

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO



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

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 64

**Appartamento trilocale al piano primo
con cantina e autorimessa al piano interrato in complesso residenziale
sito a Gussago (BS) in Via Mandolossa n°20-20a
Palazzina C – Lotto E – Fg.33 mappali 381 sub.5-8**

DITTA IN LIQUIDAZIONE:

COOP. ABITARE IL TERRITORIO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.
C.F: 00740270178
Via Sale 5, 25064 Gussago (BS)

COMMISSARIO LIQUIDATORE:

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

TECNICO INCARICATO:

ING. MARIA ZATTARIN
Via Aquileia 3, 25126 Brescia (BS)
Tel. 030-3386223 Fax. 030-3386223
Mail: zattarinmp@libero.it
Pec: maria.zattarin@ingpec.eu

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:	6
Consistenza:	7
Criterio di misurazione:	7
Calcolo delle superfici di proprietà:	8
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare:	8
Finiture dell'unità immobiliare:	8
Classe energetica:	8
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	9
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	9
Titoli autorizzativi esaminati:	9
Situazione urbanistica:	10
Limitazioni urbanistiche:	10
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali:	10
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA EDILIZIA ED URBANISTICA.....	10
3.2 RISPONDEZA CATASTALE	12
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti:	12
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE.....	12
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	12
Stato di possesso del bene alla data della valutazione:	14
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	14
Oneri di natura condominiale:	14
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica:	14
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	14
Vincoli derivanti da Convenzione Urbanistica per la Realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata:	14
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	16
6. ANALISI ESTIMATIVA	18
Utilizzo della valutazione:	18
Basi del valore:	18
Assunzioni e condizioni limitative:	18
Verifica del migliore e più conveniente uso:	18
Criterio di valutazione:	18
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA	18
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA	19
ALLEGATI	20
Allegato 1: Documentazione catastale	20
Allegato 2: Documentazione edilizia	20
Allegato 3: Atti rilevanti.....	20
Allegato 4: Regolamento condominiale, tabelle millesimali e prospetto spese	20
Allegato 5: Analisi estimativa	20

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione:

Provincia di Brescia, Comune di Gussago, Via Mandolossa. L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in zona periferica, a sud del centro del comune di Gussago, in contesto recente a destinazione prevalentemente residenziale, e nelle vicinanze delle principali vie di comunicazione, a circa 7 km dal centro del Comune di Brescia.



Figura 01: inquadramento territoriale - fonte google maps

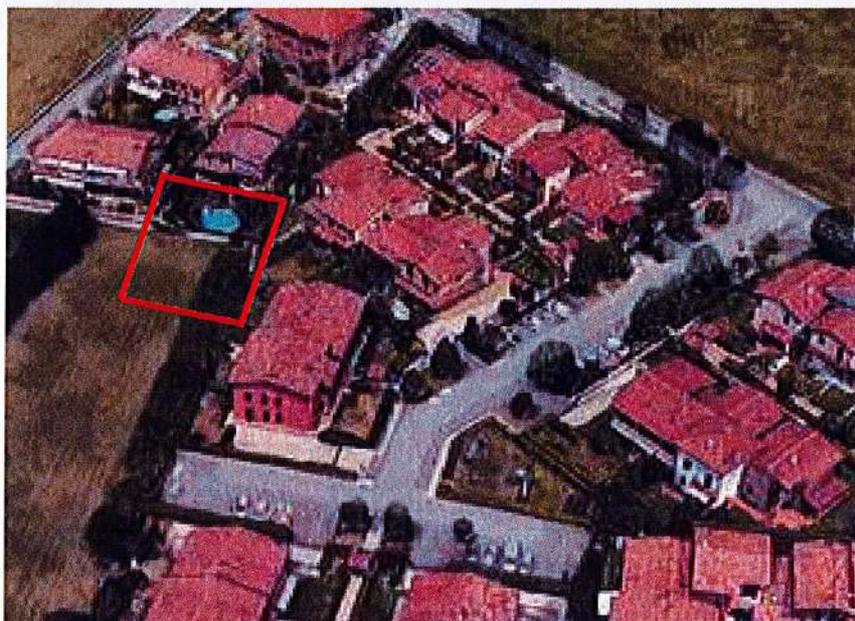


Figura 02: vista del complesso residenziale - Palazzina C - Lotto E - fonte google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Trattasi di complesso immobiliare residenziale di recente costruzione. 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 in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione, appartenente al piano di recupero "Località Casotto", che prevedeva la realizzazione di 7 lotti residenziali in zona sud del Comune di Gussago. Tutti i lotti a progetto sono stati realizzati; l'immobile in oggetto appartiene alla **Palazzina C - Lotto E**.

Il fabbricato, la cui costruzione è iniziata nell'anno 2000, è stato realizzato per iniziativa immobiliare della Cooperativa Edilizia Lavoratori Gussaguesi società cooperativa, oggi COOP. ABITARE IL TERRITORIO SOCIETÀ COOPERATIVA A R.L., ditta attualmente ancora proprietaria di alcune delle unità immobiliari nel presente complesso.

Il Piano di recupero prevedeva la realizzazione di un complesso immobiliare costituito da 7 corpi di fabbrica a schiera, che si sviluppano su due piani fuori terra, con unità immobiliari di varie metrature, tutte residenziali.

Rimangono di proprietà della società cooperativa in liquidazione n.4 unità residenziali di cui 1 nella palazzina B del lotto G; 2 nella palazzina A del lotto F; ed 1 nella palazzina C del lotto E (oggetto della presente perizia).

Le palazzine A e B hanno accesso pedonale comune posto al civico 22; ai lati di tale ingresso si trovano gli accessi carrai posti rispettivamente al civico 22a per la palazzina A e al civico 22b per la palazzina B. Nelle palazzine A e B due scale comuni conducono dal piano interrato ai piani terra e primo dove si trovano 8 appartamenti per ogni edificio.

La palazzina C ha accesso pedonale dal civico 20 con un unico corpo scale centrale che distribuisce sei appartamenti; le unità immobiliari nell'interrato hanno accesso carraio al civico 20a.

A lato degli accessi alle palazzine A e B sono stati realizzati parcheggi a raso mentre un'area verde attrezzata è stata realizzata davanti alla palazzina C.

Il fabbricato (Palazzina C – Lotto E) in cui è inserita l'abitazione oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- Solai: primo orizzontamento in lastre tipo "Predalles", altri solai in latero-cemento.
- Copertura: a falde inclinate in muricci e tavelloni, con gronde in legno, manto di copertura in coppi;
- Murature perimetrali: muratura in laterizio.
- Coibentazioni/isolamenti: Non presenti/rilevabili.
- Infissi esterni: In legno con vetrocamera, con ante esterne in legno laccato.
- Intonaci e rivestimenti: Facciate con finitura a intonaco colorato; davanzali, copertine e soglie in marmo di Botticino.
- Finiture esterne: Buone
- Allaccio fognatura: Presente

Nella tabella sottostante è evidenziata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

LOTTO PERIZIA N°	PALAZZINA / LOTTO DI PROGETTO	APPARTAMENTO DATI CATASTALI	STATO	AUTORIMESSA DATI CATASTALI	AREA ESCLUSIVA	P. AUTO SCOPERTO
49	PALAZZINA B LOTTO G	BILOCALE P.1° FG.33 MAPP.382 SUB. 44	FINITO	SI FG.33 MAPP.382 SUB. 19	NO	NO
48	PALAZZINA A LOTTO F	BILOCALE P.1° FG.33 MAPP.382 SUB. 15	FINITO	SI FG.33 MAPP.382 SUB. 31	NO	NO
47	PALAZZINA A LOTTO F	BILOCALE P.1° FG.33 MAPP.382 SUB. 14	FINITO	SI FG.33 MAPP.382 SUB. 28	NO	NO
64	PALAZZINA C LOTTO E	TRILOCALE P.1° FG.33 MAPP.381 SUB. 5	FINITO	SI FG.33 MAPP.381 SUB. 8	NO	NO

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 trilocale posto al piano primo, con cantina al piano interrato

[2] Autorimessa interrata

L'appartamento, raggiungibile da Via Mandolossa 20 e collocato al piano primo con affaccio sul lato ovest, nella parte centrale della palazzina "C" realizzata sul lotto "E" con accesso dal vialetto comune e dal portoncino comune interno, ha superficie commerciale di circa 70mq. L'appartamento è composto da: ingresso diretto sulla zona giorno: un soggiorno con zona cottura e portafinestra sul balcone, un disimpegno che serve la zona notte dove sono ubicati: una camera matrimoniale con portafinestra che affaccia sul secondo balcone, una camera singola con finestra in lato ovest e un bagno. L'appartamento è dotato di pavimenti e rivestimenti in ceramica, l'altezza dei locali interni è pari a 2,70m. L'appartamento risulta completato nelle finiture interne e negli impianti ed è già stato abitato.

