

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO



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

## RELAZIONE DI STIMA LOTTO 54

Proprietà superficaria di appartamento trilocale al piano rialzato  
in complesso residenziale sito a Manerbio (BS) in Via Karl Marx n° 6  
(Fg. 21 Part.357 sub.11) e di autorimessa (Fg. 21 Part.357 sub.12)

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 5, 25050 Passirano (BS)

TECNICO INCARICATO:

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





## INDICE

<b>1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>3</b>
Localizzazione .....	3
Destinazione urbanistica dell'immobile .....	3
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato .....	3
<b>2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>4</b>
Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare .....	4
Identificazione catastale dell'unità immobiliare .....	6
Consistenza .....	6
Criterio di misurazione .....	6
Calcolo delle superfici di proprietà .....	7
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare .....	7
Finiture dell'unità immobiliare .....	7
Classe energetica .....	8
<b>3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA .....</b>	<b>8</b>
Titoli autorizzativi esaminati .....	8
Situazione urbanistica .....	9
Limitazioni urbanistiche .....	9
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali .....	9
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica .....	9
<b>3.2 RISPONDENZA CATASTALE .....</b>	<b>10</b>
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti .....	10
Dichiarazione di rispondenza catastale .....	10
<b>3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA' .....</b>	<b>10</b>
Stato di possesso del bene alla data della valutazione .....	12
<b>4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE .....</b>	<b>12</b>
Oneri di natura condominiale .....	12
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica .....	12
Vincoli connessi al carattere storico-artistico .....	13
<b>5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI .....</b>	<b>13</b>
<b>6. ANALISI ESTIMATIVA .....</b>	<b>14</b>
Utilizzo della valutazione .....	14
Basi del valore .....	14
Assunzioni e condizioni limitative .....	14
Verifica del migliore e più conveniente uso .....	14
Criterio di valutazione .....	14
<b>7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA .....</b>	<b>15</b>
<b>8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....</b>	<b>15</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>16</b>



## 1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Manerbio, Via Karl Marx n°6. L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in un contesto prevalentemente residenziale, in zona semicentrale, a sud-est rispetto al centro storico e nelle vicinanze della SS 45 bis e dal casello autostradale di Manerbio della A21, a circa 25 km in direzione sud dal Comune di Brescia.

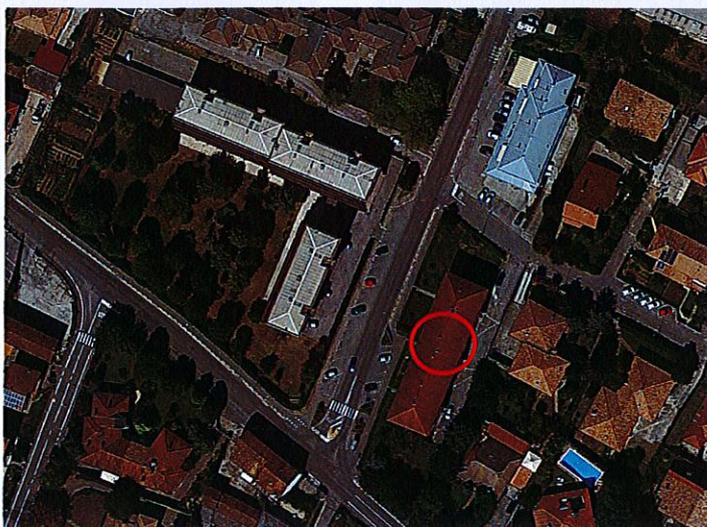


Fig. 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps

### Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di complesso immobiliare a destinazione residenziale inserito nel "Sistema Residenziale -Ambito (R1)- Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato". Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda all'estratto del P.G.T. vigente.

### Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita in un fabbricato a destinazione residenziale costruito nei primi anni '80 a seguito di stipula di convenzione urbanistica fra il Comune di Manerbio e la cooperativa edificatrice Manerbio Uno per la concessione in diritto di superficie di aree comprese nel piano di zona 167.

Il fabbricato, la cui costruzione è iniziata nell'anno 1981 a seguito di rilascio di concessione edilizia con contributo per nuove abitazioni da adibirsi a civile abitazione, è stato completato nel 1984 per iniziativa immobiliare della Cooperativa "MANERBIO UNO", oggi COOP. ABITARE IL TERRITORIO SOCIETÀ COOPERATIVA A R. L., società cooperativa che ancora risulta intestataria della proprietà superficaria di una unità immobiliare per la durata di anni 90 a far data dal 19/01/1976.

