescritti e sottoscritti nonché la piena proprietà delle aree di cui ai mappali 96-95-124 come per quota descritte.

Il valore della proprietà superficiaria indicato in perizia rappresenta il valore in libero mercato della stessa, ricavato dal valore di mercato della piena proprietà a cui vengono dedotti gli oneri stimati per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà così come sommariamente quantificati e risultanti dalla documentazione allegata.

Il conteggio degli oneri a carico della parte acquirente per sanare le situazioni non conformi rilevate è indicativo, in assenza di redazione di un progetto esecutivo degli interventi da realizzare.

Verifica del migliore e più conveniente uso

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 Probrisia 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;
- Imprese ed agenzie immobiliari operanti su Gussago (BS).

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

In base ai valori correnti di mercato nella zona (**Allegato 7**), 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, delle difformità rilevate, 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 cantina e ripostiglio:	170,00 mq
Valore di libero mercato unitario piena proprietà:	250,00 €/mq
Valore di libero mercato complessivo piena proprietà:	170 mq x 250,00 €/mq = € 42.500,00
A cui si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni:	
Costo stimato complessivo per riscatto proprietà del suolo:	€ 5.500,00
Costo stimato atto notarile per riscatto proprietà del suolo:	€ 3.000,00
Costo stimato pratica edilizia sanatoria e regolarizzazione catastale:	€ 5.000,00
Da cui si ottiene:	
VALORE DI MERCATO RIDOTTO:	€ 29.000,00

N.B: Il valore commerciale delle quote di parti comuni (passaggi pedonali e aree agricole - mappali 95-96-124) verrà ricompreso nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale dell'unità immobiliare pertanto non verranno calcolate le relative superfici commerciali

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, dell'incertezza del valore dei costi di ripristino/sanatoria e del possibile incremento rispetto ai valori indicati per il riscatto del diritto di superficie quantificabili in via definitiva solo alla data di tale richiesta, il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata da porre a base d'asta viene quantificato, applicando una riduzione percentuale del 40%. Arrotondando, pertanto si ottiene:

VALORE DI REALIZZO (da porre a base d'asta)

della proprietà superficiaria della quota 1/1 del mappale 54 sub.122 nonché della piena proprietà della quota 8/92 della particella 96 e della piena proprietà della quota 2/58 delle particelle 95 e 124:

€ 17.400,00 (diconsi euro diciassettemilaquattrocento/00)

Monticelli Brusati, 12.02.2020



In fede, Il Tecnico Ing. Massimiliano Gorlani



ALLEGATI

Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Documentazione edilizia

- 2.1: C.E. n. 207/85 del 02.01.1986
- 2.2: C.E. n. 200/86 del 10.11.1986
- 2.3: C.E. n. 218/87 del 12.10.1986
- 2.4: Comunicazione di inizio lavori del 08.01.2001
- 2.5: Istanza verifica ammissibilità cambio destinazione d'uso Prot. 33665 del 01.10.2019
- 2.6: Istanza trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà Prot. 33666 del 01.10.2019

Allegato 3: Atto di provenienza, atti rilevanti e contratti

- 3.1: Compravendita Not. R. Pozzati Rep. 14225/7664 del 21.01.1986
- 3.2: Permuta e Convenzione Urbanistica Not. R. Pozzati Rep. 14494/7811 del 05.05.1986
- 3.3: Vendita Not. R. Pozzati Rep. 15740/8343 del 14.05.1987
- 3.4: Vendita Not. R. Pozzati Rep. 15742/8344 del 14.05.1987
- 3.5: Identificazione catastale Not. R. Pozzati Rep. 23035/11041 del 09.04.1992
- 3.6: Assegnazione di alloggi economici e popolari Not. R. Pozzati Rep. 30742/15375 del 19.01.2001
- 3.7: Assegnazione di alloggi economici e popolari Not. R. Pozzati Rep. 30794/15412 del 08.02.2001

Allegato 4: Visura ipotecaria ventennale e note

Allegato 5: Documentazione urbanistica

Allegato 6: Pianta dell'immobile

Allegato 7: Analisi estimativa



27 FEB. 2020

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CHIARI

Verbale di asseverazione di PERIZIA

Cron. 248/2020

L'anno 2020 addì VENTISETTE del mese di FEBBRAIO

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 IDENTITÀ N° AR 4450317 rilasciata da COMUNE DI BRESCIA il 19/11/2010, 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 Tamara