Il vano scale comune dà accesso ad altre 5 unità immobiliari oltre che ai locali accessori interrati, dove si trovano la cantina di superficie utile di circa 10mq e l'autorimessa di circa 15mq di superficie utile. L'accesso carraio al piano interrato si trova al civico n.20a di Via Mandolossa.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono e classificabile come "usato", con data di costruzione superiore a 10 anni e con normale livello di utilizzo.



Figura 03: Vista della palazzina C da via Mandolossa

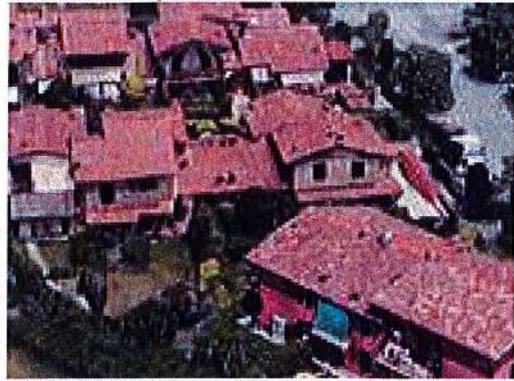


Figura 04: Vista dell'immobile in oggetto - fonte Google Maps



Figura 05: Area a parcheggio a raso



Figura 06: Area a parcheggio a raso



Figura 07: Ingresso pedonale condominiale civico 20



Figura 08: Ingresso carroia condominiale civico 20a



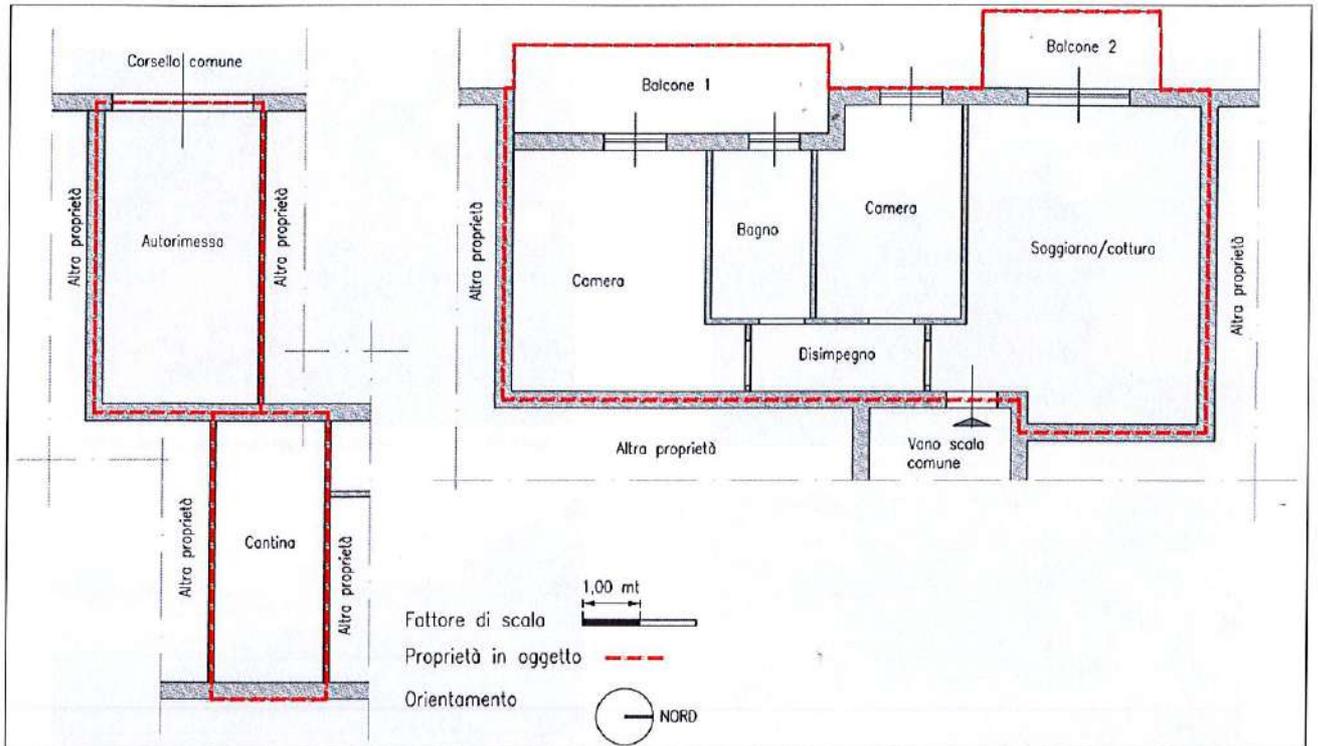


Figura 09: piante di rilievo

Identificazione catastale dell'unità immobiliare:**[1] Appartamento e cantina:**

Comune Censuario: Gussago
 Tipologia Catasto: Fabbricati
 Identificativo: **Sez. Urb. NCT, Foglio 33 - particella 381 sub. 5**
 Via Mandolossa n. SN, Piano 1-S1 Cat.A/2 Cl.6 Vani 4 Sup. 76mq Rendita € 258,23

[2] Autorimessa:

Comune Censuario: Gussago
 Tipologia Catasto: Fabbricati
 Identificativo: **Sez. Urb. NCT, Foglio 33 - particella 381 sub. 8**
 Via Mandolossa n. SN, Piano S1 Cat.C/6 Cl.3 Consist. 14mq Rendita € 27,48

Costituiscono beni comuni non censibili alle unità immobiliari oggetto di relazione i seguenti mappali del foglio NCT/33 di Catasto Fabbricati:

381/13 (Passaggio pedonale a P.T., vano scala e corridoi cantine a P.int., comune ai sub. n.ri 1-2-3-4-5-6 del mappale 381);

381/14 (Scivolo a P.T. e tunnel a P.int., comune ai sub. n.ri 7-8-9-10-11-12 del mappale 381);

385 (strada comune a tutte le unità immobiliari dei vari lotti del complesso edilizio)

L'attribuzione per quota di tali beni comuni non censibili e della strada di accesso alle due unità immobiliari oggetto della presente perizia avviene sulla base delle tabelle millesimali redatte dal costruttore e allegata al Regolamento Condominiale (**Allegato 4**).

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei millesimi dei beni comuni estratta dal documento contenente il calcolo generale dei millesimi di tutto il complesso edilizio redatta dal Geom. Stelvio Rocco in data ottobre 2002 così come utilizzata anche in occasione degli atti di prima cessione delle altre unità immobiliari del complesso edilizio.

Risultano pertanto attribuibili come pertinenze dei mappali 381/5 e 381/8 anche i mappali di seguito elencati per le rispettive quote millesimali:

381/13 PARTE	vano scale in quota al 381/5 per:	196,02 mill.	Vedi TAB. D/E
381/13 PARTE	passaggio pedonale al piano terra e corridoi cantine a P.int. in quota al 381/5 per:	114,21 mill.	Vedi TAB. B/E
381/14	scivolo a P.T. e tunnel a P.int. in quota al 381/8 per:	.99,90 mill.	Vedi TAB. C/E
385	strada comune a tutte le u.i. e in quota al 381/5 per:	9,36 mill.	Vedi TAB. A/ABCDEF
385	strada comune a tutte le u.i. in quota al 381/8 per:	1,14 mill.	Vedi TAB. A/ABCDEF

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano così censite in forza della denuncia di nuova costruzione del 05.06.2002 n.2950.1/2002 (unità afferenti edificate su area urbana, protocollo n. 209863), con la quale sono stati accatastati mappali del foglio NCT/33 n.ri 382, 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 e **381** suddiviso nei sub. n.ri 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14.

Con successiva variazione datata 01.08.2002 n. 18651.1/2002 (frazionamento e fusione), i mappali 382/2 e 382/10 del foglio NCT/33 di Catasto Fabbricati sono stati soppressi, originando i mappali 382/43 e 382/44.