Il complesso immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica di tre piani complessivi di forma rettangolare il cui lato lungo segue la direzione nord-sud prospiciente via Karl Marx. Il piano seminterrato si trova a circa -1,30 mt dalla quota marciapiede di via Karl Marx e l'accesso ai vani scala viene garantito da tre scale all'interno del giardino comune. Sull'altro lato lungo del fabbricato (lato est) sono presenti gli ingressi alle autorimesse a cui si accede da via Croce mediante una modesta rampa a scendere. L'edificio è suddiviso in n°12 unità immobiliari che occupano esclusivamente il piano rialzato e il piano primo poiché al piano seminterrato si trovano il portico comune antistante i tre vani scala di accesso alle abitazioni e le autorimesse. Quest'ultime hanno accesso carraio sul lato est, mentre sono munite di accesso pedonale sul lato ovest sotto il portico comune. Il fabbricato in cui è inserita l'abitazione oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- Solai: Latero-cemento;
- Copertura: Latero-cemento, manto di copertura in tegole;
- Murature perimetrali: Murature in laterizio;
- Coibentazioni/isolamenti: Non presenti/rilevabili;
- Infissi esterni: Legno laccato con vetrocamera, tapparelle oscuranti in plastica;
- Intonaci e rivestimenti: Facciate con finitura a intonaco al civile; davanzali in marmo, scala di accesso al piano rialzato con gradini marmo e parapetto in calcestruzzo a vista;

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

LOTTO N°	TIPOLOGIA APPARTAMENTO TRILOCALE	STATO	AUTORIMESSA	CORTE ESCLUSIVA GIARDINO	POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO SCOPERTO
54	Fg.21 MAPP. 357 SUB. 11-12	FINITO	SI	NO	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 al piano rialzato**

L'appartamento, raggiungibile dal civico n.6 di Via Karl Marx è collocato nella porzione centrale dell'edificio, al piano rialzato, con affaccio su entrambi i lati. Ha accesso dal vano scale condominiale al di sotto del porticato comune antistante il fabbricato. L'appartamento ha una superficie commerciale di circa 92 mq; si sviluppa su un unico piano ed è costituito da un ambiente principale con ingresso, soggiorno e zona cottura non separata di circa 33 mq di superficie utile totale, un disimpegno di circa 2 mq che antista una camera di circa 12mq di superficie utile, un ripostiglio di circa 1mq ed il bagno di circa 6 mq di superficie utile: quest'ultimo è privo di finestre e la ventilazione è garantita da un aspiratore a soffitto che entra in funzione con l'accensione del punto luce a soffitto. Una seconda stanza ha accesso diretto dalla zona giorno. Dalla zona giorno tramite due portefinestre si accede al balcone di pertinenza di circa 11 mq di superficie utile posto sul lato ovest prospiciente via Karl Marx. L'altezza è pari a 2.70 m in tutti i locali.



Fig. 01: Vista dell'edificio da via Karl Marx (prospetto ovest)



Fig. 02: Vista dell'ingresso al numero civico 6 di via Karl Marx



Fig. 03: Vista dell'edificio da via B. Croce e del corsello scoperto



Fig. 04: Porticato di accesso ai tre vani scala dell'edificio



**[2] Autorimessa al piano seminterrato**

L'autorimessa è localizzata al piano seminterrato rispetto al piano stradale dell'edificio ed è munita di doppio accesso: carraio sul lato est dell'edificio e pedonale sul lato ovest da sotto il portico comune. Essa confina con un'altra autorimessa sul lato nord e con il passaggio pedonale coperto che collega i due fronti dell'edificio sul lato sud.



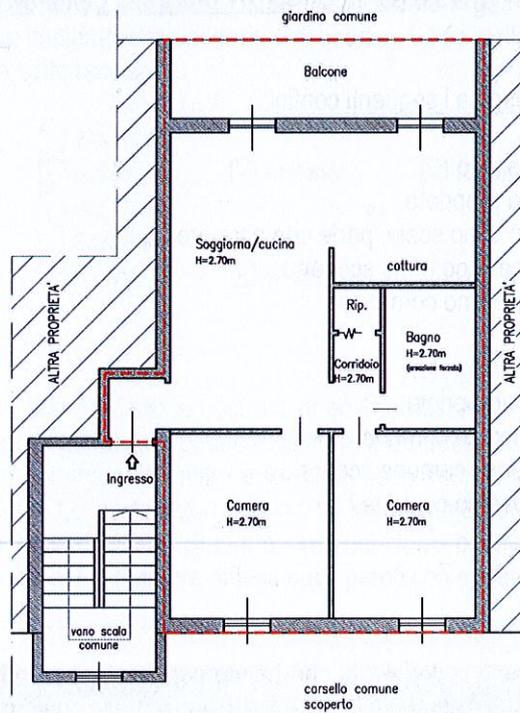
Fig. 05: Accesso pedonale all'autorimessa da sotto il portico



