

Not. Chembini

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
SEZIONE SPEC. IMPRESA**

Fallimento N. 95/2017  
. IN LIQUIDAZIONE

Giudice delegato: DOTT. STEFANO ROSA

Curatore: DOTT.SSA MILA FANTINI

**PERIZIA DI STIMA  
BENI IMMOBILI**

C.T.U.: DOTT. ING. CARLO ARRIGHI

## INDICE

<b>PREMESSA E QUESITO .....</b>	<b>6</b>
<b>PREMESSA SULL'INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO E SULL'ANALISI DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO .....</b>	<b>9</b>
<b>1 LOTTO 1: IMMOBILI IN COMUNE DI CAPRIOLO, VIA CALEPIO E VIA PIAVE .....</b>	<b>11</b>
<b>1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI .....</b>	<b>11</b>
1.1.1 Ufficio fg. 12 part. 118 sub 39 .....	11
1.1.2 Autorimessa fg. 12 part. 118 sub 25 .....	12
1.1.3 Autorimessa fg. 12 part. 118 sub 26 .....	12
<b>1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA.....</b>	<b>13</b>
1.2.1 Ufficio fg. 12 part. 118 sub 39 .....	13
1.2.2 Autorimesse fg. 12 part. 118 subb 25-26 .....	14
<b>1.3 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....</b>	<b>15</b>
1.3.1 Ufficio fg. 12 part. 118 sub 39 .....	15
1.3.2 Autorimessa fg. 12 part. 118 sub 25 .....	16
1.3.3 Autorimessa fg. 12 part. 118 sub 26 .....	17
<b>1.4 FORMALITÀ E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....</b>	<b>18</b>
1.4.1 Ufficio fg. 12 part. 118 sub 39 .....	18
1.4.2 Autorimesse fg. 12 part. 118 subb 25-26 .....	19
<b>1.5 FORMALITÀ E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....</b>	<b>19</b>
<b>1.6 CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE ALLE LEGGI URBANISTICHE ED EDILIZIE VIGENTI .....</b>	<b>20</b>
<b>1.7 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....</b>	<b>22</b>
<b>1.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>22</b>
<b>2 LOTTO 2: IMMOBILE IN COMUNE DI CAPRIOLO, VIA SIMEONE PARATICO .....</b>	<b>24</b>
<b>2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI .....</b>	<b>24</b>
2.1.1 Appartamento fg. 21 part. 37 sub 14.....	24
<b>2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA.....</b>	<b>25</b>
2.2.1 Appartamento fg. 21 part. 37 sub 14.....	25
<b>2.3 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....</b>	<b>27</b>
2.3.1 Appartamento fg. 21 part. 37 sub 14.....	27
<b>2.4 FORMALITÀ E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....</b>	<b>27</b>
2.4.1 Appartamento fg. 21 part. 37 sub 14.....	27
<b>2.5 FORMALITÀ E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....</b>	<b>28</b>
<b>2.6 CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE ALLE LEGGI URBANISTICHE ED EDILIZIE VIGENTI .....</b>	<b>29</b>
2.6.1 Appartamento fg. 21 part. 37 sub 14.....	29
<b>2.7 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....</b>	<b>31</b>
<b>2.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>31</b>
<b>3 LOTTO 3: IMMOBILI IN COMUNE DI LUMEZZANE, VIA MONS. BONIFACIO BERTOLI ...</b>	<b>34</b>
<b>3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI .....</b>	<b>34</b>
3.1.1 Monolocale fg. 21 part. 314 sub 9.....	34
3.1.2 Posto auto scoperto fg. 21 part. 314 sub 56.....	35
<b>3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA.....</b>	<b>35</b>
3.2.1 Monolocale fg. 21 part. 314 sub 9.....	36
3.2.2 Posto auto scoperto fg. 21 part. 314 sub 56.....	37
<b>3.3 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....</b>	<b>37</b>
3.3.1 Monolocale fg. 21 part. 314 sub 9.....	37
3.3.2 Posto auto scoperto fg. 21 part. 314 sub 56.....	38
<b>3.4 FORMALITÀ E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....</b>	<b>39</b>
3.4.1 Monolocale fg. 21 part. 314 sub 9.....	39

3.4.2	Posto auto scoperto fg. 21 part. 314 sub 56.....	39
3.5	FORMALITÀ E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....	39
3.6	CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE ALLE LEGGI URBANISTICHE ED EDILIZIE VIGENTI .....	40
3.6.1	Monocale fg. 21 part. 314 sub 9 e Posto auto scoperto fg. 21 part. 314 sub 56.....	40
3.7	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	41
3.8	DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....	41
4	<b>LOTTO 4: IMMOBILI IN COMUNE DI MARCHENO, VIA ZANARDELLI E VIA ALENO .....</b>	<b>44</b>
4.1	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI .....	44
4.1.1	Appartamento fg. 18 part. 85 sub 40.....	44
4.1.2	Cantina fg. 18 part. 85 sub 32.....	45
4.1.3	Posto macchina coperto fg. 18 part. 85 sub 19.....	45
4.2	DESCRIZIONE SOMMARIA.....	46
4.2.1	Appartamento fg. 18 part. 85 sub 40.....	46
4.2.2	Cantina fg. 18 part. 85 sub 32.....	47
4.2.3	Posto auto coperto fg. 18 part. 85 sub 19 .....	48
4.3	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	48
4.3.1	Appartamento fg. 18 part. 85 sub 40.....	48
4.3.2	Cantina fg. 18 part. 85 sub 32 e Posto auto coperto fg. 18 part. 85 sub 19.....	49
4.4	FORMALITÀ E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	49
4.4.1	Appartamento fg. 18 part. 85 sub 40.....	49
4.4.2	Cantina fg. 18 part. 85 sub 32 e Posto auto coperto fg. 18 part. 85 sub 19.....	49
4.5	FORMALITÀ E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....	50
4.6	CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE ALLE LEGGI URBANISTICHE ED EDILIZIE VIGENTI .....	50
4.6.1	Appartamento fg. 18 part. 85 sub 40, Cantina fg. 18 part. 85 sub 32 e.....	51
4.6.2	Posto auto coperto fg. 18 part. 85 sub 19 .....	51
4.7	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	52
4.8	DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....	52
5	<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>54</b>

## ***ALLEGATI***

### **ALLEGATI LOTTO 1**

	Fotografie
Allegato 1A:	Estratto mappa fg. 12 part. 118
Allegato 1B:	Visura catastale storica part. 118 sub 39
Allegato 1C:	Planimetria catastale part. 118 sub 39
Allegato 1D:	Visura catastale storica part. 118 sub 25
Allegato 1E:	Visura catastale storica part. 118 sub 26
Allegato 1F:	Planimetria catastale part. 118 sub 26
Allegato 1G:	Inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto CTR
Allegato 1H:	Nota di iscrizione n. 44658/2016
Allegato 1I:	Convenzione urbanistica n. 33872
Allegato 1J:	Stralcio pratiche edilizie e Certificato di Agibilità
Allegato 1K:	Stralcio P.G.T.

### **ALLEGATI LOTTO 2**

	Fotografie
Allegato 2A:	Estratto mappa fg. 21 part. 37
Allegato 2B:	Visura catastale storica part. 37 sub 14
Allegato 2C:	Planimetria catastale part. 37 sub 14
Allegato 2D:	Inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto CTR
Allegato 2E:	Nota di iscrizione n. 35551/7842
Allegato 2F:	Nota di iscrizione n. 44658/2016
Allegato 2G:	Stralcio pratiche edilizie
Allegato 2H:	Stralcio P.G.T.

### **ALLEGATI LOTTO 3**

	Fotografie
Allegato 3A:	Estratto mappa fg. 21 part. 314
Allegato 3B:	Visura catastale storica part. 314 sub 9
Allegato 3C:	Planimetria catastale part. 314 sub 9

Allegato 3D:	Visura catastale storica part. 314 sub 56
Allegato 3E:	Planimetria catastale part. 314 sub 56
Allegato 3F:	Inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto CTR
Allegato 3G:	Nota di iscrizione n. 8023/1998
Allegato 3H:	Nota di iscrizione n. 44658/2016
Allegato 3I:	Convenzione urbanistica n. 16773
Allegato 3J:	Stralcio pratiche edilizie e Certificato di Agibilità
Allegato 3K:	Stralcio P.G.T.

#### **ALLEGATI LOTTO 4**

	<b>Fotografie</b>
Allegato 4A:	Estratto mappa fg. 18 part. 85
Allegato 4B:	Visura catastale storica part. 85 sub 40
Allegato 4C:	Planimetria catastale part. 85 sub 40
Allegato 4D:	Visura catastale storica part. 85 sub 32
Allegato 4E:	Planimetria catastale part. 85 sub 32
Allegato 4F:	Visura catastale storica part. 85 sub 19
Allegato 4G:	Planimetria catastale part. 85 sub 19
Allegato 4H:	Inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto CTR
Allegato 4I:	Nota di iscrizione n. 44658/2016
Allegato 4J:	Convenzione urbanistica n. 28750
Allegato 4K:	Stralcio pratiche edilizie e Certificato di Agibilità
Allegato 4L:	Stralcio P.G.T.

### **PREMESSA E QUESITO**

L'Ill.mo Dott. Stefano Rosa ha nominato il sottoscritto Ing. Carlo Arrighi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, sezione A, al n. 2200 e all'Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia, sez. Il industriale, al n 262, con studio a Prevalle (BS) in Via S. Stefano n. 13 (tel. e fax 030603705, e-mail [ing.arrighi@tiscali.it](mailto:ing.arrighi@tiscali.it), pec [carlo.arrighi@ingpec.eu](mailto:carlo.arrighi@ingpec.eu)) quale perito estimatore per i beni caduti nella procedura fallimentare in epigrafe.