Dette unità immobiliari fanno parte di complesso eretto sui mappali 381, ente urbano di Ha 0.10.53, e 382, ente urbano di Ha 0.25.02 del foglio 33 di Catasto Terreni.

Il mappale 382 di Ha 0.25.02 è stato originato dalla fusione (tipo mappale del 20.05.2002 n. 3627.2/2002) dei mappali:

382 di Ha 0.24.50 ente urbano

390 di Ha 0.00.52 (ex 387/parte, ex 166/parte)

I mappali 382 di Ha 0.24.50 e 381 di Ha 0.10.53 erano a loro volta stati originati dal frazionamento del 08.08.2001 n. 5959.1/2001 dell'ente urbano mappale 164 di Ha 1.51.46, a sua volta originato dalla fusione dei mappali: 164, 47, 48, 50, 165 e 178 consistenti nell'area di sedime del fabbricato originariamente censito con i mappali 164 sub. n.ri 1-2-3-4-5-6-7, con beni comuni non censibili sub. 8-9 del foglio 33 di Catasto Fabbricati.

I mappali 164, 47, 48, 50, 165 e 178 del foglio 33 di Catasto Terreni corrispondono alle particelle n.ri 2236/a, 2733/a, 2738/c, 2237, 2238/c e 2236/b del cessato C.T.

Detti mappali 164 sub. n.ri 1-2-3-4-5-6-7-8-9 sono stati demoliti, con denuncia di variazione del 06.09.2001 n. 18786.1/2001, originando l'area urbana di Mq. 15.130 di cui al mappale 164/10 e con denuncia di unità afferente edificata su area di corte n. 3822.1/2001 del 06.09.2001 il mappale 164/11 (cabina elettrica). Il mappale 164/10 è stato successivamente frazionato nelle aree urbane 164/12 (di Mq. 15027) e 164/13 (di Mq. 103), al fine di scorporare i mappali 381 e 382 del foglio 33 di Catasto Terreni.

Le unità immobiliari sopra elencate risultano catastalmente intestate a:

COOPERATIVA ABITARE IL TERRITORIO SOCIETA' COOPERATIVA - C.F.: 00740270178

Via Sale 5, Gussago (BS) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

L'unità immobiliare oggetto della perizia presenta i seguenti confini:

[1] Appartamento:

- Est: parte con altra proprietà (sub.4), parte con altra proprietà (sub.6), parte con vano scala comune (sub.13);
- Sud: altra proprietà (sub.4);
- Ovest: affaccio su altra proprietà (sub.2);
- Nord: altra proprietà (sub.6).

Cantina:

- Est: terrapieno;
- Sud: altra proprietà (sub. 1);
- Ovest: parte con stessa proprietà (su b. 8), parte con altra proprietà (sub. 9);
- Nord: parte con altra proprietà (sub. 2), parte con vano scala comune (sub. 13).

[2] Autorimessa:

- Est: parte con stessa proprietà (sub. 5), parte con altra proprietà (sub. 1);
- Sud: altra proprietà (sub.7);
- Ovest: corsello comune (sub. 14);
- Nord: altra proprietà (sub.9).

Consistenza:

Sono stati eseguiti diversi sopralluoghi che hanno 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**).

Critero di misurazione:

La misura delle superfici è riferita alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero 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 segue:

- Per i locali **principali** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per i locali **secondari/accessori** si applicherà un **fattore correttivo**, in particolare:
 - per i **balconi** si computerà il **35%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
 - per le **cantine** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
 - per le **autorimesse interrate** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

Le parti comuni verranno invece conteggiate nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale dell'unità immobiliare.

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 dei sopralluoghi.

Tipologia / descrizione		Superficie esterna lorda	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(%)	(mq)
Appartamento					
Locali di abitazione		66,26	100%	100%	66,26
Balcone 1		4,33	35%	100%	1,52
Balcone 2		8,78	35%	100%	3,07
	Sommano	79,37			70,85
Cantina					
	Sommano	10,38	30%	100%	3,11
				Sommano	73,96
Autorimessa					
	Sommano	15,78	100%	100%	15,78
				Sommano	15,78

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: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | | |
| - Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo | <input checked="" type="checkbox"/> Metano | <input checked="" type="checkbox"/> Radiatori |
| - Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | | |
| - Solare termico: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | | |
| - Elettrico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | | |
| - Idraulico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | | |
| - Bagno: | <input checked="" type="checkbox"/> W.c. | <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo | <input checked="" type="checkbox"/> Bidet | <input type="checkbox"/> Vasca <input checked="" type="checkbox"/> Doccia |

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 di tutto l'appartamento sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno, il soffitto è intonacato e tinteggiato, le pareti sono con intonaco al civile tinteggiato, i serramenti sono in legno laccato con vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino è blindato. L'appartamento è già stato abitato ma risulta in buono stato di conservazione.

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.



Figura 10: finiture dell'immobile

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 Gussago al fine di analizzare tutte le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e/o le unità immobiliari oggetto di stima.

Negli uffici comunali, a nome degli attuali proprietari, sono state rinvenute le pratiche edilizie autorizzative di seguito riportate. I provvedimenti edilizi autorizzativi sono di seguito elencati:

C.E. UT 00-167 del 17.11.2000 (Allegato 2.1)

Concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie, relativa alla esecuzione del Piano di Recupero Loc. Casotto.
Con riferimento al piano di recupero risulta agli atti anche:

- Delibera di C.C. n°30 del 26.06.2000 per individuazione delle aree cedute e aree asservite (Tav.05) e Individuazione degli alloggi da destinare a locazione per soggetti individuati dal Comune di Gussago (Tav.12).

D.I.A. Prot. n. 29843 del 06.12.2001 (Allegato 2.2)

Prima variante in corso d'opera alla C.E. n.167
relativa alla realizzazione di n. 48 appartamenti in via Mandolossa.

D.I.A. Prot. n. 25056 del 14.10.2002; UT 02-455 (Allegato 2.3)

Seconda variante in corso d'opera alla C.E. n.167 e D.I.A. Prot. n. 29843 del 06.12.2001.

D.I.A. Prot. n. 29189 del 27.11.2002 (Allegato 2.4)

Terza variante in corso d'opera alla C.E. n.167 e precedenti D.I.A. Prot. n. 29843 e 25056.

Con riferimento alle citate pratiche edilizie risultano agli atti anche:

- Certificato di Collaudo Statico del 14.04.2003 Prot. 8987. (Allegato 2.5)
- Richiesta rilascio certificato prevenzione Incendi Prot. 8987 del 14.04.2003. (Allegato 2.6)
- Dichiarazione Inizio Attività VVFF Prot. 14304 del 11.06.2003. (Allegato 2.7)
- Ammissione allo scarico in pubblica fognatura Prot. 14304 del 11.06.2003. (Allegato 2.8)
- Abitabilità Prot. 8987-21659 del 20.07.2010. (Allegato 2.9)

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico: Vigente Adottato

Nel PGT vigente approvato con delibera di C.C. n. 43 del 27.09.2010 e successiva variante approvata con delibera di C.C. n.13 del 11.04.2019 il mappale 381 del fg. 33 sezione NCT Censuario di Gussago con il quale è identificato il complesso immobiliare oggetto di perizia, ricade in ambito: ricade in ambito: "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere" normato dall'art. 26 delle NTA. Inoltre, i mappali 384 e 385 con cui sono identificati la strada d'accesso ai lotti, le aree verdi e i parcheggi ricadono negli "Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo" normato dall'art. 21 delle NTA del Piano delle Regole e nello specifico dagli artt. 15-16-17 delle NTA del Piano dei Servizi.

Convenzione urbanistica: Si No

Cessioni diritti edificatori: Si No

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: 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.