Fig. 06: Vista dell'autorimessa e dell'appartamento

**PIANTA PIANO RIALZATO**

Appartamento:  
FG. 21, particella 357, sub. 11



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**

Autorimessa:  
FG. 21, particella 357, sub. 12

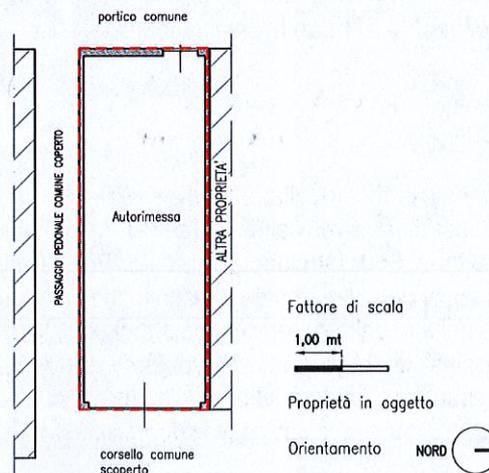


Fig. 07: Pianta dell'unità immobiliare



## Identificazione catastale dell'unità immobiliare

Comune Censuario: Manerbio  
Tipologia Catasto: Fabbricati  
Identificativo: **Sez. Urb. NCT, Foglio 21 - particella 357 sub. 11**  
Categ. A/2, classe 5, Consist. 5 vani, Sup. cat. 81mq, Rendita € 335,70 Via Karl Marx, Piano T  
**Sez. Urb. NCT, Foglio 21 - particella 357 sub. 12**  
Categ. C/6, classe 2, Consist. 19mq, Sup. cat. 21mq, Rendita € 41,21 Via Karl Marx, Piano S1

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di fabbricato eretto sul mappale 357, ente urbano di Ha 0.18.40 del foglio 21 del Catasto Terreni. Dette unità immobiliari corrispondono alle schede registrate all'U.T.E. di Brescia in data 03.02.1984 n.ri 494 (mappale 357/11) e 495 (mappale 357/12).

L'unità immobiliare sopra citata risulta catastalmente intestata a:

**1-Cooperativa Abitare il Territorio Società Cooperativa - con sede in Gussago (BS)**  
**Codice Fiscale 00740270178 – per la Quota 1/1 proprietà superficaria**

**2-Comune di Manerbio - con sede in Manerbio (BS)**  
**Codice Fiscale 00303410179 – per la Quota 1/1 proprietà dell'area**

L'unità immobiliare presenta i seguenti confini:

Appartamento piano rialzato:

- Nord confina con altra proprietà.
- Sud confina parte con vano scale, parte con altra proprietà;
- Est prospetta sul corsello comune scoperto;
- Ovest prospetta sul giardino comune;

Autorimessa piano seminterrato:

- Nord confina con altra proprietà;
- Sud confina con passaggio comune;
- Est confina con il corsello comune scoperto;
- Ovest confina con il portico comune.

## 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**)

## 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. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come di seguito indicato. Le parti comuni verranno invece conteggiate e incluse nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale dell'unità immobiliare.

- per i locali principali di **abitazione** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per l'**autorimessa** si computerà il **50%** della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per il **balcone** si computerà il **35%** della superficie esterna lorda (S.E.L.);

**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.

Appartamento trilocale al piano primo con autorimessa al piano terra					
Consistenza	Tipologia	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Quota proprietà (%)	Superficie Commerciale (mq)
<b>[1] Appartamento</b>					
Locali di abitazione	S.E.L.	77,91	100%	100%	77,91
Balcone	S.E.L.	11,65	35%	100%	4,08
<b>[2] Autorimessa</b>					
Autorimessa	S.E.L.	21,45	50%	100%	10,72
Parti condominiali					
<b>Superficie Commerciale TOTALE mq</b>					<b>92,71</b>

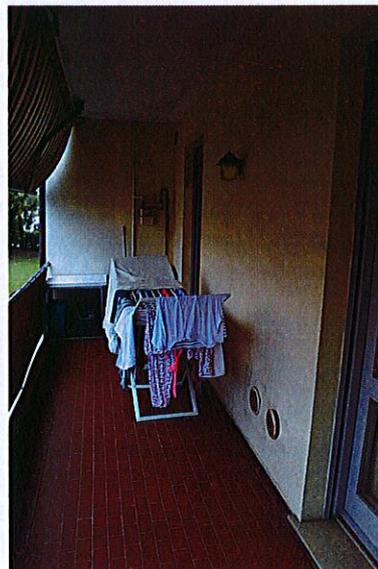
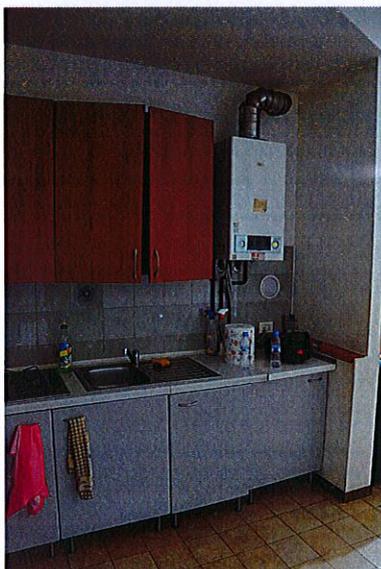
**Impianti in dotazione dell'unità immobiliare**