Nel corso dell'udienza del 26/07/2017 il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva atto del seguente

### **MANDATO:**

**“L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dei beni caduti nella procedura, dalla quale deve risultare:**

- 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- 2. una sommaria descrizione dei beni;**
- 3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;**
- 4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

- 6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica, giuridico e ipotecaria dei beni nonché una stima dei costi per regolarizzare eventuali difformità o carenze;**
- 7. la verifica della presenza dell'attestato di prestazione energetica;**
- 8. il valore di mercato di ciascuna delle unità immobiliari, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto delle singole unità, nonché di eventuali accessori di pertinenza delle stesse, considerando altresì il valore di vendita forzata".**

Eseguiti tutti gli accertamenti opportuni presso i Pubblici Uffici, effettuati gli opportuni sopralluoghi presso gli immobili siti nei Comuni di Capriolo, Marcheno e Lumezzane, tutti nella Provincia di Brescia, durante i quali sono stati ispezionati i fabbricati all'interno ed all'esterno, eseguiti i rilievi fotografici, di consistenza, di manutenzione e di conservazione del beni, si è provveduto a redigere la relazione tecnica che segue per la determinazione del valore dei beni.

La documentazione e le informazioni sono state raccolte presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Capriolo (BS)
- Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane (BS)
- Ufficio Tecnico del Comune di Marcheno (BS)
- Camera di Commercio di Brescia - Azienda speciale Probrixia
- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare
- Agenzia del territorio - Ufficio provinciale di Brescia

Considerato che gli immobili in capo al fallimento sono ubicati in vie diverse di tre diversi comuni, si è provveduto a suddividere la relazione in quattro diverse parti, corrispondenti ai possibili lotti di vendita, di seguito specificate:

1. immobili siti in Comune di Capriolo, Via Calepio e Via Piave;
2. immobili siti in Comune di Capriolo, Via Simeone Paratico;
3. immobili siti in Comune di Lumezzane, Via Mons. Bonifacio Bertoli;

4. immobili siti in Comune di Marcheno, Via Zanardelli e Via Aleno.

Gli allegati e le fotografie richiamati nella relazione sono raccolti al termine della relazione suddivisi per lotti.

**PREMESSA SULL'INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO E  
SULL'ANALISI DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Il processo di valutazione è basato sulla definizione del valore di mercato fornita dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS 2007) *“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 i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il mercato immobiliare si articola in sottomercati o segmenti di mercato, la cui determinazione per l'immobile oggetto di valutazione è indispensabile. Per questo viene svolta un'analisi per l'individuazione del segmento di mercato per ogni immobile oggetto della relazione che viene considerato ultimato e liberamente vendibile.

Il criterio di stima per la determinazione del valore dell'immobile è basato sulla valutazione sintetica comparativa, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie residenziale e dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare.

Altri parametri utilizzati sono i valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato, in funzione dell'ubicazione della zona residenziale con il suo assetto urbanistico, dei servizi, dei collegamenti e del contesto ambientale ed economico sociale.

Tali criteri sono utilizzati per la valutazione di ogni immobile oggetto di valutazione secondo la suddivisione in lotti come spiegato in precedenza.

Si sono quindi assunte le informazioni necessarie, cioè i prezzi recentemente pagati nella zona per immobili simili come condizioni intrinseche ed estrinseche, confrontandoli con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2017 – 1° semestre e con quelli del Listino Immobiliare n. 1- 2017 ottenuto dalla BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA, PROBRIXIA (azienda speciale della Camera di Commercio Brescia).

Il prezzo base d'asta si ottiene poi detraendo al valore di mercato i maggiori oneri incontrati dall'acquirente in condizione di vendita forzata rispetto a chi acquista in regime di libero mercato, oltre a quelli della procedura. Tali oneri vengono stimati nel 10-15% del valore di mercato.

## **1 LOTTO 1: IMMOBILI IN COMUNE DI CAPRIOLO, VIA CALEPIO E VIA PIAVE**

Gli immobili in oggetto sono costituiti da un ufficio e due autorimesse site rispettivamente in Via Calepio n. 3 e Via Piave n. 12, facenti parte di un complesso immobiliare ristrutturato negli anni '90, insistente sul lotto di terreno identificato al Catasto fabbricati alla particella n. 118 del fg. 12 (l'estratto mappa è allegato sotto la lettera 1A). L'ufficio e le due autorimesse vengono inseriti in un unico lotto.

### **1.1 Identificazione catastale dei beni**

#### **1.1.1 Ufficio fg. 12 part. 118 sub 39**

L'ufficio è situato al piano primo ed è identificato al Catasto fabbricati Sezione urbana NCT, fg. 12, particella 118 sub 39, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 70 m<sup>2</sup>, rendita € 551,32 (visura catastale storica allegato 1B); ad esso è annesso un soppalco al piano secondo. L'immobile deriva dalla part. 45 sub 551 del Fg. 18 per variazione (frazionamento) del 12/01/1995 n. 316.1/1995 in atti dal 29/11/1999 ed in precedenza dalla part. 45 sub 509 del Fg. 18 per variazione del 15/06/1998 n. 3116.1/1998 in atti dal 15/06/1998.

Per l'unità immobiliare si riscontrano i seguenti confini (planimetria catastale part. 118 sub 39 allegato 1C):

- Nord altra proprietà immobiliare privata;
- Est loggia comune;
- Sud altra proprietà immobiliare privata;
- Ovest altra proprietà immobiliare privata.

### **1.1.2 Autorimessa fg. 12 part. 118 sub 25**

L'autorimessa è situata al piano interrato 1 ed è identificata al Catasto fabbricati Sezione urbana NCT, fg. 12, particella 118 sub 25, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 m<sup>2</sup>, rendita € 42,76 (visura catastale storica allegato 1D). L'immobile deriva dalla part. 45 sub 535 del Fg. 18 per variazione del 29/11/1999. Per l'unità immobiliare si riscontrano i seguenti confini (non è stata reperita nell'archivio informatico del Catasto alcuna planimetria):

- Nord sub 26 s.d.;
- Est controterra;
- Sud altra proprietà immobiliare privata;
- Ovest spazio di manovra comune.

### **1.1.3 Autorimessa fg. 12 part. 118 sub 26**

L'autorimessa è situata al piano interrato 1 ed è identificata al Catasto fabbricati Sezione urbana NCT, fg. 12, particella 118 sub 26, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 m<sup>2</sup>, superficie catastale 25 m<sup>2</sup>, rendita € 42,76 (visura catastale storica allegato 1E). L'immobile deriva dalla part. 45 sub 536 del Fg. 18 per variazione del 29/11/1999.

Per l'unità immobiliare si riscontrano i seguenti confini (planimetria catastale part. 118 sub 26 allegato 1F):

- Nord altra proprietà immobiliare privata;
- Est controterra;
- Sud sub 25 s.d.;
- Ovest spazio di manovra comune.

Costituiscono pertinenza di tutti i predetti immobili la corte ed il parcheggio comune posti al piano terra, i passaggi pedonali e, per le autorimesse, lo scivolo comune.

## **1.2 Descrizione sommaria**

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Capriolo, insediamento urbano di circa 9.500 abitanti situato all'estremo del settore Ovest della Provincia di Brescia a pochi chilometri dal confine con la Provincia di Bergamo. Il centro si trova a circa 35 km dal capoluogo. L'agglomerato urbano, che è situato nella regione agraria 9 – Morenica del lago d'Iseo, è ben inserito nel contesto socio-economico della provincia e, tramite l'autostrada A4, è collegato al capoluogo; si può poi usufruire dei collegamenti ferroviari portandosi nella cittadina di Rovato tramite la S.P. XII. La zona dove è posizionato l'edificio è posta su una strada di scarso traffico all'interno del centro abitato (inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto C.T.R. nell'allegato 1G).

La struttura del fabbricato è in muratura e acciaio con tamponamenti in laterizio intonacato e facciate in vetro (fotografia n. 1); le solette sono in latero-cemento, il tetto in legno con soprastante manto di copertura in coppi. Le strutture interraste delle autorimesse sono in cemento armato con soletta in predalles e tamponamenti interni in blocchi di calcestruzzo.

### **1.2.1 Ufficio fg. 12 part. 118 sub 39**

Il fabbricato ove è ubicato l'ufficio è inserito in un complesso che è stato oggetto di un recupero edilizio: il corpo di fabbrica in esame ha subito una trasformazione da portico rustico ad abitabile con destinazione terziaria. Esso è costituito da due

piani fuori terra oltre ad una porzione soppalcata: al fabbricato si accede dalla pubblica via tramite un cancello che conduce nella corte comune dotata di parcheggi, anch'essi comuni (fotografie nn. 2 e 3). Da qui con una scala a chiocciola si guadagna il primo piano che è caratterizzato da uno stretto loggiato coperto dal quale si accede ai singoli uffici (fotografie nn. 4 e 5). L'accesso si ha da porta in vetro direttamente nell'ufficio principale ( $m^2$  34,11; fotografie nn. 6, 7 e 8); da una porta posta sulla tramezza retrostante, si accede ad un piccolo disimpegno ( $m^2$  3,21) che conduce al bagno ( $m^2$  3,10; fotografia n. 9). Sul lato Nord si accede al secondo ufficio, con superficie inferiore al precedente e pari a  $m^2$  16,93 (fotografie nn. 10 e 11). A fianco della porta di ingresso ha inizio la scala che conduce sul soppalco con balaustra a giorno ( $m^2$  26,45; fotografie nn. 12, 13 e 14) che, tramite altra apertura nel muro a Nord e due gradini a scendere, conduce al secondo soppalco ubicato sopra l'ufficio più piccolo ( $m^2$  13,73; fotografie nn. 15, 16 e 17). Le finiture interne sono costituite da pavimenti ceramici, pareti intonacate e plafone in legno a vista; i soppalchi interni, realizzati interamente in legno, hanno la pavimentazione in parquet. La dotazione impiantistica è buona: impianti elettrici sotto traccia, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas e caloriferi in ghisa, impianto di condizionamento a split interni ed unità esterne. Il bagno è dotato di lavabo, vaso e doccia ed è finito con materiale ceramico sia a terra che sulle pareti. Le altezze interne sono di m 2,70 sotto travetto nell'ufficio all'ingresso al piano primo, mentre il soprastante soppalco ha altezze variabili tra 1,50 e 2,85; il secondo ufficio ha un'altezza netta di m 2,20 sotto travetto ed il soppalco superiore ha un'altezza variabile tra 1,40 m e 2,24 m.