E' emerso che la distribuzione dei locali di abitazione rilevata coincide con quanto approvato con la pratica edilizia ultima in atti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA EDILIZIA ED URBANISTICA

La sottoscritta ING. MARIA ZATTARIN, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A3142, in qualità di tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gussago 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 REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la NON conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

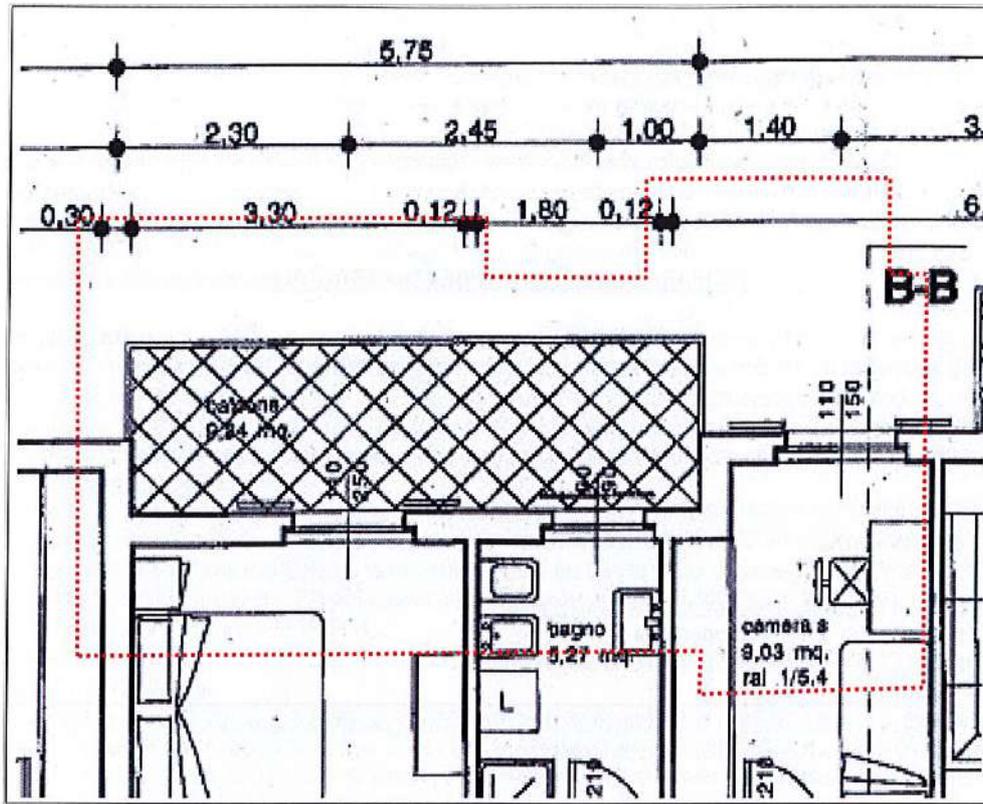


Figura 11/a: Piante autorizzate

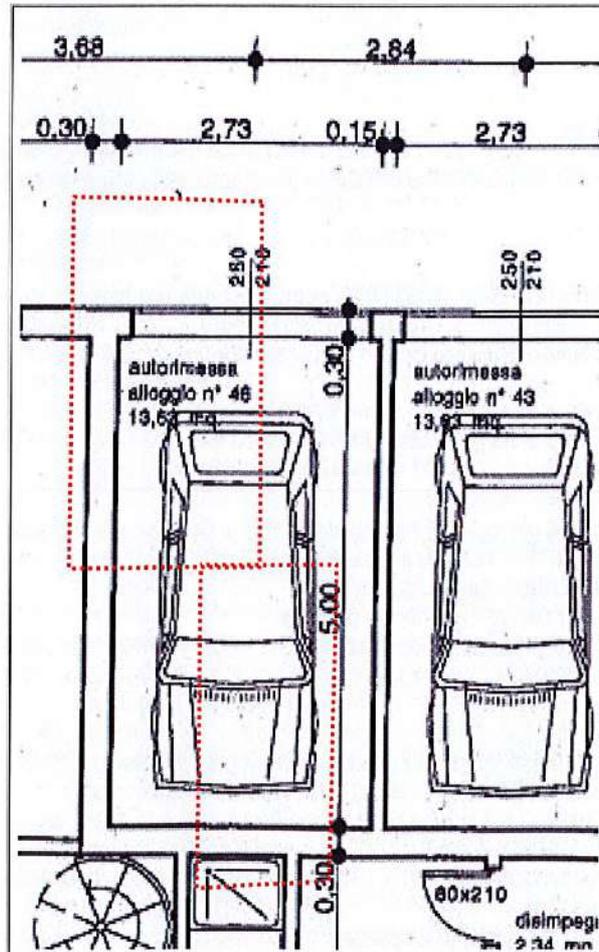


Figura 11/b: Piante autorizzate

3.2 RISPONDEZZA 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 02.09.2021.

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 sopralluoghi svolti presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e le planimetrie catastali ultime in atti. La distribuzione dei locali di abitazione al piano primo rilevata coincide con quanto riportato in planimetria catastale.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta ING. MARIA ZATTARIN, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A3142, 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 per le seguenti motivazioni: /

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Alla data del 08/03/2017 i beni oggetto di relazione risultano intestati a:

Cooperativa Abitare il Territorio Società Cooperativa

Con sede in Gussago (BS) Codice Fiscale 00740270178 Quota 1/1 proprietà

A) Anteriormente al ventennio le particelle 2236/a, 2733/a, 2738/c, 2237, 2238/c e 2236/b del cessato C.T. di Gussago erano di proprietà di:
Manera / Elisabetta - Nato a Brescia il 23.09.1923 - Quota 1/1 proprietà
ad essa pervenute in forza dei seguenti titoli:

***** Trasc. 3116/2301 del 01.03.1962**

Atto notaio Giuseppe Casari in data 10.02.1962 Rep. 3930/2275, **compravendita** con la quale Manera Elisabetta acquistava da Gnocchi Angelo, nato a Gussago il 14.05.1907, gli immobili ubicati in Comune di Gussago censiti nel Catasto Terreni con i mappali:

2236/a di Ha 0.23.80

2733/a di Ha 0.22.60

2738/c di Ha 0.01.05

Prezzo lire 350.000.= pagato e quietanzato.

Si è dato atto e si è preso atto che i mappali 2236/a-2733/a-2738/c hanno diritto di passaggio pedonale e carraio sulla capezzagna che si trova in lato di sud e che i mappali 2236/c-2733/b-2738/a, della contigua proprietà Marchina hanno pure diritto di passaggio pedonale e carraio sulla detta capezzagna.

***** Trasc. 7835/5857 del 19.05.1970**

Atto notaio Giuseppe Casari in data 05.05.1970 Rep. 10863/5872, **compravendita** con la quale Manera Elisabetta acquistava dai signori Castrezzati Felice, Angela, Bianca e Lucia, nati a Gussago rispettivamente il 12.02.1910, 08.04.1938, 07.04.1941 e 14.12.1943 l'appezzamento di terreno ubicato in Comune di Gussago censito nel Catasto Terreni con i mappali:

2237 di Ha 0.63.40

2238/c di Ha 0.25.85

2236/b di Ha 0.08.80

Prezzo lire 12.000.000.= pagato e quietanzato.

B) Anteriormente al ventennio il mappale 166 del foglio 33 del Catasto Terreni di Gussago era di proprietà di:

Frusca / Enrica - Nata a Gussago il 10.01.1938 - Quota 3/9 proprietà

Marchina / Moreno - Nato a Brescia il 08.02.1965 - Quota 2/9 proprietà

Marchina / Alessandro - Nato a Brescia il 07.04.1966 - Quota 2/9 proprietà

Marchina / Elda - Nata a Brescia il 26.11.1971 - Quota 2/9 proprietà

ad essi pervenuto in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 56357/34757 del 30.09.2005**

Certificato di denunciata successione in morte di Marchina Ermanno, che era nato a Gussago il 31.01.1938 e deceduto in data 13.04.1994; denuncia di **successione** registrata a Brescia il 20.05.1994 al n. 27 Vol. 2277, devoluta per legge.

***** Trasc. 21926/15592 del 04.08.1995**

Atto Notaio Franco Treccani in data 28.07.1995 Rep. 72781/16164, **compravendita**, con cui Manera Elisabetta vende a favore delle signore:

Parzani / Ildia - Nata a Cologne il 27.01.1956 - Quota 1/2 proprietà

Piantoni / Milena - Nata a Castegnato il 11.09.1961 - Quota 1/2 proprietà



0 1 21 020060 541 3

entrambe coniugate in regime di separazione dei beni, che accettano ed acquistano per la quota indivisa pari ad 1/2 ciascuna la piena proprietà dell'appezzamento di terreno classificato come "Zona E1 Agricola" nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gussago, censito nel Catasto Terreni al foglio 33 con il mappale: 165 di Ha 0.20.40 (corrispondente nel cessato C.T. a parte dei mappali 2733/a e 2738/c)

Prezzo Lire 15.000.000.= pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Brescia in data 24.12.1975 ai n.ri 18371/1927, relativa a debito estinto, in seguito non rinnovata.