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

- Ascensore condominiale:  Presente  Assente
- Riscaldamento (Tipo e aliment.)  Presente  Autonomo  Metano  Radiatori
- Elettrico:  Presente  Assente
- Idraulico:  Presente  Assente
- Servizi igienici: N.1 composto da:  W.C.  Lavabo  Bidet  Doccia  Attacco lavatr.

**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 discreta fattura coeve alla costruzione dell'immobile: i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, il soffitto e le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; i serramenti sono in legno laccato con vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino è di tipo rinforzato. L'appartamento è in sufficiente stato di conservazione. Si fa presente nel locale bagno privo di finestra e dotato di ventilazione forzata, è presente della muffa superficiale in maniera diffusa sulle pareti con superficie ad intonaco.



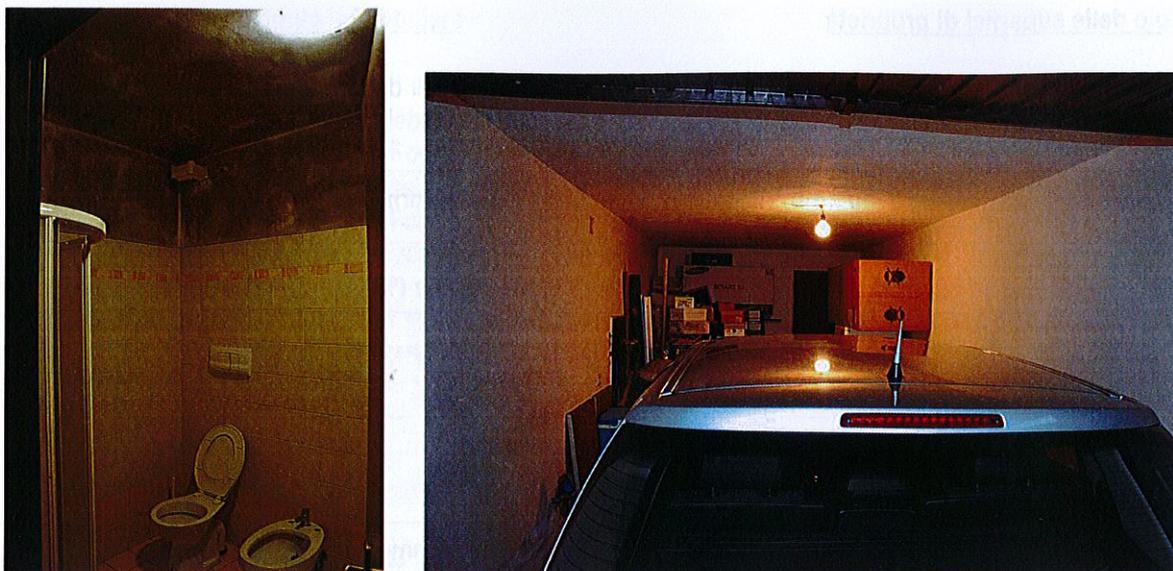


Fig. 08: Finiture dell'appartamento e dell'autorimessa

### Classe energetica

Classe energetica desunta dall'APE: **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.

### 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 urbanistica dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manerbio al fine di analizzare tutte le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e/o le unità immobiliari oggetto di stima, che di seguito vengono riportate.

#### C.E. n. 33/81 del 30/04/1981 (Allegato 2.1)

Con tale concessione il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare periziata è stato costruito dalla Cooperativa "Manerbio Uno" ora "Cooperativa Abitare il Territorio Società Cooperativa". Tale intervento riguarda la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale.

Con riferimento alle citate pratiche edilizie risultano agli atti anche:

- Denuncia opere in conglomerato cementizio Pos. N.13782 del 17.07.1981
- Certificato di collaudo statico Pos. N.13782 del 06.06.1983 (**Allegato 2.2**)
- Permesso di Abitabilità o d'uso del 11.01.1984. (**Allegato 2.3**)

**Situazione urbanistica**Strumento urbanistico:  Vigente  Adottato

Nel PGT vigente Variante n.4 al Piano di Governo del Territorio approvata con delibera di C.C. n. 29 del 22.06.2016, (**Allegato 5**) il mappale 357 sub. 11 del fg. 21 sezione NCT Censuario di Manerbio con il quale è identificato il complesso immobiliare oggetto di perizia

-nell'elaborato T02e PdR, ricade in ambito: "RESIDENZIALE (R1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato" regolamentati dall'art. 26 delle NTA;

-nell'elaborato T02b DdP -Sistema dei vincoli amministrativi- esso rientra nell'area che classifica gli edifici al suo interno come "BENI CULTURALI (Art. 10, 11, 12, D.Lgs 22 gennaio 2004 n°42".