La superficie netta del piano primo è di  $m^2$  57,35 mentre quella del piano secondo (soppalchi) è di  $m^2$  40,18, per un totale di  $m^2$  97,53.

### **1.2.2 Autorimesse fg. 12 part. 118 subb 25-26**

Da Via Piave n. 12, posta sul retro del complesso immobiliare, si accede al passaggio comune (fotografie nn. 18 e 19) e da quest'ultimo all'imbocco della rampa carraia (fotografie nn. 20 e 21) che conduce al piano interrato: qui si trova un corsello coperto centrale con due file di autorimesse sui due lati (fotografia n. 22). Quelle oggetto della presente relazione sono ubicati al centro in lato Est, unite tra loro (risulta la traccia della tramezza interna che li separava) e dotate di unica basculante; la pavimentazione presente è in cemento lisciato, le pareti sono prive di intonaco ma imbiancate ed all'interno vi è l'impianto di illuminazione con tubazioni esterne (fotografie nn. 23 e 24). La superficie totale delle due autorimesse è di m<sup>2</sup> 48,00, con un'altezza netta di m 2,45.

### **1.3 Stato di possesso e occupazione**

#### **1.3.1 Ufficio fg. 12 part. 118 sub 39**

Attualmente l'immobile è in piena proprietà alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, per l'intero, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 16/05/2013 n. 24733 di Rep. Notaio Busani Angelo di Milano, a favore di \_\_\_\_\_ l'intero e contro Unicredit Leasing S.p.a. con sede in Bologna, C.F. 03648050015, per l'intero.

In precedenza l'immobile era in proprietà di:

- Unicredit Leasing S.p.a. in forza di atto di fusione in data 16/12/2008 n. 8295 di Rep. Notaio Busani Angelo di Milano a favore di Unicredit Leasing S.p.a. per l'intero e contro \_\_\_\_\_ con sede in Bologna, C.F. \_\_\_\_\_ per l'intero.
- \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita in data 19/03/2004 n. 50024 di Rep. Notaio Caliendo Stefano di Brescia a favore di \_\_\_\_\_ per l'intero

e contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per l'intero.

- \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita in data 04/07/1996 n. 40376 di Rep. Notaio Caliendo Stefano di Brescia a favore di \_\_\_\_\_ per l'intero e contro \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ s.F. \_\_\_\_\_ per l'intero.

- Anteriormente al ventennio gli immobili erano di proprietà di \_\_\_\_\_

### 1.3.2 Autorimessa fg. 12 part. 118 sub 25

Attualmente l'immobile è in piena proprietà alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ intero, in forza di atto di trasformazione società in data 30/01/2008 n. 1797 di Rep. Notaio Peperoni di Palazzolo s/O (BS), a favore di \_\_\_\_\_ per l'intero e contro \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per l'intero.

In precedenza l'immobile era in proprietà di:

- \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita in data 02/03/2006 n. 52673 di Rep. Notaio Caliendo Stefano di Brescia a favore di \_\_\_\_\_ per l'intero e contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ usufruttuaria per l'intero e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, nudo proprietario per l'intero.
- \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita in data 31/05/2002 n. 47225 di Rep. Notaio Caliendo Stefano di Brescia a favore di \_\_\_\_\_, usufruttuaria per l'intero, \_\_\_\_\_ nudo proprietario per l'intero, e contro \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per l'intero.

- Anteriormente al ventennio gli immobili erano di proprietà di

### 1.3.3 Autorimessa fg. 12 part. 118 sub 26

Attualmente l'immobile è in piena proprietà alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 16/05/2013 n. 24733 di Rep. Notaio Busani Angelo di Milano, a favore di \_\_\_\_\_ per l'intero e contro Unicredit Leasing S.p.a. con sede in Bologna, C.F. 03648050015, per l'intero.

In precedenza l'immobile era in proprietà di:

- Unicredit Leasing S.p.a. in forza di atto di fusione in data 16/12/2008 n. 8295 di Rep. Notaio Busani Angelo di Milano a favore di Unicredit Leasing S.p.a. per l'intero e contro \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, per l'intero.
- \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita in data 19/03/2004 n. 50024 di Rep. Notaio Caliendo Stefano di Brescia a favore di \_\_\_\_\_ per l'intero e contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, per l'intero.
- \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita in data 27/01/2003 n. 48200 di Rep. Notaio Caliendo Stefano di Brescia a favore di \_\_\_\_\_ per l'intero e contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, per l'intero.
- \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita in data 04/07/1996 n. 40374 di Rep. Notaio Caliendo Stefano di Brescia a favore di \_\_\_\_\_ per l'intero e contro \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, per l'intero.

- Anteriormente al ventennio gli immobili erano di proprietà di Immobiliare

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

#### **1.4 Formalità e oneri a carico dell'acquirente**

##### **1.4.1 Ufficio fg. 12 part. 118 sub 39**

In seguito al sopralluogo dell'immobile, si è potuto verificare l'effettiva distribuzione interna in relazione alle planimetrie di progetto (come meglio descritte al cap. 1.6) e a quelle catastali allegate: si sono rilevate le seguenti difformità che dovranno essere regolarizzate dall'acquirente (si fa riferimento alle tavole di variante):

- il soppalco soprastante il primo ufficio risulta delimitato con un parapetto invece di una tramezza cieca a tutta altezza, come desumibile dalla Tav. 4, Sez. A-A della variante;
- sul tetto, falda Nord, dello stesso soppalco non sono state realizzate due finestre a raso, come indicato alla Tav. 3;
- il soppalco realizzato sopra l'ufficio piccolo non è indicato nella pratica principale e nemmeno nella variante, pertanto risulta completamente abusivo;
- le altezze interne del secondo ufficio del piano primo, di m 2,20, dovrebbero essere maggiori di m 2,70, come desumibile dalla tavola di progetto n. 7, Sez. B-B.

Sarà quindi onere dell'acquirente la completa verifica e la presentazione di pratica in sanatoria per le opere sanabili, consistenti nella realizzazione della tramezza e nell'apertura delle finestre a raso. Per quanto riguarda il secondo soppalco, non

risultando sanabile, dovrà essere demolito: così facendo le altezze interne tornano ad essere conformi al progetto presentato.

#### **1.4.2 Autorimesse fg. 12 part. 118 subb 25-26**

Come descritto in precedenza le due autorimesse, confinanti tra loro, sono state oggetto di unione grazie alla demolizione della divisoria interna e la sostituzione delle basculanti singole con un'unica. Sarà onere dell'acquirente la completa verifica e la presentazione di pratica in sanatoria per la regolarizzazione dell'unione. A seguito di estrazione delle planimetrie catastali è emerso che la planimetria del sub 25 non è presente nell'archivio informatico: per tale motivo è stata presentata richiesta di rasterizzazione che tuttavia non ha avuto buon esito probabilmente per l'assenza della planimetria nella relativa busta; sarà pertanto onere dell'acquirente la presentazione della planimetria in Catasto.

Gli oneri per la presentazione della pratica in sanatoria, per la realizzazione delle opere di demolizione e di formazione delle finestre a raso, sono quantificate dal sottoscritto in € 6.000,00, comprensive di spese tecniche di progettazione, Direzione Lavori e sicurezza, aggiornamento della pratica catastale e delle sanzioni.

Non risultano quindi altri oneri a carico dell'acquirente.

#### **1.5 Formalità e oneri non opponibili all'acquirente**

Nel ventennio antecedente l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Atto giudiziario di pignoramento immobili in data 07/11/2016 n. 6848/2016 di Rep., trascritto in data 11/11/2016 ai nn. 44658/7981 a favore di .l. con sede in contro .l. con sede in ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà, tra gli altri, degli immobili oggetto della presente relazione per l'intero (allegato 1H).

Non esistono nel ventennio altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

### **1.6 Conformità dell'immobile alle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti**

Per verificare la conformità dell'immobile alle norme urbanistico-edilizie vigenti è stato richiesto l'accesso agli atti al Comune di Capriolo.

In data 20/04/1991 è stata stilata apposita Convenzione urbanistica n. 33872 di Rep., n. 4550 di Racc. Notaio Stefano Caliendo (allegato 11) relativa al Piano di recupero denominato "Rustico Barboglio" nel quale venivano stabilite le modalità di attuazione del P.d.R. e di cessione delle aree; tale piano risulta ad oggi scaduto. In data 25/07/1991 è stata rilasciata la Concessione edilizia Prot. n. 4764 - Reg. costruzioni n. 1972/111/90 - per ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione-direzionale-commerciale: dall'esame delle tavole allegate si riscontra che non è presente nel progetto l'intervento sul corpo di fabbrica ove è situato l'ufficio ma, tra gli altri corpi di fabbrica, quello con lo scantinato. La situazione attuale è difforme da quanto indicato per il fatto che le due autorimesse, inizialmente divise; sono oggi unite.