Si precisa che gli originari mappali 2733/a e 2738/c del cessato Catasto Terreni sono gravati da servitù attiva di passaggio pedonale e carraio a carico della capezzagna in lato sud, come risulta dall'atto di compravendita stipulato in data 10.02.1962 Rep. 3930/2275 Notaio Giuseppe Casari, trascritto a Brescia il giorno 01.03.1962 ai n.ri 3116/2301.

***** Trasc. 7288/5065 del 10.03.1999**

Atto Notaio Franco Treccani in data 08.02.1999 Rep. 89480/21731, **trasferimento immobiliare**, con il quale Parzani Ilda e Piantoni Milena trasferiscono a favore della signora Manera Elisabetta, che acquista la piena proprietà dell'appezzamento di terreno classificato in "Zona E1 Agricola" nel vigente P.R.G. di Gussago, censita nel Catasto Terreni al foglio 33 con il mappale: 165 di Ha 0.20.40 (corrispondente nel cessato C.T. a parte dei mappali 2733/a e 2738/c)

Prezzo Lire 15.000.000.= pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi, fatta eccezione per la domanda giudiziale trascritta in data 10.04.1998 ai n.ri 11289/7879 a favore di Tassone Antonio (in seguito cancellata con formalità annotata a margine della nota di trascrizione il 07.03.2000 reg. part. 2494). Si precisa che gli originari mappali 2733/a e 2738/c del cessato Catasto terreni sono gravati da servitù attiva di passaggio pedonale e carraio a carico della capezzagna in lato sud, come risulta dall'atto di compravendita stipulato in data 10.02.1962 Rep. 3930/2275 Notaio Giuseppe Casari, trascritto a Brescia il giorno 01.03.1962 ai n.ri 3116/2301.

***** Trasc. 49075/30993 del 29.12.1999**

Atto Notaio Annalisa Boschetti in data 22.12.1999 Rep. 2636/403, **compravendita**, con la quale Manera Elisabetta vende a favore della società Cooperativa Edilizia Lavoratori Gussaghesi Soc. Coop. a R.L. con sede in Gussago codice fiscale 00740270178 che accetta ed acquista la porzione immobiliare posta in Comune di Gussago, via Mandolossa, consistente in un'area con sovrastante fabbricato da demolire, evidenziata in tinta gialla nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C", il tutto censito nel Catasto Fabbricati al foglio 33 con i mappali:

164/1 P.Int-T-1 Cat.A/2 Cl.7 Vani 11,5 Rendita € 1.725.000.=

164/2 P.Int-T

164/3 P.T. Cat.C/2 Cl.2 Mq. 475 Rendita € 1.520.000.=

164/4 P.T.

164/5 P.T.

164/6 P.T. Cat.C/6 Cl.1 Mq. 60 Rendita € 162.000.=

164/7 P.T-1 Cat.A/2 Cl.7 Vani 5 Rendita € 750.000.=

Si precisa che detta area risulta ancora censita nel Catasto Terreni al foglio 33 con i mappali 47, 48, 50, 164, 165 e 178, che verranno definitivamente soppressi a seguito dell'inserimento della denuncia n. 4149/86 del 12.06.1986.

Si precisa altresì che le aree scoperte ai sub. 8 e 9 del mappale 164 sono comuni ai sub. n.ri 2-5-6-7 del mappale medesimo.

Prezzo Lire 2.700.000.000.= pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.

***** Trasc. 12/7 del 02.01.2002 – compravendita**

***** Trasc. 13/8 del 02.01.2002 – costituzione diritti reali a T.O.**

Atto Notaio Gerolamo Calini in data 18.12.2001 Rep. 95454, **compravendita**, con la quale i signori Frusca Enrica, Marchina Moreno, Alessandro ed Elda vendono a favore della società Immobiliare Angelomaria S.R.L. con sede in Brescia codice fiscale 03250720178 Che accetta ed acquista gli immobili ubicati in Comune di Gussago censiti nel Catasto Terreni al foglio 33 con i mappali:

166 di Ha 0.29.30

49 di Ha 0.00.15 Fabb Rurale

Le parti si danno e prendono reciprocamente atto che, poiché i confini dei beni non sono, nella situazione reale, esattamente e facilmente individuati e definiti, esse parti si obbligano, espressamente, qualora vi fosse necessità, a meglio identificare, eventualmente, detti confini e a procedere ad eventuali atti di identificazione catastale ed anche ad eventuali atti di cessioni reciproche di piccole porzioni a rettifica dei confini e anche, eventualmente ad ottenere il consenso di altri terzi interessati da dette rettifiche.

Il tutto a richiesta, anche semplicemente verbale, di una di esse parti, senza remore né compensi ed anche senza alcun prezzo e/o corrispettivo e a spese della parte qui venditrice. Le parti si dichiarano a perfetta conoscenza, per presa visione e fattane lettura, dell'atto di impegnativa unilaterale assunta dai suddetti Frusca Enrica, Marchina Moreno, Marchina Alessandro e Marchina Elda con atto in data 22 maggio 2001 n. 6662/1061 rep. notaio Annalisa Boschetti, registrato a Brescia il 8 giugno 2001 n. 10125/1 s. 2 e trascritto a Brescia il 15 giugno 2001 n. 21993/14530. Le parti si danno e prendono reciprocamente atto che a favore dei beni oggetto del presente atto esiste servitù di passaggio pedonale e carraio sulla capezzagna che risulta evidenziata nella planimetria con colore giallo (capezzagna corrispondente all'attuale mappale 178 del foglio 33), così come costituita con atto in data 20/12/1959 n. 2502/1508 rep. Dottor Giuseppe Casari, registrato a Iseo il 2/1/1960 n. 454, trascritto a Brescia il giorno 11.01.1960 n. 421/351. La parte venditrice ha costituito a favore dell'acquirente Immobiliare Angelomaria S.R.L., su porzione dei mappali 55 e 56 del foglio 33 del Catasto Terreni ed a favore dei mappali 166 e 49 del foglio 33, servitù di passaggio pedonale e carraio e servitù di posa e mantenimento di impianti tecnologici.

***** Trasc. 15887/9948 del 11.04.2002**

Atto Notaio Annalisa Boschetti in data 20.03.2002 Rep. 8617/1642, **permuta**, con la quale:

- la "Cooperativa Edilizia Lavoratori Gussaghesi Soc. Coop. a R.L." cede a favore della società "Immobiliare Angelomaria S.R.L." con sede in Brescia, la porzione immobiliare ubicata in Comune di Gussago censita nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/33 con il mappale: 164/13 P.T. area urbana di Mq. 103

- la società "Immobiliare Angelomaria S.R.L." con sede in Brescia cede in permuta alla "Cooperativa Edilizia Lavoratori Gussaghesi Soc. Coop. a R.L.", che accetta in Comune di Gussago, via Mandolossa, la porzione di terreno di circa 55 mq censita nel Catasto Terreni al foglio 33 con il mappale: 387 di Ha 0.00.55

Il valore dei beni permutati ammonta ad € 10.000,00, per cui non si dà luogo ad alcun conguaglio.

Beni immobili dichiarati liberi.

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

Atto Notaio Maria Pezzi in data 30.06.2009 Rep. 66697/21046, **mutamento di denominazione sociale** da "Cooperativa edilizia lavoratori gussaghesi società cooperativa" a "Coop. abitare il territorio società cooperativa". La società è proprietaria, fra l'altro, degli immobili in Comune di Gussago, via Mandolossa, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/33, **mappale 381 sub. n.ri 5-8 e 382 sub. n.ri 14-15-19-28-31-44.**

***** 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 "Cooperativa edilizia lavoratori gussaghesi società cooperativa" a "Coop. abitare il territorio società cooperativa".

La società è proprietaria, fra l'altro, degli immobili in Comune di Gussago, via Mandolossa, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/33, **mappale 381 sub. n.ri 5-8 e 382 sub. n.ri 14-15-19-28-31-44.**

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

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:

In data 11.05.2017 è stata svolta dalla sottoscritta la prima visita di sopralluogo presso l'immobile in oggetto. Come è stato possibile constatare e come confermato dalla proprietà, l'immobile risultava occupato. Alla data della presente perizia l'immobile risulta LIBERO.

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oneri di natura condominiale:

Il lotto E 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 (Arch. Marco Plebani e Dott. Omar Plebani con sede a Corte Franca in via Roma 40).