-nell'elaborato T03b DdP -Quadro ricognitivo e conoscitivo -Analisi paesistica- Carta delle componenti del paesaggio storico culturale- esso rientra nell'area che classifica gli edifici al suo interno come "BENI CULTURALI VINCOLATI (Art. 10, 11, 12, D.Lgs 22 gennaio 2004 n°42)". In particolare tale area è indicata con il N."2" che identifica "Villa di Rosa e giardino".

Convenzione urbanistica:  Si  No

- Convenzione Urbanistica per la concessione del diritto di superficie di aree comprese nel Piano di Zona 167 Not. B. Barzellotti Rep. 20587/1703 del 19.01.1976(**Allegato 3.1**) a cui la parte acquirente subentra per quanto di competenza, per tutti i diritti e obblighi in detta convenzione contenuti, a cui è seguita:
- modifica Convenzione Urbanistica per la concessione del diritto di superficie di aree comprese nel Piano di Zona 167 Not. B. Barzellotti Rep. 20587/1703 del 19.01.1976, con atto a rogito del Segretario generale del Comune di Manerbio Dott. C. Rizzo Rep. 6206 del 06.07.1993 (**Allegato 3.2**)
- Autorizzazione alla cessione in proprietà individuale di alloggi già assegnati in uso e godimento ai soci della Cooperativa Manerbio Uno del 02/09/1994 (**Allegato 3.3**)

Cessioni diritti edificatori:  Si  No**Limitazioni urbanistiche**Vincoli urbanistici - Vincoli ambientali - Vincoli paesaggistici:  Si  No

L'edificio in oggetto come già evidenziato, nell'elaborato T02b DdP -Sistema dei vincoli amministrativi- del DOCUMENTO DI PIANO esso è classificato come bene culturale (Art. 10, 11, 12, D.Lgs 22 gennaio 2004 n°42 (Fonte: Regione Lombardia SIBA). Altresì nell'elaborato T03b AP -Quadro ricognitivo e conoscitivo analisi paesistica carta delle componenti del paesaggio storico culturale- si identifica l'immobile all'interno del perimetro del bene culturale vincolato (n°2) "Villa di Rosa e giardino". L'immobile pertanto è sottoposto alle disposizioni del DLgs. 22/01/2004 n.42 smi, con DM 06/08/1964 emanato ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089, vincolo trascritto a Brescia il 20/11/1964 ai nn. 18230/13612 (**Allegato 3.4**)

**Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali**

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

La distribuzione dei locali rilevata coincide con quanto approvato con la pratica edilizia ultima in atti, fatto salvo per una modesta variazione dimensionale di tutti i vani.

**Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica**

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

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.  
 la NON conformità edilizio-urbanistica della costruzione ai titoli abilitativi edilizi citati.



### **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 12/01/2018. Si allegano l'estratto mappa, 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 rilevata coincide con quanto riportato in planimetria catastale.

#### Dichiarazione di rispondenza catastale

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

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.  
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: /

### **3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'**

Alla data del 22/09/2017 il bene oggetto di relazione risulta intestato a:

**1-Cooperativa Abitare il Territorio Società Cooperativa - con sede in Gussago (BS)  
Codice Fiscale 00740270178 – per la Quota 1/1 proprietà superficiaria**

**2-Comune di Manerbio - con sede in Manerbio (BS)  
Codice Fiscale 00303410179 – per la Quota 1/1 proprietà del suolo**

Si specifica che l'alloggio e l'autorimessa sono in proprietà superficiaria per la durata della convenzione fissata in anni 90 dal 19 gennaio 1976, rinnovabile alla scadenza alle condizioni e nei termini stabiliti dall'atto di convenzione.

Si rileva quanto segue:

#### **\*\*\* Trasc. 1965/1520 del 05.02.1976**

Atto Notaio Bruno Barzellotti Rep. 20587/1703 del 19.01.1976, registrato a Brescia il 02.02.1976 al n. 497 Mod. 71/M pubblici **(Allegato 3.1)**, convenzione a sensi dell' art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 fra il Comune di Manerbio e la Cooperativa Edificatrice "Manerbio Uno - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata" per la concessione in diritto di superficie di aree comprese nel piano di zona 167.