In seguito, in data 30/03/1993, è stata rilasciata una seconda Concessione edilizia Prot. n. 2459 - Reg. costruzioni n. 2189/148/92 per la ristrutturazione del corpo di fabbrica in esame ad uso commerciale-direzionale; dall'esame delle Tavv. nn. 6-7

e delle Tavv. nn. 2-3-4-5 relative alla variante in corso d'opera di cui alla C.E. Prot. n. 9166 - Pratica edilizia n. 2434/94, si evince che:

- il soppalco soprastante il primo ufficio risulta delimitato con un parapetto invece di una tramezza cieca a tutta altezza, come desumibile dalla Tav. 4, Sez. A-A della variante;
- sul tetto, falda Nord, dello stesso soppalco non sono state realizzate due finestre a raso, come indicato alla Tav. 3;
- il soppalco realizzato sopra l'ufficio piccolo non è indicato nella pratica principale e nemmeno nella variante, pertanto risulta completamente abusivo;
- le altezze interne del secondo ufficio del piano primo, di m 2,20, dovrebbero essere maggiori di m 2,70, come desumibile dalla tavola di progetto n. 7, Sez. B-B.

Nella pratica edilizia è presente la richiesta di Agibilità Prot. n. 562 del 20/01/1995.

In conclusione si può affermare che **non esiste la conformità al progetto presentato.**

Lo stralcio delle concessioni edilizie e delle tavole grafiche di interesse sono riportate nell'allegato 1J assieme alla richiesta del Certificato di Agibilità.

Non è risultata presente negli archivi comunali alcuna altra pratica edilizia.

Il fabbricato attualmente è inserito nel piano di governo del territorio, in zona *NAF Nuclei di antica formazione*. Le norme codificano le singole categorie di intervento, inoltre è stato redatto un repertorio fabbricati, dove tuttavia la porzione in oggetto non è identificata.

Nell'allegato 1K è riportato lo stralcio delle tavole di PGT richiamate e quello delle norme tecniche di attuazione di interesse per la zona in esame. Si evidenzia che la destinazione d'uso principale è quella residenziale e quelle ad essa compatibili.

### 1.7 Attestato di prestazione energetica

Dalla consultazione del Catasto energetico regionale CEER è emerso che per l'immobile ad uso ufficio identificato al Catasto fabbricati Sezione urbana NCT, fg. 12, particella 118 sub 39, categoria A/10, è presente l'attestato di prestazione energetica avente codice identificativo 1703800003013 in data 20/02/2013 e con validità fino al 20/02/2023.

### 1.8 Determinazione del valore dell'immobile

Sulla base dei criteri esposti al cap. 1 si è individuato il segmento di mercato per l'immobile in oggetto:

<b>ANALISI SEGMENTO DI MERCATO</b>	
UBICAZIONE	CAPRIOLO (BS) - VIA SIMEONE CALEPIO, 14
DESTINAZIONE URBANISTICA	TERZIARIO
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	CASCINALE IN NUCLEO ANTICO
TIPOLOGIA EDILIZIA	FABBRICATO NON ISOLATO
DIMENSIONI	MEDIE
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA
CARATTERI DOMANDA/OFFERTA	ACQUIRENTI: PRIVATO - VENDITORI: PERSONA GIURIDICA
FORMA DI MERCATO	OLIGOPOLIO
FILTERING	ASSENTE
FASE DEL MERCATO	STAGNANTE

Sulla base del segmento di mercato individuato e dell'ubicazione dell'immobile si evince che il conveniente e miglior uso sia l'utilizzo uso ufficio.

Il valore economico preso in considerazione per la stima dell'immobile è di 1.200,00 €/m<sup>2</sup>, valore ritenuto congruo per immobili ristrutturati nella stessa zona.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici esterne lorde, i rapporti mercantili ed il calcolo del valore totale.

DESCRIZIONE	S.E.L.	Rm	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Ufficio piano 1°	65,95	100,00	65,95	1.200,00	79.140,00
Soppalco	29,09	60,00	17,45	1.200,00	20.944,80
Autorimessa	48,00	30,00	14,40	1.200,00	17.280,00
<b>TOTALE</b>			97,80		<b>117.364,80</b>

Si devono poi detrarre i costi per le spese tecniche da sostenere K<sub>t</sub> ammontanti ad € 6.000,00.

Il valore di stima risulta pertanto:

$$V_s = € 117.364,80 - € 6.000,00 = € 111.364,80$$

Il valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, che si stima avere una riduzione di circa il 15%, ammonta invece ad € 94.660,08 che, arrotondato, porta ad € 95.000,00.

**Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/4 in condizioni di vendita forzata è di:**

**€ 95.000,00 (euro novantacinquemila /00).**

#### **Condizioni limitative**

Condizioni limitanti sono la scarsa reperibilità delle informazioni dei reali valori scambiati nelle compravendite anche in relazione al limitato numero delle trattative e la presenza di abusi edilizi.

## **2 LOTTO 2: IMMOBILE IN COMUNE DI CAPRIOLO, VIA SIMEONE PARATICO**

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento in fase di ristrutturazione sito in Via Simeone Paratico n. 2, facente parte di un complesso immobiliare inserito nel tessuto storico del Comune insistente sul lotto di terreno identificato al Catasto fabbricati alla particella n. 37 del fg. 21 (l'estratto mappa è allegato sotto la lettera 2A).

### **2.1 Identificazione catastale dei beni**

#### **2.1.1 Appartamento fg. 21 part. 37 sub 14**

L'appartamento è situato al piano secondo e terzo ed è identificato al Catasto fabbricati Sezione urbana NCT, fg. 21, particella 37 sub 14, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 218 m<sup>2</sup>, rendita € 354,29 (visura catastale storica allegato 2B).

L'immobile deriva dalla part. 37 sub 4 del Fg. 21 per variazione (divisione e diversa distribuzione degli spazi interni) del 25/02/2009 n. 6231.1/2009 in atti dal 25/02/2009 ed in precedenza dalla part. 1731 sub 4 del Fg. 19 per variazione del 09/05/2006 n. 45790.2/2006 in atti dal 09/05/2006.

Per l'unità immobiliare si riscontrano i seguenti confini (planimetria catastale part. 37 sub 14 allegato 2C):

- Nord-Est        altra proprietà immobiliare privata (part. 44);
- Sud-Est        altra proprietà immobiliare privata (part. 40-42);
- Sud-Ovest     corte ad uso pubblico (part. 33);
- Nord-Ovest    altra proprietà immobiliare privata (part. 35).

## **2.2 Descrizione sommaria**

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Capriolo, insediamento urbano di circa 9.500 abitanti situato all'estremo del settore Ovest della Provincia di Brescia a pochi chilometri dal confine con la Provincia di Bergamo. Il centro si trova a circa 35 km dal capoluogo. L'agglomerato urbano, che è situato nella regione agraria 9 – Morenica del lago d'Iseo, è ben inserito nel contesto socio-economico della provincia e, tramite l'autostrada A4, è collegato al capoluogo; si può poi usufruire dei collegamenti ferroviari portandosi alla cittadina di Rovato tramite la S.P. XII. La zona dove è posizionato l'edificio è posta in centro storico (inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto C.T.R. nell'allegato 2D).

La struttura del fabbricato è in muratura portante intonacata con tetto in legno e soprastante manto di copertura in coppi (fotografia n. 1); le solette sono in legno-cemento.

### **2.2.1 Appartamento fg. 21 part. 37 sub 14**

Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento è il blocco terminale di una schiera dislocata su un lato di una piccola corte (fotografia n. 2): l'appartamento, posto al secondo piano, è oggetto di una ristrutturazione ancora in corso, al momento sospesa, e pertanto si trova al rustico, mancando completamente tutte le finiture ad eccezione dei serramenti in legno che sono stati già posati. Sono stati portati a termine la realizzazione delle tramezzature per la formazione delle stanze, gli impianti idraulici ed elettrici, i massetti e gli intonaci delle pareti.

Al fabbricato si accede dalla pubblica via tramite un cancellino che da accesso diretto ad una ripida scala in pietra a rampa unica (fotografia n. 3) che conduce al

piano primo (fotografia n. 4), da cui parte la scala esclusiva a due rampe che immette nell'appartamento (fotografia n. 5). Il piano secondo è destinato a zona giorno mentre il terzo a zona notte secondo il progetto autorizzato. Arrivando dalla scala si entra in un grande soggiorno con affaccio sul predetto cortile posto a Sud-Ovest ( $m^2$  41,94 fotografie nn. 6 e 7); sull'altro lato si trovano un'ampia cucina ( $m^2$  14,94; fotografie nn. 8 e 9), uno studio ( $m^2$  14,32; fotografie nn. 10 e 11) e, nella zona centrale, un piccolo disimpegno che da accesso al bagno (rispettivamente di  $m^2$  3,28 e 6,28; fotografie nn. 12 e 13). Riprendendo la scala ci si porta al terzo piano (fotografie nn. 14 e 15) dove, tramite due disimpegni attigui (rispettivamente  $m^2$  10,77 e 7,45; fotografia n. 16), si accede alle due camere (rispettivamente  $m^2$  16,43 e 16,76; fotografie nn. 17, 18, 19 e 20), ognuna dotata di bagno esclusivo (il primo da  $m^2$  5,92; fotografie nn. 21 e 22 e il secondo da  $m^2$  8,01; fotografie nn. 23 e 24). I bagni delle camere da letto si affacciano su una tasca ricavata nel tetto da cui traggono luce ed aria, oggi chiusa con una copertura provvisoria ( $m^2$  2,98; fotografie nn. 25, 26 e 27); la stanza a Sud-Est si affaccia su una lunga terrazza panoramica ( $m^2$  18,26; fotografie nn. 28, 29, 30, 31 e 32).

Particolarità della zona notte è l'affaccio, realizzato in modo discontinuo, sulla zona giorno sottostante dal disimpegno e dalla seconda camera da letto (fotografie nn. 33 e 34). Come già accennato le finiture sono mancanti. La predisposizione per la dotazione impiantistica è buona: impianti elettrici sotto traccia, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas quest'ultima non presente, impianto di condizionamento previsto a split interni ed unità esterne. Il bagno è privo delle ceramiche e dei sanitari.

Le altezze interne sono di m 2,70 sotto assito al piano secondo, mentre il terzo ha altezze variabili e diverse da stanza a stanza: da un massimo di 2,62 m in colmo a un minimo di 1,50 m nella camera Nord; a tali altezze vanno detratti gli spessori per la posa del pavimento, stimabili in circa 2-3 cm.