L'amministratore su richiesta del sottoscritto CTU ha fornito il Regolamento Condominiale e il prospetto delle spese condominiali relativo alla gestione ordinaria 2020-2021 (bilancio preventivo) da cui risulta l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e dei pagamenti per l'appartamento e l'autorimessa in oggetto identificate al n° 46. (**Allegato 4**)

In relazione ad eventuali spese straordinarie o interventi di manutenzione già deliberati ma non ancora iniziati viene altresì comunicato che il lotto E al momento non ha deliberato in merito ma sono in fase di redazione le valutazioni preliminari per una eventuale adesione al superbonus edilizio.

Rimarranno in ogni caso a carico della parte acquirente tutti gli obblighi riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese secondo le leggi vigenti e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà. Non verranno addebitate alla parte acquirente eventuali spese insolite relative all'anno in corso e all'anno solare precedente; tali spese verranno preventivamente liquidate dalla procedura.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica:

Come evidenziato al precedente capitolo 3 l'unità immobiliare non presenta variazioni realizzative rispetto al progetto ultimo autorizzato. Dagli archivi comunali non sono emersi o rinvenuti ulteriori provvedimenti autorizzativi rispetto a quelli elencati.

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.

Vincoli derivanti da Convenzione Urbanistica per la Realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata:

A seguito della Convenzione Urbanistica per l'autorizzazione all'esecuzione del piano di recupero n.6 Mandolossa (Atto Notaio Boschetti Rep.4718/683 n.26/10/2000) (**Allegato 3.1**) gli immobili di cui alla presente perizia risultano assoggettati a precisi vincoli, elencati all'art. 12 EDILIZIA CONVENZIONATA e qui di seguito riportati:

12a) Alloggi in locazione. Ai sensi dell'art.7 della Legge n.10/1997, la società "COOPERATIVA EDILIZIA LAVORATORI GUSSAGHESI SOC. COOP. A R.L.", come sopra rappresentata, si impegna a realizzare numero 3 (tre) alloggi bilocali e n.1 (uno) trilocale, come identificato nella tavola 12 allegata agli atti depositati presso il Comune di Gussago, da concedere in locazione con canone concordato per un periodo di 30 (trenta) anni decorrente dalla data di fine lavori.

12b) Assegnazione alloggi. Prima dell'ultimazione degli alloggi, l'Amministrazione Comunale comunicherà alla società "COOPERATIVA EDILIZIA LAVORATORI GUSSAGHESI SOC. COOP. A R.L.", le persone od i nuclei familiari, inseriti in apposite graduatorie dalla medesima predisposte ovvero segnalati dalla medesima, ai quali dovranno essere locati gli alloggi.

È sempre vietata la sublocazione ed il comodato e nei relativi contratti dovrà essere inserita la clausola, da approvarsi specificatamente per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del C.C. nella quale il conduttore, per sé e per i suoi aventi diritto ed aventi causa, dichiarerà di impegnarsi a non sublocare in nessun caso l'immobile e a non darlo in comodato.

Nel caso che uno dei predetti alloggi sia lasciato libero per qualsiasi causa, ove non esista graduatoria utilizzabile già comunicata alla società "COOPERATIVA EDILIZIA LAVORATORI GUSSAGHESI SOC. COOP. A R.L.", l'Amministrazione comunale dovrà provvedere a segnalare un nuovo nominativo entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione formale della società "COOPERATIVA EDILIZIA LAVORATORI GUSSAGHESI SOC. COOP. A R.L."; decorso inutilmente tale termine la società potrà provvedere ad assegnare direttamente l'alloggio ad altre persone che siano in possesso dei requisiti per accedere alla assegnazione di alloggi in edilizia economica e popolare vigenti in quel momento.

Fatta salva la determinazione del canone, il rapporto di locazione seguirà le norme generali in materia di locazione.

12c) Caratteristiche degli alloggi. Gli alloggi da destinare alla locazione dovranno avere le caratteristiche stabilite per l'edilizia economico-popolare, di cui all'art. 5 della legge 2 luglio 1949 N. 408 e successive modificazioni.

La tipologia prevista è di tipo condominiale così composta:

* Alloggio bilocale:

Piano seminterrato: cantina, autorimessa;

Piano primo: soggiorno - cucina, atrio, lavanderia, camera, bagno, logge.

* Alloggio trilocale:

Piano seminterrato: cantina, autorimessa;

Piano primo: soggiorno - cucina, atrio, camera, camera, bagno, balconi.

La superficie complessiva dell'intervento è pari a 5.910 (cinquemilanovecentodieci) metri quadrati, quella data in locazione è pari a 299,79 (duecentonovantanove virgola settantanove) metri quadrati.

12d) Determinazione canone di locazione. Per i predetti alloggi il canone non potrà superare il 4% (quattro per cento) del prezzo dell'immobile come stabilito di seguito al punto 12e) e punti successivi.

12e) Determinazione del costo di costruzione. Il costo globale degli alloggi calcolato sulla base di quanto disposto dal D.M. in data 5 agosto 1994 e dalla delibera G.R. n. 6/37691 in data 24 luglio 1998, ai fini della determinazione del canone di locazione, è stabilito in Lire 1.678.000 (unmilione- seicentoseptantottomila) per ogni metro quadrato di superficie complessiva e così determinato:

1. Costo base di realizzazione tecnica L/mq 1.100.000 (unmilionecentomila);

2. Differenziale di qualità aggiuntive L/mq 150.000 (centocinquantomila);

3. Aggiornamento ISTAT pari a 0,678%

dal 24 luglio 1998 indice = 1652,5

al 31 ottobre 1998 indice = 1663,7

L/mq 8.475 (ottomilaquattrocentosettantacinque)

Costo di realizzazione Tecnica dell'intervento L/mq 1.258.475 (unmilione duecentocinquantomilaquattrocentosettantacinque)

4. Costo area (con riferimento a valori di esproprio), spese notarili e spese tecniche redazione piano

L. 1.000.000.000/5.910 mq

L/mq 169.205 (centosessantanovemiladuecentocinque);

5. Opere di urbanizzazione in sostituzione degli oneri di urbanizzazione primari, secondari e direzione lavori

L. 602.251.597/5.910 mq

L/mq 101.903 (centounomilanovecentotré)

L/mq 1.529.583 (unmilione cinquecentoventinovemilacinquecentottantatré)

6. Oneri complementari sono dati da spese tecniche generali, prospezioni geognostiche, spese promozionali e commerciali, oneri finanziari, tasse, frazionamento dell'area e l'iscrizione all'U.T.E. delle unità immobiliari ed eventuali pratiche di frazionamento del mutuo; sono escluse l'IVA, le spese notarili che rimangono a carico dell'assegnatario dell'alloggio (25% su L/mq 1.258.475)

L/mq 314.620 (trecentoquattordicimilaseicentoventi).

Totale L/mq 1.844.203 (unmilioneottocentoquarantaquattromiladuecentotré).

Il prezzo di cessione di ogni singola unità immobiliare realizzata sull'area oggetto del presente atto è di L/mq 1.844.000 (unmilioneottocentoquarantaquattromila) di Sc e pertanto il costo globale per ogni alloggio risulta così determinato:

alloggio 1 bilocale, L/mq 1.844.000 X 74,39 mq = Lire 137.175.160 (centotrentasettemilione centosettantacinquemilacentosessanta),

canone di locazione annuo Lire 5.487.000 (cinquemilioni quattrocentottantasettemila);

alloggio 2 bilocale: L/mq 1.844.000 X 74,39 mq = Lire 137.175.160 (centotrentasettemilione centosettantacinquemila- centosessanta),

canone di locazione annuo Lire 5.487.000 (cinquemilioni quattrocentottantasettemila);

alloggio 3 bilocale: L/mq 1.844.000 X 74,39 mq = Lire 137.175.160 (centotrentasettemilione centosettantacinquemilacentosessanta),

canone di locazione annuo Lire 5.487.000 (cinquemilioni quattrocentottantasettemila)

alloggio 4 trilocale: L/mq 1.844.000 X 76,62 mq = Lire 141.287.280 (centoquarantunomilione duecentottantasettemiladuecentottanta),

canone di locazione annuo Lire 5.651.491 (cinquemilioni seicentocinquantomilaquattrocentonovantuno).