Il Comune di Manerbio in forza del presente atto concede in diritto di superficie alla Cooperativa edificatrice:

#### **Manerbio Uno - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata**

Con sede in Manerbio

Codice Fiscale 00740260179

Rep. Trasc. 3524/177 - Rep. Iscr. Negativo

ai sensi dell'art. 35 - 7° comma della legge 22.10.1971 n. 865, n. 3 lotti di area della superficie complessiva di Mq. 10.050, individuati con colore verde nella planimetria allegata sotto "E", e contraddistinti nel N.C.T.R. al foglio 21 con i mappali:

355 di Ha 0.61.20

356 di Ha 0.17.80

**357 di Ha 0.18.40**

La durata della concessione viene fissata in anni '90 a partire dalla data di stipulazione del presente atto.

Corrispettivo Lire 42.038.145.= di cui:

- Lire 9.045.000.= pari a Lire 900 al Mq. per 10.050 Mq. quale rimborso del costo di acquisizione dell'area concessa in superficie.

- Lire 32.993.145.= a rimborso del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie in ragione di Lire 3.120,90 al Mq., più Lire 162 al Mq. quale rimborso della quota di verde primario riferita alla superficie concessa.

Dovranno inoltre essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura di Lire 2.000 per ogni mc da realizzare, con la riduzione prevista dalla deliberazione consiliare n. 14 in data 14.02.1975 ragguagliata al tipo di costruzione ed alla situazione economica (reddito) del committente.

All'atto di sottoscrizione dell'atto dovrà essere versato al Comune l'acconto di Lire 1.000.000.=. La restante somma con gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno versati prima dell'inizio dei lavori e comunque entro il termine massimo di sei mesi decorrente dalla stipulazione dell'atto.

La Cooperativa concessionaria potrà chiedere il rinnovo della concessione per un ugual periodo (anni '90), almeno un anno prima della scadenza, salvo il diritto del Comune di escludere detto rinnovo qualora ostino precisi motivi di carattere urbanistico o comunque di pubblico interesse.

**\*\*\* Trasc. 19883/14415 del 28.07.1993**

Atto Dr. Carmelo Rizzo Rep. 6206 del 06.07.1993, registrato a Verolanuova il 13.07.1993 al n. 1297 (**Allegato 3.2**), **modifica convenzione urbanistica Rep. 20257/1703 Notaio Barzellotti di Brescia in data 17.01.1976 per la concessione in diritto di superficie di aree comprese nel P. di Z. 167**, fra il Comune di Manerbio e la Cooperativa Manerbio Uno con sede in Manerbio.

Premesso:

- che nella predetta convenzione, all'art. 6 è previsto che "La Cooperativa Manerbio Uno potrà concedere in affitto ai propri soci gli alloggi da utilizzare, la loro pertinenza e parti comuni, al canone di locazione etc..." in ottemperanza alle disposizioni statutarie allora vigenti;

- che l'art. 18 della legge 17.02.1992 n. 179 prevede la possibilità per le Cooperative, previa modifica della convenzione in atto, di essere autorizzate a cedere in proprietà individuale tutti o parte degli alloggi realizzati ai soci che ne abbiano ottenuto l'assegnazione in uso e godimento;

Ciò premesso:

L'art. 6 della convenzione urbanistica stipulata con la Cooperativa Manerbio Uno N. 20587 Rep./1703 Racc. in data 19.01.1976, ai sensi dell'art. 18 - 2° comma - lettera c), della legge 17.02.1992 n. 179, viene modificato ed integrato come segue:

"La Cooperativa Manerbio Uno potrà assegnare ai propri soci gli alloggi realizzati, le loro pertinenze e parti comuni, già assegnati in uso e godimento, anche in proprietà individuale. Il prezzo di cessione, considerato che l'operazione riguarda l'intero patrimonio individuale della Cooperativa è costituito dal valore delle singole unità immobiliari risultante dall'ultimo bilancio approvato"

**\*\*\* Trasc. 29092/17575 del 08.06.2004**

Atto Notaio Maria Pezzi in data 27.05.2004 Rep. 59661, **mutamento di denominazione sociale** da "Manerbio Uno - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata" a "Manerbio Uno - Società Cooperativa".

La società è intestataria, fra l'altro, delle unità immobiliari in Comune di Manerbio, via Marx Karl, censite nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/21 con i mappali 357/11 e 357/12.

**\*\*\* Trasc. 31616/19074 del 21.07.2009**

Atto Notaio Maria Pezzi in data 30.06.2009 Rep. 66697/21046, **fusione mediante incorporazione** della società "Manerbio Uno - Società Cooperativa" con sede in Manerbio nella "Cooperativa Edilizia Lavoratori Gussaghesi Società Cooperativa".

Nel patrimonio della società incorporata figurano, fra l'altro, gli immobili in Comune di Manerbio, via Marx Karl, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/21 con i mappali:

357/11 P.T. Cat.A/2 Vani 5

357/12 P.T-S1 Cat.C/6 Mq. 19

**\*\*\* 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 intestataria, fra l'altro, delle unità immobiliari in Comune di Manerbio, via Marx Karl, censite nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/21 con i mappali 357/11 e 357/12.