In seguito all'accesso all'interno dell'immobile, si è constatato che i lavori non sono terminati ed inoltre si è potuto verificare l'effettiva distribuzione interna in relazione alle planimetrie di progetto e a quelle catastali allegate: come verrà meglio specificato al cap. 2.6 si è rilevato che le altezze del piano terzo non sono conformi al progetto presentato e alla planimetria catastale, il che si ripercuote sulla destinazione d'uso dei locali; sarà quindi onere dell'acquirente la completa verifica e la presentazione di pratica in variante per la terminazione delle opere, comprensiva di rilievo metrico e restituzione grafica, e la presentazione della variazione catastale conformemente al reale. Sarà inoltre necessario nominare un Direttore dei lavori ed un Coordinatore della sicurezza in progettazione ed in esecuzione ex D.Lgs. 81/06.

I costi tecnici per tali incombenze ammontano a  $K_t = € 4.500,00$ , oltre oneri fiscali.

Visto che l'immobile in oggetto non è terminato viene poi detratto il costo per portare a termine le opere  $K_u$ : i pavimenti, i serramenti interni, l'impianto elettrico (cavi, frutti, ecc.), i generatori e i terminali dell'impianto di riscaldamento, i sanitari dei bagni, le tinteggiature, ecc.

Tale costo viene stimato in  $250,00 €/\text{m}^2$ , pertanto l'importo da porre in detrazione per la terminazione delle opere è il seguente:

$$K_u = €/m^2 250,00 \times 184,20 \text{ m}^2 = € 46.050,00$$

Non risultano quindi altri oneri a carico dell'acquirente.

## **2.5 Formalità e oneri non opponibili all'acquirente**

Nel ventennio l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per € 240.000,00 (capitale € 120.000,00) in data 03/08/2009 n. 138273/14186 di Rep. Notaio Gianni Tufano di Brescia, iscritta in data 06/08/2009 ai nn. 35551/7842, a favore di Banca di Credito Cooperativo del basso Sebino S.C. con sede in Capriolo (BS), C.F. 00278750179 e contro [redacted] con sede in [redacted]. Tale ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione per l'intero (allegato 2E);
- Atto giudiziario di pignoramento immobili in data 07/11/2016 n. 6848/2016 di Rep., trascritto in data 11/11/2016 ai nn. 44658/7981 a favore di [redacted] S.r.l. con sede in [redacted] 7 e contro [redacted] con sede in [redacted]), C.F. [redacted]. Tale ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà, tra gli altri, degli immobili oggetto della presente relazione per l'intero (allegato 2F).

Non esistono nel ventennio altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

## **2.6 Conformità dell'immobile alle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti**

### **2.6.1 Appartamento fg. 21 part. 37 sub 14**

Per verificare la conformità dell'immobile alle norme urbanistico-edilizie vigenti è stato richiesto l'accesso agli atti al Comune di Capriolo.

In data 13/03/2007 è stata presentata Denuncia Inizio Attività (P.E. n. 44/2007) per ristrutturazione edilizia e recupero sottotetto ai fini abitativi con la quale era previsto il recupero ai fini abitativi del sottotetto con innalzamento dello stesso sul filo di gronda dell'edificio limitrofo.

In seguito è stata presentata una D.I.A. in variante Prot. 10275 del 11/09/2008 (P.E. n. 112/2008) che prevedeva la modifica delle tramezzature interne e delle aperture sia sul fronte principale che sul retro.

Nell'allegato 2G sono inserite le pratiche edilizie presentate e lo stralcio delle tavole di progetto.

Alla data odierna i lavori non sono terminati ed in Comune non risulta pervenuta alcuna comunicazione di chiusura lavori, parziale o totale, richiesta di proroga o altro.

Dall'esame delle tavole grafiche di variante con lo stato di fatto risulta che la distribuzione planimetrica è conforme al progetto; risulta inoltre un'altezza del piano secondo di m 2,70 sotto l'assito (studio, cucina e porzione soppalcata) ed un'altezza variabile tra m 3,37 e 4,61 nella porzione non soppalcata, anche in questo caso conformemente a quanto riportato in progetto; per il terzo piano (soppalco) risultano invece le seguenti incongruenze:

- l'altezza in colmo sotto assito è di m 2,62;
- l'altezza sul bordo del soppalco è di m 1,87 sotto assito;
- l'altezza nella camera 1 è di m 1,50 sotto assito;
- l'altezza nella camera 2 è di m 1,95 sotto assito sul retro e di m 1,87 sotto assito sul davanti.

Per quanto sopra si riscontra un'incongruenza nelle altezze del terzo piano rispetto al progetto dovuto presumibilmente alla realizzazione del tetto con pendenze sbagliate rispetto a quelle di progetto (per lo meno per la falda a Nord-Est), altezze che non consentono di ricavare l'altezza media ponderale di m 2,40 come richiesto dalle norme ed indicato nel progetto. La situazione risulta poi aggravata dal fatto che i locali sono al rustico, senza pavimento, per cui si perderanno ancora alcuni centimetri.

In conclusione si può affermare che ad oggi **quanto realizzato non è conforme al progetto presentato**; ne consegue che il terzo piano non può essere abitabile

ed i vani vanno considerati degli accessori alla residenza, per i quali le altezze possono essere anche inferiori.

Non è risultata presente negli archivi comunali alcuna altra pratica edilizia.

Il fabbricato attualmente è inserito nel piano di governo del territorio, in zona *NAF Nuclei di antica formazione*. Le norme codificano le singole categorie di intervento, inoltre è stato redatto un repertorio fabbricati: l'edificio in oggetto ricade in Cat. A3 \_ Fabbricati di valore storico e ambientale ed è identificato nel repertorio con il n. 20.

Nell'allegato 2H è riportato lo stralcio delle tavole di PGT richiamate e quello delle norme tecniche di attuazione di interesse per la zona in esame. Si evidenzia che la destinazione d'uso principale è quella residenziale e quelle ad essa compatibili.

## **2.7 Attestato di prestazione energetica**

Dalla consultazione del Catasto energetico regionale CEER è emerso che per l'immobile ad uso abitazione identificato al Catasto fabbricati Sezione urbana NCT, fg. 21, particella 37 sub 14, categoria A/2, non è presente l'attestato di prestazione energetica.

## **2.8 Determinazione del valore dell'immobile**

Sulla base dei criteri esposti al cap. 1 si è individuato il segmento di mercato per l'immobile in oggetto:

<b>ANALISI SEGMENTO DI MERCATO</b>	
UBICAZIONE	CAPRIOLO (BS) - VIA SIMEONE PARATICO, 2
DESTINAZIONE URBANISTICA	RESIDENZIALE

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	SCHIERA IN NUCLEO ANTICO
TIPOLOGIA EDILIZIA	FABBRICATO NON ISOLATO
DIMENSIONI	MEDIE
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA
CARATTERI DOMANDA/OFFERTA	ACQUIRENTI: PRIVATO - VENDITORI: PERSONA GIURIDICA
FORMA DI MERCATO	OLIGOPOLIO
FILTERING	ASSENTE
FASE DEL MERCATO	STAGNANTE

Sulla base del segmento di mercato individuato e dell'ubicazione dell'immobile si evince che il conveniente e miglior uso sia l'utilizzo diretto come prima casa.

Il valore economico preso in considerazione per la stima dell'immobile è di 1.300,00 €/m<sup>2</sup>, valore ritenuto congruo per immobili ristrutturati nella stessa zona.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici esterne lorde, i rapporti mercantili ed il calcolo del valore totale.

DESCRIZIONE	S.E.L.	Rm	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Abitazione piano 2°	127,87	100,00	127,87	1.300,00	166.231,00
Locali accessori piano 3°	95,00	50,00	47,50	1.300,00	61.750,00
Terrazzo scoperto	31,00	25,00	7,75	1.300,00	10.075,00
Tasca nel tetto	4,33	25,00	1,08	1.300,00	1.407,25
<b>TOTALE</b>			184,20		<b>239.463,25</b>

Si devono poi detrarre i costi per le spese tecniche da sostenere K<sub>t</sub> e quelli per portare a termine le opere K<sub>v</sub>, ammontanti rispettivamente ad € 4.500,00 e 46.050,00.

Il valore di stima risulta pertanto:

$$V_s = € 239.463,25 - € 46.050,00 - € 4.500,00 = € 188.913,25$$

Il valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, che si stima avere una riduzione di circa il 15%, ammonta invece ad € 160.576,26 che, arrotondato, porta ad € 161.000,00.

***Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 2/4 in condizioni di vendita forzata è di:***

***€ 161.000,00 (euro centosessantunmila/00).***

### **Condizioni limitative**

Condizioni limitanti sono la scarsa reperibilità delle informazioni dei reali valori scambiati nelle compravendite anche in relazione al limitato numero delle trattative e l'incompletezza della ristrutturazione contenente difformità edilizie importanti.

### **3 LOTTO 3: IMMOBILI IN COMUNE DI LUMEZZANE, VIA MONS. BONIFACIO BERTOLI**

Gli immobili in oggetto sono costituiti da un monolocale ed un posto auto scoperto siti in Via Mons. Bonifacio Bertoli n. 76, facenti parte di un condominio a cinque piani fuori terra oltre ad interrato, contornato da cortile esclusivo, recentemente realizzato, insistente sul lotto di terreno identificato al Catasto fabbricati alla particella n. 314 del fg. 21 (l'estratto mappa è allegato sotto la lettera 3A). Il monolocale ed il posto auto vengono inseriti in un unico lotto.

#### **3.1 Identificazione catastale dei beni**

##### **3.1.1 Monolocale fg. 21 part. 314 sub 9**

Il monolocale è situato al piano secondo ed è identificato al Catasto fabbricati Sezione urbana NCT, fg. 21, particella 314 sub 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 38 m<sup>2</sup>, rendita € 147,19 (visura catastale storica allegato 3B). L'immobile deriva dalla part. 3841 del Fg. 9 Sez. LSA per variazione del 25/07/2006 n. 59938.1/2006 in atti dal 25/07/2006.