Peraltro salvo eventuali modifiche alla superficie complessiva Sc degli alloggi conseguenti a varianti, regolarmente approvate, al progetto iniziale, e quali risultano dal Q.T.E. finale dell'intervento. Detto prezzo comprende anche le parti comuni delle unità immobiliari.

A dimostrazione dei costi sostenuti di cui al punto 2) andranno prodotti all'Amministrazione Comunale copia della polizza postuma decennale, il piano di qualità e/o programma di manutenzione e documentazione tecnica circa i sistemi attuati per il miglioramento ambientale

12f) Revisione del costo di costruzione. L'aggiornamento e la revisione del prezzo stabilito al precedente punto 12e), anche al fine della cessione a soggetti aventi i requisiti, una volta decorso il termine previsto per la locazione, sono così stabilite:

- la prima che va dal 31 (trentuno) ottobre 1998 (milenovecentonovantotto) fino alla fine del mese di ultimazione dei lavori,

- la seconda dall'ultimazione dei lavori alla cessione degli alloggi,

- la terza dalla prima cessione/assegnazione per la durata di validità della convenzione.

PRIMA FASE

Delle componenti del prezzo di cessione sono sottoposte a revisione le seguenti voci che, ai soli fini revisionali, sono indicate come segue:

* costo complessivo di costruzione Lire 1.258.475 (unmilione duecentocinquantomilaquattrocentosettantacinque) per mq di Sc.;

* oneri di urbanizzazione, qualora ci sia l'impegno dell'operatore a realizzare le relative opere Lire 101.903 (centounomilanovecentotré) per mq di Sc;

* oneri finanziari, in relazione agli incrementi del costo di costruzione eventualmente non coperta dal finanziamento agevolato.

Sono escluse quindi dal computo revisionale le spese tecniche e generali nonché quelle sostenute per l'acquisizione dell'area o per il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

La quota revisionale del prezzo di cessione è aggiornata per il periodo intercorrente dal 31 ottobre 1998 fino alla data del mese di ultimazione dei lavori applicando la seguente formula: ----- $Q_f = Q_i \times (1 + 0,50 \times (I_f - I_i) / I_i)$ -----dove:

I_f : indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione, riferito alla data di ultimazione dei lavori;

I_i : lo stesso indice alla data di stipula della convenzione;

Q_f : valore finale della quota revisionabile;

Q_i : valore iniziale della quota revisionabile.

Nella determinazione dell'importo finale di cessione si dovrà tenere conto dell'importo di ciascuna eventuale anticipazione che sarà revisionata con la stessa formula di cui sopra ponendo come indice iniziale l'indice ISTAT alla data del versamento.

SECONDA FASE

Nel periodo di tempo fra l'ultimazione dei lavori e la prima vendita dell'alloggio il prezzo di cessione degli alloggi è incrementato degli interessi bancari pari al tasso di sconto ufficiale in vigore alla Banca d'Italia sul capitale investito dall'operatore per un periodo di tempo non superiore a due anni dall'ultimazione dei lavori.

TERZA FASE

Per la cessione successiva alla prima, la revisione del prezzo sarà regolamentata tenendo conto:

a) degli incrementi dei costi di costruzione;

b) della vetustà degli alloggi;

c) del loro stato manutentivo.

Quanto ad a) la rivalutazione del prezzo della prima cessione/assegnazione sarà calcolata applicando a tale prezzo la variazione dalla data del primo rogito di trasferimento a quella del mese precedente i rogiti successivi, degli indici ISTAT dei costi di costruzione, ridotti della metà della differenza algebrica tra il suddetto indice e l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Quanto a b), si applicherà il coefficiente di degrado che segue, per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione:

* da 0 a 3 anni	0% per ogni anno
* da 4 a 7 anni	0,50% per ogni anno
* da 8 a 30 anni	1,15% per ogni anno

Le predette rivalutazioni dovranno essere effettuate con periodicità semestrale (1° gennaio e 1° luglio di ogni anno).

Il prezzo determinato in base alle predette normative dovrà essere comunicato alla Comune di Gussago prima della stipula dell'atto di alienazione.

Se si procederà a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, l'anno di costruzione sarà quello della ultimazione di tali lavori.

12g) Esenzione dal contributo di concessorio. La società "COOPERATIVA EDILIZIA LAVORATORI GUSSAGHESI soc. COOP. a R.L." è esonerata dal pagamento del costo di costruzione relativo agli alloggi riservati alla locazione di cui al presente articolo.

12h) Cessione degli alloggi. La cessione può avvenire solo a favore di soggetti aventi i requisiti stabiliti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica vigenti al momento della alienazione.

La società "COOPERATIVA EDILIZIA LAVORATORI GUSSAGHESI soc.COOP. a R.L." può disporre, prima della sottoscrizione dei contratti di locazione, l'alienazione delle unità immobiliari riservate alla locazione, purché la vendita riguardi tutti gli alloggi nel loro complesso, con esclusione delle vendite frazionate, a favore di enti pubblici, società assicurative nonché ad altri soggetti pubblici o privati che si impegnino alla locazione dei medesimi alloggi alle condizioni in questo articolo riportate.

12i) Sanzioni. In caso di mancato rispetto di quanto previsto dal presente articolo comporterà l'applicazione di una penale di Lire 5.000.000 (cinquemilioni) per ogni assegnazione irregolare.

Rispetto degli obblighi convenzionali per la vendita all'asta e successive vendite:

In relazione alla convenzione urbanistica citata e ai vincoli previsti per la realizzazione e l'assegnazione di alloggi per l'edilizia convenzionata a cui è assoggettata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si precisa che la procedura di liquidazione coatta della cooperativa proprietaria dell'unità immobiliare prevede che la vendita in asta non richieda il rispetto dei requisiti convenzionali citati pertanto le modalità e i requisiti dei soggetti partecipanti all'asta sono unicamente quelli indicati nel bando di vendita.

Rimarranno per contro a carico della parte acquirente tutti gli obblighi dettagliati in convenzione riguardanti l'assegnazione in uso locativo degli immobili, la determinazione del canone di locazione e della eventuale successiva cessione degli immobili, il tutto come regolamentato all'articolo 12 di detta convenzione, con durata trentennale a far data dalla fine dei lavori. Si evidenzia che tale data non è evidenziata nei documenti in atti ma può considerarsi parimenti la data di attestazione di Agibilità per silenzio assenso decorrente dal 10.08.2003 quindi con scadenza al 2033.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati alla Società "Coop. Abitare il Territorio – Soc. Cooperativa" liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

*** Iscr. 50319/11658 del 28.12.2001

Atto Notaio Annalisa Boschetti Rep. 7806 del 03.12.2001.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore: Banco di Brescia San Paolo CAB Società per Azioni – con sede in Brescia – codice fiscale 03480180177

a carico: Coop. Edilizia Lavoratori Gussaghesi Soc. Coop. a R.L. – con sede in Gussago – codice fiscale 00740270178

Somma Capitale: € 3.350.000,00.=, Somma Iscritta: € 6.700.000,00.=, Durata anni 19

Beni immobili offerti in garanzia in Comune di Gussago, loc. Mandolossa, censiti nel Catasto Terreni al foglio 33 con i mappali 381 di Ha 0.10.53 e 382 di Ha 0.24.50, con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione.