**\*\*\* 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 intestataria, fra l'altro, delle unità immobiliari in Comune di Manerbio, via Marx Karl, censite nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/21 con i mappali 357/11 e 357/12.

Rettifica riguardante bene in comune di Rovato, non di interesse.

### **Stato di possesso del bene alla data della valutazione**

In data 14/09/2017 è stata svolta dal sottoscritto la visita di sopralluogo presso l'immobile in oggetto.

Come è stato possibile constatare e come confermato dalla proprietà, l'immobile risulta attualmente occupato a partire dal 01/12/2011 dal Sig. "omissis" in forza di "Atto di assegnazione in godimento di alloggio sociale" a socio assegnatario stipulato in data 24/11/2011 registrato al n.12273 serie 3 in data 01/12/2011- Brescia 2 (**Allegato 3.5**)

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

L'immobile allo stato attuale risulta:  Libero  Occupato

## **4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE**

### **Oneri di natura condominiale**

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato plurifamiliare con parti e spazi comuni ed è gestito da un amministratore condominiale e pertanto competono all'unità immobiliare le relative spese condominiali.

### **Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica**

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

### **Oneri convenzionali**

Come evidenziato al precedente capitolo 3 l'unità immobiliare è stata edificata in forza di stipula di Convenzione Urbanistica, ex art. 35 della legge 22/10/1971 n°865 con il Comune di Manerbio per la concessione del diritto di superficie di aree comprese nel Piano di Zona 167 Not. B. Barzellotti Rep. 20587/1703 del 19.01.1976. (**Allegato 3.1**)

Ad essa è seguita:

Modifica Convenzione Urbanistica per la concessione del diritto di superficie di aree comprese nel Piano di Zona 167 Not. B. Barzellotti Rep. 20587/1703 del 19.01.1976, ai sensi dell'art. 18, secondo comma, lettera c della legge n° 179 del 17/02/1992, con atto a rogito del Segretario generale del Comune di Manerbio Dott. C. Rizzo Rep. 6206 del 06.07.1993 (**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 Manerbio ha la durata di anni 90 (novanta), decorrenti dalla data della citata convenzione urbanistica, rinnovabile alla scadenza, per un uguale periodo, alle condizioni contenute nella medesima convenzione, salvo quanto previsto dalla Legge 549/95, dalla Legge 662/96 e, da ultimo, dall'articolo 31, comma 45 della Legge 448/98.

In data 07/08/2017 è stata sottoposta al Comune di Manerbio istanza in merito alla possibilità di trasformazione del diritto di superficie in proprietà degli immobili in oggetto. Il Comune di Manerbio in data 09/08/2017 ha trasmesso il prospetto di calcolo del prezzo di trasformazione ai sensi dell'art.31 comma 48 della Legge n. 448/98, tenuto conto dei criteri approvati dall'Amministrazione Comunale con delibera consigliare n.37 del 21/05/2014 e della deliberazione n.10 del 09/03/2015 della Sezione Autonomie della Corte dei Conti. (**Allegato 4**)

La stima, limitatamente alle unità immobiliari costruite sul mappale n.357 fg.21 comprende l'intero mappale in quanto non sono disponibili le tabelle millesimali e quindi i millesimi di proprietà di competenza della singola unità immobiliare.

Il prezzo di trasformazione del diritto di superficie in proprietà come da prospetto allegato viene così quantificato dall'ufficio tecnico comunale per l'intero mappale 357 del fg. 21 (che corrisponde pertanto al valore di trasformazione di competenza di tutte le dodici unità immobiliari su di esso costruite) in euro 120.906,40 (che in questa fase preliminare può essere pertanto attribuito per la quota di circa € 10.075,00 ad ogni singola unità immobiliare) mentre per la soppressione dei vincoli convenzionali non è richiesto alcun importo aggiuntivo essendo trascorsi più di trent'anni dalla stipula dell'atto.

La quota effettiva di competenza dell'unità immobiliare in oggetto può essere accertata solo previa presentazione di una relazione tecnica contenente il calcolo dei millesimi di proprietà, debitamente approvata dall'assemblea condominiale e sottoscritta dall'amministratore.

Il prospetto di calcolo dovrà essere anche 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 l'onere del relativo atto notarile e la predisposizione della documentazione tecnica nonché gli oneri per la predisposizione del conteggio millesimale necessario all'accertamento dell'effettivo valore di trasformazione, oneri che si stimano in via preliminare in circa € 7.000,00.

Si ritiene pertanto che l'onere complessivo a carico della parte acquirente che intenda esercitare il diritto di trasformazione ammonti complessivamente a circa €17.000,00.