Per l'unità immobiliare si riscontrano i seguenti confini (planimetria catastale part. 314 sub 9 allegato 3C):

- Nord cortile comune;
- Est altra proprietà immobiliare privata e vano scala comune;
- Sud altra proprietà immobiliare privata;
- Ovest cortile comune.

### **3.1.2 Posto auto scoperto fg. 21 part. 314 sub 56**

Il posto macchina è situato al piano seminterrato ed è identificato al Catasto fabbricati Sezione urbana NCT, fg. 21, particella 314 sub 56, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 m<sup>2</sup>, superficie catastale 16 m<sup>2</sup>, rendita € 21,48 (visura catastale storica allegato 3D).

Per l'unità immobiliare si riscontrano i seguenti confini (planimetria catastale part. 314 sub 56 allegato 3E):

- Nord spazio di manovra comune;
- Est altra proprietà immobiliare privata;
- Sud altra proprietà immobiliare privata;
- Ovest altra proprietà immobiliare privata.

Costituiscono pertinenza di tutti i predetti immobili gli spazi di accesso ed il passaggio carraio comune posto al piano terra.

### **3.2 Descrizione sommaria**

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Lumezzane, insediamento urbano di circa 22.500 abitanti situato nel settore centrale della Provincia di Brescia. Il centro si trova a circa 35 km dal capoluogo. L'agglomerato urbano, che è situato nella regione agraria 7 – Montagna della media Val Trompia, è ben inserito nel contesto socio-economico della provincia ed è collegato al capoluogo dalla S.P. 345; si può poi usufruire dei collegamenti ferroviari ed autostradali portandosi nella città di Brescia.

La zona dove è posizionato l'edificio, denominato Condominio Ines, è periferica della frazione di Sant'Apollonio, su una strada di scarso traffico all'interno del

centro abitato (inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto C.T.R. nell'allegato 3F).

La struttura del fabbricato è in cemento armato, con tamponamenti in laterizio intonacato e solai in latero-cemento (fotografia n. 1); il tetto è pure in cemento armato con manto di copertura in tegole. Le strutture interrato delle autorimesse sono in cemento armato.

### **3.2.1 Monocale fig. 21 part. 314 sub 9**

Il monocale è inserito in un fabbricato isolato che è stato oggetto di nuova realizzazione circa dieci anni fa. Esso è costituito da cinque piani fuori terra oltre ad un interrato: al fabbricato si accede dalla pubblica via tramite un passaggio pedonale e carraio che conduce nell'area pubblica dotata di parcheggi, (fotografia n. 2). Da qui, tramite un portoncino d'ingresso a vetri si entra nell'atrio che conduce all'ascensore ed alla scala di accesso ai piani (fotografie nn. 3, 4, 5 e 6). Al secondo piano, sul lato Nord del fabbricato, è ubicato il monocale (m<sup>2</sup> 23,67; fotografie nn. 7, 8 e 9); sul lato ingresso vi è la nicchia per la cucina e di fronte la porta-finestra che da accesso al balcone, da cui si gode la vista sulle montagne (m<sup>2</sup> 6,30; fotografie nn. 10 e 11). A lato della nicchia cucina si trova la porta che conduce all'antibagno ed al bagno, dotato di finestra (m<sup>2</sup> 0,84 e 4,80 rispettivamente; fotografie nn. 12, 13 e 14).

Le finiture interne sono costituite da pavimenti ceramici, pareti intonacate con serramenti in legno e vetrocamera. La dotazione impiantistica è buona: impianti elettrici sotto traccia e impianto di riscaldamento. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, doccia e bidet ed è finito con materiale ceramico sia a terra che sulle pareti. Le altezze interne sono di m 2,70.

L'immobile è dotato di divano-letto e cucina completa (lavandino, piano cottura, forno, lavastoviglie, frigorifero con freezer separato e cappa aspirante). La superficie netta dell'immobile è di m<sup>2</sup> 29,31 mentre quella del balcone è di m<sup>2</sup> 6,30.

### **3.2.2 Posto auto scoperto fg. 21 part. 314 sub 56**

Dal parcheggio pubblico di fronte all'edificio, tramite un cancello carraio si accede alla rampa che conduce ai parcheggi seminterrati: quello oggetto di perizia è scoperto e si trova sull'estrema destra percorrendo la rampa (fotografie nn. 15 e 16).

La superficie del posto auto è di m<sup>2</sup> 12,00.

### **3.3 Stato di possesso e occupazione**

#### **3.3.1 Monocale fg. 21 part. 314 sub 9**

Attualmente l'immobile è in piena proprietà alla ..... con sede in ..... per l'intero, in forza di atto di compravendita in data 22/01/2010 n. 46404 di Rep. Notaio Barattieri Adriano di Martinengo (BG), a favore di ..... per l'intero e contro ..... per l'intero.

In precedenza l'immobile era in proprietà di:

- ..... in forza di atto di compravendita in data 29/12/2007 n. 31099 di Rep. Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS) a favore di ..... er l'intero e contro ..... on sede in ..... }, per l'intero.

- [redacted] in forza di atto di compravendita in data 13/07/2004 n. 1898 di Rep. Notaio Langella Antonio di Salò (BS) a favore di [redacted] per l'intero e contro [redacted]
- Comune di Lumezzane in forza di atto di compravendita in data 22/03/2004 n. 16773 di Rep. Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS) a favore di Comune di Lumezzane per l'intero e contro [redacted], con sede in [redacted] 'intero.
- [redacted] in forza di atto di compravendita antecedente al ventennio.

### 3.3.2 Posto auto scoperto fg. 21 part. 314 sub 56

Attualmente l'immobile è in piena proprietà alla [redacted] n. [redacted] per l'intero, in forza di atto di compravendita in data 22/01/2010 n. 46404 di Rep. Notaio Barattieri Adriano di Martinengo (BG), a favore di [redacted] per l'intero e contro [redacted] in [redacted] [redacted], per l'intero.

In precedenza l'immobile era in proprietà di:

- [redacted] in forza di atto di compravendita in data 29/12/2007 n. 31099 di Rep. Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS) a favore di [redacted] per l'intero e contro [redacted] con sede in [redacted]

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

### **3.4 Formalità e oneri a carico dell'acquirente**

#### **3.4.1 Monocale fg. 21 part. 314 sub 9**

In seguito all'accesso all'interno dell'immobile, si è potuto verificare l'effettiva distribuzione interna: si è rilevato la congruenza dell'immobile rispetto alla planimetria di progetto e a quella catastale.

#### **3.4.2 Posto auto scoperto fg. 21 part. 314 sub 56**

Anche per quanto riguarda il posto auto si è constatato la perfetta corrispondenza con gli atti autorizzativi reperiti in Comune e con la planimetria catastale.

Eventuali oneri economici di natura condominiale verranno conteggiati dal Curatore fallimentare. Non risultano quindi altri oneri a carico dell'acquirente.

### **3.5 Formalità e oneri non opponibili all'acquirente**

Nel ventennio gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario per € 90.000,00 (capitale € 50.000,00) in data 19/02/2010 n. 46594/11700 di Rep., iscritta in data 01/03/2013 ai nn. 8023/1998, a favore di Banca dell'Artigianato e dell'industria S.p.a. con sede in Brescia, C.F. 03374340176 e contro ..... con sede in ..... ale ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente relazione per l'intero (allegato 3G);

- Atto giudiziario di pignoramento immobili in data 07/11/2016 n. 6848/2016 di Rep., trascritto in data 11/11/2016 ai nn. 44658/7981 a favore di [redacted] S.p.A. con sede in F [redacted] contro [redacted] con sede in [redacted] ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà, tra gli altri, degli immobili oggetto della presente relazione per l'intero (allegato 3H).

Non esistono nel ventennio altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

### **3.6 Conformità dell'immobile alle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti**

Per verificare la conformità dell'immobile alle norme urbanistico-edilizie vigenti è stato richiesto l'accesso agli atti al Comune di Lumezzane.

In data 22/03/2004 è stata stilata apposita Convenzione urbanistica n. 16773 di Rep., n. 6291 di Racc. Notaio Antonella Rebuffoni (allegato 3I) relativa al Piano di recupero Prot. n. 4956 del 07/02/2002 dell'area di Via Monsignor Bertoli nel quale venivano stabilite le modalità di attuazione del P.d.R. e di cessione delle aree; tale piano risulta ad oggi scaduto.

#### **3.6.1 Monolocale fg. 21 part. 314 sub 9 e Posto auto scoperto fg. 21 part. 314 sub 56**

In data 10/11/2004 è stata rilasciato Permesso di costruire n. 247 Prot. 19291/04 (P.E. n. 220/2004) per una palazzina a cinque piani fuori terra. In seguito sono state presentate diverse varianti come segue:

- D.I.A. n. 4092 del 19/10/2005 Prot. n. 44780/05;
- D.I.A. n. 4373 del 25/10/2006 Prot. n. 42022/06;
- D.I.A. n. 4427 del 02/01/2007 Prot. n. 116/07;

- D.I.A. n. 4453 del 16/02/2007 Prot. n. 6605/07;

Nella pratica edilizia è presente il Certificato di agibilità in data 23/09/2008 Prot. n. 34699/06. Le pratiche citate con lo stralcio delle planimetrie di interesse, nonché il Certificato di agibilità sono allegati sotto la lettera 3J.

Dall'esame delle tavole con il costruito si può constatare la perfetta conformità ai progetti presentati.

Non è risultata presente negli archivi comunali alcuna altra pratica edilizia.