N.B. a margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

- Annot. 54702/8253 del 06.11.2003 - riduzione di somma
- Annot. 54703/8254 del 06.11.2003 - frazionamento in quota
- Annot. 54704/8255 del 06.11.2003 - restrizione di beni

Atto Notaio Annalisa Boschetti in data 08.10.2002 Rep. 9817, con il quale:

- La somma iscritta viene ridotta ad € 3.348.867,26.=
- Il mutuo viene frazionato in 20 quote, delle quali:
 - a) la quota n.4, con capitale € 77.500,00.= ed ipoteca per € 155.000,00.= garantita dai mappali 381/5 e 381/8 del foglio 33 del Catasto Fabbricati.
 - b) la quota n.11, con capitale € 62.000,00.= ed ipoteca per € 124.000,00.= garantita dai mappali 382/14 e 382/28 del foglio 33 del Catasto Fabbricati.
 - c) la quota n.12, con capitale € 62.000,00.= ed ipoteca per € 124.000,00.= garantita dai mappali 382/15 e 382/31 del foglio 33 del Catasto Fabbricati.
 - d) la quota n.19, con capitale € 62.000,00.= ed ipoteca per € 124.000,00.= garantita dai mappali 382/44 e 382/19 del foglio 33 del Catasto Fabbricati.
- Vengono svincolati e resi liberi i mappali 381/4, 381/10, 382/11, 382/23, 382/12 e 382/22 del foglio 33 di Catasto Fabbricati, non di interesse.
- Annot. 9173/2033 del 16.02.2007 - restrizione di beni. Vengono svincolati e resi liberi i mappali 381/2 e 381/9 del foglio 33 di Catasto Fabbricati, non di interesse.
- Annot. 19162/3060 del 24.04.2008 - restrizione di beni. Vengono svincolati e resi liberi i mappali 382/4 e 382/25 del foglio 33 di Catasto Fabbricati, non di interesse.
- Annot. 630/53 del 08.01.2009 - surrogazione in quota relativa ai mappali 381/3 e 381/12 del foglio 33 di Catasto Fabbricati, non di interesse.
- Annot. 12627/2333 del 28.03.2011 - restrizione di beni. Viene svincolato e reso libero il mappale 382/34 del foglio 33 di Catasto Fabbricati, non di interesse

E le seguenti comunicazioni:

- 3948 del 05.06.2008 - cancellazione parziale Relativa ai mappali 382/7 e 382/32 del foglio 33 di Catasto Fabbricati, non di interesse.
- 6121 del 20.08.2008 - cancellazione parziale Relativa ai mappali 382/1, 382/18 e 382/17 del foglio 33 di Catasto Fabbricati, non di interesse.
- 3977 del 15.05.2009 - cancellazione parziale Relativa ai mappali 382/6 e 382/27 del foglio 33 di Catasto Fabbricati, non di interesse.
- 7268 del 29.10.2010 - cancellazione parziale Relativa ai mappali 381/6 e 381/11 del foglio 33 di Catasto Fabbricati, non di interesse.
- 4337 del 22.07.2011 - cancellazione parziale Relativa ai mappali 382/8, 382/33 e 382/34 del foglio 33 di Catasto Fabbricati, non di interesse.
- 2842 del 06.06.2014 - cancellazione parziale Relativa ai mappali 382/3 e 382/24 del foglio 33 di Catasto Fabbricati, non di interesse.
- 2449 del 08.05.2017 - cancellazione parziale Relativa ai mappali 381/3 e 381/12 del foglio 33 di Catasto Fabbricati, non di interesse.

***** Iscr. 29635/7606 del 14.07.2010**

Atto Notaio Maria Pezzi Rep. 67204/21424 del 08.07.2010.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo a favore: Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa - con sede in Brescia - codice fiscale 00385040175

a carico: Coop. Abitare il Territorio Società Cooperativa - con sede in Gussago - codice fiscale 00740270178

Somma Capitale: € 1.500.000,00.=

Somma Iscritta: € 3.000.000,00.=

Durata anni 15 e giorni 23

Grava. fra l'altro, gli immobili in Comune di Gussago, via Mandolossa, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/33, mappale 381 sub. n.ri 5-8 e 382 sub. n.ri 14-15-19-28-31-44.

Gli stessi risultano interessati da:

***** Trasc. 43617/25665 del 17.11.2000**

Atto Notaio Annalisa Boschetti in data 26.10.2000 Rep. 4718/683 (**Allegato 3.1**) registrato a Brescia il 14.11.2000 al n. 6315 S.1, convenzione edilizia relativa a piano di recupero fra il "Comune di Gussago" con sede Gussago, codice fiscale 00945980175, da una parte e la società "Cooperativa Edilizia Lavoratori Gussaguesi Soc. Coop. a R.L." dall'altra, riguardante gli immobili in Comune di Gussago censiti nel Catasto fabbricati al foglio 33, mappale 164 sub. n.ri 1-2-3-4-5-6-7, con la quale, fra l'altro, veniva stipulato un accordo ai sensi degli artt. 7 e seguenti della legge 10/77, con cui la Cooperativa si impegnava a realizzare tre alloggi bilocali ed un alloggio trilocale da concedere in locazione con canone concordato per un periodo di anni 30 a decorrere dalla data di fine lavori, alloggi già identificati nell'atto di convenzione ed ora censiti con i mappali 381/5-8 e 382/14-28-15-31-44-19 del fg. 33 di Catasto Fabbricati.



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 20% 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 di Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti su Gussago (BS);
- imprese e società immobiliari operanti su Gussago (BS).

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

In base ai valori correnti di mercato nella zona, (**Allegato 5**) 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:

Appartamento con cantina

Superficie commerciale:	73,96 mq	
Valore di libero mercato unitario:	1.350,00 €/mq	
Valore di libero mercato complessivo: =	€ 99.846,00	(73,96 mq x 1.350,00 €/mq)

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato dell'unità immobiliare sopra elencata:

1-una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e delle parti comuni e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 4.992,30.

2-una decurtazione per la presenza obblighi da Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Gussago con durata trentennale fino al 2033 gravanti l'unità immobiliare e a carico della parte acquirente, quantificabili in ragione del 20%, quindi pari ad € 19.969,20.

Arrotondando si ottiene il seguente:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO (quota 1/1):	€ 75.000,00	(diconsi euro settantacinquemila/00)
--	-------------	--------------------------------------

Autorimessa

Superficie commerciale: 15,78 mq
 Valore di libero mercato unitario: 700,00 €/mq
 Valore di libero mercato complessivo: € 11.046,00 (15,78 mq x 700,00 €/mq)

1-una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e delle parti comuni e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 552,30.

2-una decurtazione per la presenza obblighi da Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Gussago con durata trentennale fino al 2033 gravanti l'unità immobiliare e a carico della parte acquirente, quantificabili in ragione del 20%, quindi pari ad € 2.209,20.

Arrotondando si ottiene il seguente:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO (quota 1/1): € 8.300,00 (diconsi euro ottomilatrecento/00)

VALORE DI MERCATO RIDOTTO complessivo: € 83.300,00 (diconsi euro ottantatremilatrecento/00)
 (quota 1/1 di appartamento e autorimessa):

Pertanto, tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda, della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, si è ritenuto congruo decurtare il valore di mercato del 20%; pertanto 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): € 66.600,00 (diconsi euro sessantaseimilaseicento/00)
 (quota 1/1 di appartamento e autorimessa):

Corrispondenti a:

[1] Abitazione P.1 (sub.5): € 60.000,00

[2] Autorimessa P.S1 (sub.8): € 6.600,00

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

La sottoscritta ING. MARIA ZATTARIN, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A3142, in qualità di tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gussago ed in base a quanto rilevato in loco, 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
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate
- non ha alcun interesse verso il bene in questione
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile
- ha ispezionato di persona la proprietà
- nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.
- data Relazione di Stima: 16.09.2021

In fede Il Tecnico

ing. MARIA ZATTARIN



Maria Zattarin

ALLEGATI

Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Documentazione edilizia

- 2.1: C.E. UT 00-167 del 17.11.2000
- 2.2: D.I.A. Prot. n. 29843 del 06.12.2001
- 2.3: D.I.A. Prot. n. 25056 del 14.10.2002; UT 02-455
- 2.4: D.I.A. Prot. n. 29189 del 27.11.2002
- 2.5: Certificato di Collaudo Statico del 14.04.2003 Prot. 8987
- 2.6: Richiesta rilascio certificato prevenzione Incendi Prot. 8987 del 14.04.2003
- 2.7: Dichiarazione Inizio Attività VVFF Prot. 14304 del 11.06.2003
- 2.8: Ammissione allo scarico in pubblica fognatura Prot. 14304 del 11.06.2003
- 2.9: Abitabilità Prot. 8987-21659 del 20.07.2010

Allegato 3: Atti rilevanti

- 3.1: Atto Notaio Boschetti rep. 4718/683 del 26-10-2000_convenzione urbanistica

Allegato 4: Regolamento condominiale, tabelle millesimali e prospetto spese

Allegato 5: Analisi estimativa



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CHIARI (BS)

Verbale di asseverazione di perizia

Cron. 3019/2022
20 OTT 2022

L'anno 2021 addì VENTI del mese di OTTOBRE

Presso questo ufficio, avanti al sottoscritto Funzionario è personalmente comparso:

la sig MARIA ZATTARIN, nata a BRESCIA il 02/12/1970 e identificata con documento CARTA D'IDENTITA' N. AT2588971 rilasciata dal Comune di Brescia il 12/10/2012 la 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 Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Patrizia TAMANZA



Il Perito