### **Vincoli connessi al carattere storico-artistico**

Sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico così come indicato al precedente paragrafo 3.1. L'immobile è sottoposto alle disposizioni del DLgs. 22/01/2004 n.42 s.m.i, con DM 06/08/1964 emanato ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089, vincolo trascritto a Brescia il 20/11/1964 ai nn. 18230/13612. **(Allegato 3.4)**

## **5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Gli immobili oggetto di relazione alla data del 22/09/2017 risultano intestati alla società "Cooperativa Abitare il Territorio Società Cooperativa" con sede in Gussago, per la proprietà superficaria, liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

### **\*\*\* Iscr. 14730/2388 del 26.04.2012**

Atto Notaio Alessandra Casini in data 23.04.2012 Rep. 45846/17101

**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 00740260178

Somma Capitale: € 800.000,00.=

Somma Iscritta: € 1.600.000,00.=

Durata anni 30

Grava, fra l'altro, i mappali 357/11 e 357/12 foglio NCT/21 del Catasto Fabbricati di Manerbio.

### **\*\*\* Iscr. 13610/2161 del 27.04.2015**

Tribunale di Brescia – Decreto ingiuntivo Rep. 139/2015 del 09.01.2015.

**Ipoteca Giudiziale**

a favore: Mariani Luciano, nato a Concesio il 05.02.1956, codice fiscale MRN LCN 56B05 C948G

Borra Emanuela, nata a Cazzago San Martino il 16.05.1959, codice fiscale BRR MNL 59E56 C408T

a carico: Coop. Abitare il Territorio Società Cooperativa

Somma Capitale: € 50.637,80.=

Somma Iscritta: € 70.000,00.=

Grava, fra l'altro, i mappali 357/11 e 357/12 del foglio NCT/21 del Catasto Fabbricati di Manerbio;

Grava inoltre altri immobili: Omissis



## 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 25% rispetto al valore di mercato.

### Assunzioni e condizioni limitative

E' oggetto della presente perizia la sola proprietà superficaria dell'immobile valutata per come evidenziato e descritto e nel rispetto dei vincoli convenzionali, dei diritti, obblighi e requisiti prescritti e sottoscritti.

Il valore della proprietà superficaria indicato in perizia rappresenta invece 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.

### 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 (residenziale) ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

### Criterio di valutazione

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

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

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

## 7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, degli oneri gravanti sul bene, 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:	92,71 mq
Valore di libero mercato unitario piena proprietà:	650,00 €/mq
Valore di libero mercato complessivo piena proprietà:	92,71 mq x 650,00 €/mq = € 60.261,50
Costo complessivo per riscatto proprietà del suolo:	€ 17.000,00
VALORE DI MERCATO proprietà superficaria:	€ 60.261,50- € 17.000,00 = 43.261,50
per cui arrotondando si ottiene	€ 43.000,00

Pertanto, tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, il più probabile valore di realizzo della proprietà superficaria dell'immobile in condizioni di vendita forzata da porre a base d'asta viene così quantificato, applicando riduzione percentuale del 25%:

**VALORE DI REALIZZO (da porre a base d'asta):**  
**€ 32.500,00 (diconsi euro trentaduemilacinquecento)**

## 8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

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

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

Monticelli Brusati, 24/10/2017

In fede, Il Tecnico Ing. Massimiliano Gorlani



## ALLEGATI

### Allegato 1: Documentazione catastale

### Allegato 2: Documentazione edilizia

- 2.1: C.E. n. 33/81 del 30/04/1981
- 2.2: Certificato di collaudo statico del 06.06.1983
- 2.3: Permesso di Abitabilità o d'uso del 11/01/1984

### Allegato 3: Atto di provenienza, atti rilevanti e contratti

- 3.1: Convenzione Urbanistica Not. B. Barzellotti Rep. 20587/1703 del 19.01.1976
- 3.2: Modifica Convenzione Urbanistica atto a Segr. Gen. Comune Manerbio Dott. Rizzo Rep. 6206 del 06.07.1993
- 3.3: Autorizzazione alla cessione in proprietà individuale del 02/09/1994
- 3.4: Vincolo trascritto a Brescia il 20/11/1964 ai nn. 18230/13612 emanato ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089
- 3.5: Atto di assegnazione in godimento di alloggio registrato al n.12273 serie3 Ag. Entrate BS2 il 01.12.2011.

### Allegato 4: Determinazione del prezzo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

### Allegato 5: Documentazione urbanistica



## UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CHIARI

### Verbale di asseverazione di PERIZIA

- 9 APR 2018

Cron. 297/2018

L'anno 2018 addì NOVE del mese di APRILE

presso questo Ufficio, avanti al sottoscritto Funzionario è personalmente comparso il sig. MASSIMILIANO GORLANI nato a BRESCIA il 21/06/1973 e identificato con documento: CARTA DI IDENTITA' 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 Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Patrizia Tamazza



Il Perito