Il fabbricato attualmente è inserito nel piano di governo del territorio, in zona *B2 Residenziale mista*, dove è prevista come categoria prevalente la residenza, con dismissione delle attività industriali incompatibili sotto il profilo igienico sanitario. L'edificio è inserito in zona di classe sensibilità paesistica 2, cioè di sensibilità paesistica bassa. Le norme codificano le singole categorie di intervento con tutti i parametri urbanistici necessari.

Nell'allegato 3K è riportato lo stralcio delle tavole di PGT richiamate e quello delle norme tecniche di attuazione di interesse per la zona in esame.

### **3.7 Attestato di prestazione energetica**

Dalla consultazione del Catasto energetico regionale CEER è emerso che per l'immobile ad uso abitazione identificato al Catasto fabbricati Sezione urbana NCT, fg. 21, particella 314 sub 9, categoria A/2, non è presente l'attestato di prestazione energetica. Sarà quindi necessario redigere l'APE prima della vendita.

### **3.8 Determinazione del valore dell'immobile**

Sulla base dei criteri esposti al cap. 1 si è individuato il segmento di mercato per l'immobile in oggetto:

<b>ANALISI SEGMENTO DI MERCATO</b>	
UBICAZIONE	LUMEZZANE (BS) - VIA MONS. BONIFACIO BERTOLI, 76
DESTINAZIONE URBANISTICA	RESIDENZIALE
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	FABBRICATO INDIPENDENTE
TIPOLOGIA EDILIZIA	FABBRICATO SINGOLO
DIMENSIONI	PICCOLO
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA
CARATTERI DOMANDA/OFFERTA	ACQUIRENTI: PRIVATO - VENDITORI: PERSONA GIURIDICA
FORMA DI MERCATO	OLIGOPOLIO
FILTERING	ASSENTE
FASE DEL MERCATO	STAGNANTE

Sulla base del segmento di mercato individuato e dell'ubicazione dell'immobile si evince che il conveniente e miglior uso sia l'utilizzo diretto come prima casa.

Il valore economico preso in considerazione per la stima dell'immobile è di 1.250,00 €/m<sup>2</sup>, valore ritenuto congruo per immobili di circa 10 anni nella zona in oggetto.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici esterne lorde, i rapporti mercantili ed il calcolo del valore totale.

DESCRIZIONE	S.E.L.	Rm	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Abitazione	35,36	100,00	35,36	1.250,00	44.200,00
Balcone	6,30	25,00	1,58	1.250,00	1.968,75
Posto auto scoperto	13,26	25,00	3,32	1.250,00	4.143,75
<b>TOTALE</b>			<b>40,25</b>		<b>50.312,50</b>

Il valore di stima risulta pertanto:

**Vs = € 50.312,50**

Il valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, che si stima avere una riduzione di circa il 15%, ammonta invece ad € 42.765,62 che, arrotondato, porta ad € 43.000,00.

***Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 3/4 in condizioni di vendita forzata è di:***

***€ 43.000,00 (euro quarantatremila/00).***

#### **Condizioni limitative**

Condizioni limitanti sono la scarsa reperibilità delle informazioni dei reali valori scambiati nelle compravendite anche in relazione al limitato numero delle trattative.

#### **4 LOTTO 4: IMMOBILI IN COMUNE DI MARCHENO, VIA ZANARDELLI E VIA ALENO**

Gli immobili in oggetto sono costituiti da un appartamento, una cantina ed un posto macchina coperto rispettivamente in Via Zanardelli n. 8 i primi due e in Via Aleno s.n.c. l'ultimo, facenti parte di un complesso immobiliare di recente ristrutturazione insistente sul lotto di terreno identificato al Catasto fabbricati alla particella n. 85 del fg. 18 (l'estratto mappa è allegato sotto la lettera 4A). L'appartamento, la cantina ed il posto macchina vengono inseriti in unico lotto.

##### **4.1 Identificazione catastale dei beni**

###### **4.1.1 Appartamento fg. 18 part. 85 sub 40**

L'appartamento è situato al piano secondo ed è identificato al Catasto fabbricati Sezione urbana NCT, fg. 18, particella 85 sub 40, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 91 m<sup>2</sup>, rendita € 278,89 (visura catastale storica allegato 4B). L'immobile deriva dalla part. 85 subb vari del Fg. 18 per divisione-fusione del 18/01/2007 n. 6984.1/2007 in atti dal 18/01/2007.

Per l'unità immobiliare si riscontrano i seguenti confini (planimetria catastale part. 85 sub 40 allegato 4C):

- Nord altra proprietà immobiliare privata;
- Est pubblica via;
- Sud altra proprietà immobiliare privata;
- Ovest ballatoio e scala comune.

#### **4.1.2 Cantina fg. 18 part. 85 sub 32**

La cantina è situata al piano primo del fabbricato, parzialmente interrato, ed è identificato al Catasto fabbricati Sezione urbana NCT, fg. 18, particella 85 sub 32, categoria C/2, classe 2, consistenza 4 m<sup>2</sup>, superficie catastale 5 m<sup>2</sup>, rendita € 1,78 (visura catastale storica allegato 4D). L'immobile è unità afferente al fabbricato principale, edificato su area di corte del 18/01/2007 n. 235.1/2007 in atti dal 18/01/2007.

Per l'unità immobiliare si riscontrano i seguenti confini (planimetria catastale part. 85 sub 32 allegato 4E):

- Nord contro terra;
- Est scala comune;
- Sud passaggio chiuso comune;
- Ovest altra proprietà immobiliare privata.

#### **4.1.3 Posto macchina coperto fg. 18 part. 85 sub 19**

Il posto macchina coperto è ubicato su una balza di terreno ad Ovest del fabbricato con accesso da Via Aleno ed è identificato al Catasto fabbricati Sezione urbana NCT, fg. 18, particella 85 sub 19, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup>, superficie catastale 13 m<sup>2</sup>, rendita € 11,41 (visura catastale storica allegato 4F). L'immobile è unità afferente al fabbricato principale, edificato su area di corte del 18/01/2007 n. 235.1/2007 in atti dal 18/01/2007.

Per l'unità immobiliare si riscontrano i seguenti confini (planimetria catastale part. 85 sub 19 allegato 4G):

- Nord altra proprietà immobiliare privata;
- Est altra proprietà immobiliare privata;
- Sud altra proprietà immobiliare privata;

- Ovest spazio di manovra comune.

Costituiscono pertinenza di tutti i predetti immobili gli spazi comuni di accesso, i passaggi pedonali e, per il posto macchina, lo spazio di manovra comune.

#### **4.2 Descrizione sommaria**

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Marcheno, insediamento urbano di circa 4.000 abitanti situato nel settore Nord della Provincia di Brescia, in media Val Trompia. Il centro si trova a circa 25 km dal capoluogo. L'agglomerato urbano, che è situato nella regione agraria 7 – Montagna della media Val Trompia, è scarsamente inserito nel contesto socio-economico della provincia e, tramite la S.P. 345, è collegato al capoluogo; si può usufruire dei collegamenti ferroviari e autostradali portandosi nella città di Brescia. La zona dove è posizionato l'edificio è posta sulla strada provinciale (fotografia n. 1), unica arteria di collegamento della valle con la pianura, e pertanto con un intenso traffico (inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto C.T.R. nell'allegato 4H).

La struttura del fabbricato è in muratura portante (fotografia n. 2); le solette sono in latero-cemento, il tetto in legno con soprastante manto di copertura in coppi. Le strutture semi-interrate delle cantine sono in cemento armato; le coperture dei parcheggi sono in legno.

##### **4.2.1 Appartamento fg. 18 part. 85 sub 40**

L'appartamento è inserito nel corpo principale di un complesso immobiliare del nucleo storico che è stato oggetto ristrutturazione di circa dieci anni fa. Esso è costituito da quattro piani fuori terra: al fabbricato si accede dalla pubblica via

tramite un portico pedonale che conduce nell'androne di ingresso (fotografia n. 3). Da qui, tramite un portoncino d'ingresso a vetri si entra nell'atrio che conduce all'ascensore ed alla scala di accesso ai piani (fotografie nn. 4, 5, 6 e 7). Al secondo piano, nella porzione centrale del fabbricato, è ubicato l'appartamento: dal ballatoio comune (fotografia n. 8) si accede ad un ampio ingresso-soggiorno con angolo cottura ( $m^2$  31,78; fotografie nn. 9 e 10); si entra poi in un disimpegno ( $m^2$  5,82; fotografia n. 11) dal quale si ha accesso sia alle due camere, una sul lato strada ( $m^2$  13,45; fotografia n. 12), l'altra sul lato interno con finestra sul ballatoio comune ( $m^2$  13,70; fotografia n. 13). Dallo stesso disimpegno si accede anche al bagno, lato strada ( $m^2$  6,17; fotografia n. 14). Dalle finestre del soggiorno si ha la vista della chiesa del paese e delle montagne (fotografie nn. 15 e 16).

Le finiture interne sono costituite da pavimenti ceramici, pareti intonacate con serramenti in legno e vetrocamera. La dotazione impiantistica è buona: impianti elettrici sotto traccia, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas (fotografia n. 17) e caloriferi in acciaio. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, vasca da bagno e bidet ed è finito con materiale ceramico sia a terra che sulle pareti. Le altezze interne sono di m 2,70.

La superficie netta dell'immobile è di  $m^2$  70,92.

#### **4.2.2 Cantina fg. 18 part. 85 sub 32**

Dal vano scala comune, al piano primo, si accede ad un corridoio cieco lato Ovest, nel cui corpo di fabbrica, parzialmente contro terra, trovano posto le cantine. La prima cantina è quella oggetto della relazione, ha una altezza interna di m 2,50 ed è priva di finestre ( $m^2$  4,14; fotografie nn. 18, 19 e 20).

La superficie della cantina è di  $m^2$  4,14.

#### **4.2.3 Posto auto coperto fg. 18 part. 85 sub 19**

Sul retro del fabbricato si trovano dei blocchi parcheggi, in parte uniti al corpo scale del fabbricato principale ed in parte completamente distaccati (fotografia n. 21). Il posto auto in esame si trova più ad Ovest ed ha accesso da un vicolo ubicato a Sud del complesso, Vicolo Aleno, che sale verso la montagna (fotografia n. 22); qui, attraverso un cancello carraio si accede ad un corsello scoperto pavimentato con masselli di cemento anticati dove si trovano delle autorimesse chiuse a sinistra e dei posti auto coperti con una struttura interamente lignea sulla destra: il terzo stallo, che ha un'altezza minima di m 2,50 e dimensioni di m 2,50X5,00 per un totale di m<sup>2</sup> 12,50 è quello oggetto della relazione (fotografie nn. 15 e 16).

#### **4.3 Stato di possesso e occupazione**

##### **4.3.1 Appartamento fg. 18 part. 85 sub 40**

Attualmente l'immobile è in piena proprietà alla L. con sede in  
C. data 15/11/2010 n. 48288 di Rep. Notaio Barattieri Adriano di Martinengo (BG), a favore di per l'intero e contro  
C. per intero.

In precedenza l'immobile era in proprietà di:

- a. in forza di atto di compravendita in data 24/05/2004 n. 28750 di Rep. Notaio Casini Alessandra di Sarezzo (BS) a favore di S.p.a. per l'intero e contro Comune di Marcheno con sede in Marcheno (BS), C.F. 00881240170, per l'intero.

- Comune di Marcheno in forza di vari atti di compravendita come citato nel precedente atto \_ Secondo negozio: compravendita.

#### **4.3.2 Cantina fg. 18 part. 85 sub 32 e Posto auto coperto fg. 18 part. 85 sub 19**

Attualmente gli immobili sono in piena proprietà alla ..... s.r.l. con sede in ..... per l'intero, in forza di atto di compravendita in data 15/11/2010 n. 48288 di Rep. Notaio Barattieri Adriano di Martinengo (BG), a favore di ..... per l'intero e contro f..... con sede in .....

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

#### **4.4 Formalità e oneri a carico dell'acquirente**

##### **4.4.1 Appartamento fg. 18 part. 85 sub 40**

In seguito all'accesso all'interno dell'immobile, si è potuto verificare l'effettiva distribuzione interna: si è rilevato la congruenza dell'immobile rispetto alla planimetria di progetto e a quella catastale.

##### **4.4.2 Cantina fg. 18 part. 85 sub 32 e Posto auto coperto fg. 18 part. 85 sub 19**

Anche per quanto riguarda la cantina e il posto auto si è constatato la perfetta corrispondenza con gli atti autorizzativi reperiti in Comune e con la planimetria catastale.

Non risultano quindi altri oneri a carico dell'acquirente.

#### **4.5 Formalità e oneri non opponibili all'acquirente**

Nel ventennio l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Atto giudiziario di pignoramento immobili in data 07/11/2016 n. 6848/2016 di Rep., trascritto in data 11/11/2016 ai nn. 44658/7981 a favore di [redacted] con sede in [redacted] e contro [redacted] con sede in [redacted] ale ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà, tra gli altri, degli immobili oggetto della presente relazione per l'intero (allegato 4I).

Non esistono nel ventennio altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### **4.6 Conformità dell'immobile alle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti**

Per verificare la conformità dell'immobile alle norme urbanistico-edilizie vigenti è stato richiesto l'accesso agli atti al Comune di Marcheno.

In data 24/05/2004 è stata stilata apposita Convenzione urbanistica n. 28750 di Rep., n. 8351 di Racc. Notaio Alessandra Casini (allegato 4J) relativa al Piano di recupero Prot. n. 5547 del 15/07/2004 denominato "Ex Municipio e area retrostante in Vicolo Aleno" nel quale venivano stabilite le modalità di attuazione del P.d.R. e di cessione delle aree; tale piano risulta ad oggi scaduto.

In data 14/06/2004 è stata rilasciato Permesso di costruire Prot. 4638/04 (P.E. n. 83/2003) per la realizzazione delle opere di cui al P.d.R. In seguito è stata presentata una variante con D.I.A. Prot. n. 6150/06 del 26/07/2006.

Nella pratica edilizia è presente il Certificato di agibilità in data 25/02/2007 Prot. n. 1944. Le pratiche citate con lo stralcio delle planimetrie di interesse, nonché il Certificato di agibilità sono allegati sotto la lettera 4K.

Dall'esame delle tavole con il costruito si può constatare la perfetta conformità ai progetti presentati.

Non è risultata presente negli archivi comunali alcuna altra pratica edilizia.

#### **4.6.1 Appartamento fg. 18 part. 85 sub 40, Cantina fg. 18 part. 85 sub 32 e**

Il fabbricato attualmente è inserito nel piano di governo del territorio, in zona *A Nuclei di interesse storico artistico e ambientale* e si trova in zona a classe di sensibilità paesistica alta.

Nell'allegato 4L è riportato lo stralcio delle norme tecniche di attuazione di interesse per la zona in esame e quelle particolari per le zone A, per le quali è previsto un piano con l'individuazione degli isolati di rilevazione, le analisi storico-ambientali, tipologica e funzionale ed il grado di operatività.

#### **4.6.2 Posto auto coperto fg. 18 part. 85 sub 19**

Il posto auto è invece inserito nel piano di governo del territorio, in zona *B2 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento* e si trova in zona a classe di sensibilità paesistica bassa.

Nello stesso allegato è riportato lo stralcio delle norme tecniche di attuazione di interesse per la zona in esame, in cui è indicata la percentuale minima del 70% come destinazione prevalente, gli indici di zona e le altre peculiarità della zona.

#### **4.7 Attestato di prestazione energetica**

Dalla consultazione del Catasto energetico regionale CEER è emerso che per l'immobile ad uso abitazione identificato al Catasto fabbricati Sezione urbana NCT, fg. 18, particella 85 sub 40, categoria A/2, non è presente l'attestato di prestazione energetica. Sarà quindi necessario redigere l'APE prima della vendita.

#### **4.8 Determinazione del valore dell'immobile**

Sulla base dei criteri esposti al cap. 1 si è individuato il segmento di mercato per l'immobile in oggetto:

<b>ANALISI SEGMENTO DI MERCATO</b>	
UBICAZIONE	MARCHENO (BS) - VIA ZANARDELLI, 8 E VIA ALENO
DESTINAZIONE URBANISTICA	RESIDENZIALE - COMMERCIALE
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	FABBRICATO RISTRUTTURATO IN NUCLEO ANTICO
TIPOLOGIA EDILIZIA	FABBRICATO IN LINEA
DIMENSIONI	MEDIE
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA
CARATTERI DOMANDA/OFFERTA	ACQUIRENTI: PRIVATO - VENDITORI: PERSONA GIURIDICA
FORMA DI MERCATO	OLIGOPOLIO
FILTERING	ASSENTE
FASE DEL MERCATO	STAGNANTE

Sulla base del segmento di mercato individuato e dell'ubicazione dell'immobile si evince che il conveniente e miglior uso sia l'utilizzo diretto come prima casa.

Il valore economico preso in considerazione per la stima dell'immobile è di 1.100,00 €/m<sup>2</sup>, valore ritenuto congruo per immobili ristrutturati nella stessa zona.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici esterne lorde, i rapporti mercantili ed il calcolo del valore totale.

DESCRIZIONE	S.E.L.	Rim	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€
Abitazione	86,72	100,00	86,72	1.100,00	95.392,00
Cantina	5,50	25,00	1,38	1.100,00	1.512,50
Posto auto coperto	13,25	30,00	3,98	1.100,00	4.372,50
<b>TOTALE</b>			92,07		<b>101.277,00</b>

Il valore di stima risulta pertanto:

**Vs = € 101.277,00**

Il valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, che si stima avere una riduzione di circa il 15%, ammonta invece ad € 86.085,45 che, arrotondato, porta ad € 86.000,00.

**Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 4/4 in condizioni di vendita forzata è di:**

**€ 86.000,00 (euro ottantaseimila/00).**

#### **Condizioni limitative**

Condizioni limitanti sono la scarsa reperibilità delle informazioni dei reali valori scambiati nelle compravendite anche in relazione al limitato numero delle trattative.

## 5 CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ing. Carlo Arrighi, in relazione all'incarico di redazione della Relazione di stima degli immobili caduti nella procedura in oggetto, a completa e fedele evasione dell'incarico assegnato,

### DICHIARA

- di aver ottemperato all'identificazione e descrizione dei beni, alla verifica dello stato di possesso, dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni, nonché alla verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale;
- di aver ispezionato i luoghi e, tenendo conto dello stato degli immobili e di ogni altro elemento utile, di aver proceduto alla della determinazione del valore di mercato dei singoli lotti, come di seguito riassunto:

<b>LOTTO 1</b>	<b>Comune di Capriolo</b>	<b>Sez. NCT Fg. 12 part. 118 sub 39 Sez. NCT Fg. 12 part. 118 sub 25 Sez. NCT Fg. 12 part. 118 sub 26</b>	<b>€ 95.000,00</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>Comune di Capriolo</b>	<b>Sez. NCT Fg. 21 part. 37 sub 9</b>	<b>€ 161.000,00</b>
<b>LOTTO 3</b>	<b>Comune di Luzzane</b>	<b>Sez. NCT Fg. 21 part. 314 sub 9 Sez. NCT Fg. 21 part. 314 sub 56</b>	<b>€ 43.000,00</b>
<b>LOTTO 4</b>	<b>Comune di Marcheno</b>	<b>Sez. NCT Fg. 18 part. 85 sub 40 Sez. NCT Fg. 18 part. 85 sub 19 Sez. NCT Fg. 18 part. 85 sub 32</b>	<b>€ 86.000,00</b>

Ritengo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione consta di n. 55 pagine, n. 98 fotografie e n. 42 allegati.

Prevalle, 15/10/2017

Il C.T.U.  
Ing. Carlo Arrighi

