

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

APPARTAMENTO CON GIARDINO E AUTORIMESSA INTERRATA
IN COMUNE DI BRESCIA (BS) IN VIA DELLA BADIA N. 60/D

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 629 / 2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

Creditore procedente: **SPRING DI DAEDER LUCIANO E C. S.A.S.**

C.F. e P.iva 02415480983

Via Salvo d'Acquisto 3 – 25014 Castenedolo (BS)

Rappresentato dall' Avvocato: **LUISA GHEDI**

Via Solferino 28 – 25121 Brescia

Esecutato: **“OMISSIS”**

Esperto Incaricato: **ING. MASSIMILIANO GORLANI**

Via San Francesco 32 – 25040 Monticelli Brusati (BS)

Tel. e Fax : 030-6854094

Mail: studio@e-artec.it Pec: arteccertificata@pec.e-artec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in Monticelli Brusati (BS) in Via San Francesco n.32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, Sezione A al n° 3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 1106, a seguito di ordinanza di nomina del 22.11.2018 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 06.12.2018 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n° 629/2018.

In data 31.01.2019 e in data 06.02.2019 il sottoscritto CTU ha potuto accedere agli immobili accompagnato da un proprio collaboratore e alla presenza della moglie del proprietario; è stato effettuato il sopralluogo di cui è stato redatto apposito verbale ed è stato redatto un rilievo dei locali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Un secondo sopralluogo presso l'immobile è stato eseguito in data 06.02.2019 al fine di completare la visione delle parti comuni del fabbricato come concordato con l'amministratore condominiale.



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione generale dell'immobile ed identificazione dei lotti

I beni in oggetto sono ubicati a Brescia (BS) in Via della Badia 60/D e sono costituiti da un appartamento al piano rialzato con giardino, locali accessori e autorimessa al piano seminterrato di una palazzina di recente costruzione denominata Condominio Badia 60 situato nella zona ovest del Comune di Brescia nel quartiere Badia a ridosso della collina di Sant' Anna.

L'appartamento e i locali accessori nonché l'autorimessa interrata sono stati riuniti in un unico lotto di vendita, come sotto riportato.

LOTTO N.1:

Descrizione sintetica:

Appartamento al piano rialzato con giardino, locali accessori e autorimessa al piano seminterrato di circa 235 mq di superficie commerciale complessiva.

| | |
|--|--|
| Ubicazione: | Brescia (BS), Via della Badia n°60/D |
| Identificativi catastali (appartamento): | Sez. NCT, Fg.78, part. 11 sub.1, P.T.-S1 Cat.A/2 Via Badia 60/D, cons. 8,5 vani |
| Identificativi catastali (autorimessa): | Sez. NCT, Fg.78, part. 11 sub. 5, P.S1 Cat. C/6 Via Badia 60/D, cons. 51 mq |
| Quota e Diritto di Proprietà: | PIENA PROPRIETA' quota 1/1 |
| Valore di mercato ridotto: | € 465.000,00 (euro quattrocentosessantacinquemila/00) |

Verifica di conformità:

| | |
|------------------------|----|
| Conformità edilizia: | NO |
| Conformità catastale: | NO |
| Conformità titolarità: | SI |

Formalità e vincoli rilevanti:

| | |
|--|--|
| Immobile occupato: | SI (dal proprietario esecutato e famiglia) |
| Oneri di natura condominiale: | SI |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | SI |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: | SI |

Limitazioni:

| | |
|---------------------------------------|----|
| Assunzioni e/o condizioni limitative: | SI |
|---------------------------------------|----|



INDICE

| | |
|---|-----------|
| PREMESSA..... | 2 |
| <u>RIEPILOGO SINTETICO</u> | 3 |
| <u>1. INQUADRAMENTO</u> | 6 |
| Localizzazione: | 6 |
| Zona: | 6 |
| Mappa geografica: | 6 |
| Destinazione urbanistica dell'immobile: | 6 |
| Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato: | 6 |
| <u>2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....</u> | 10 |
| Descrizione sintetica delle unità immobiliari:..... | 10 |
| Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari: | 13 |
| Impianti in dotazione delle unità immobiliari:..... | 15 |
| Classe energetica: | 17 |
| Funzionalità delle unità immobiliari: | 17 |
| Esposizione prevalente delle unità immobiliari: | 17 |
| Luminosità delle unità immobiliari: | 17 |
| Panoramicità delle unità immobiliari: | 17 |
| Identificazione catastale delle unità immobiliari: | 17 |
| Intestazione catastale delle unità immobiliari:..... | 18 |
| Confini delle unità immobiliari: | 18 |
| Consistenza: | 19 |
| Criterio di misurazione: | 19 |
| Calcolo delle superfici di proprietà: | 20 |
| <u>3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE</u> | 22 |
| <u>3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA</u> | 22 |
| Anno di costruzione: | 22 |
| Titoli autorizzativi esaminati: | 22 |
| Situazione urbanistica:..... | 23 |
| Limitazioni urbanistiche: | 24 |
| Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali:..... | 24 |
| Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica:..... | 27 |
| <u>3.2 RISPONDEZZA CATASTALE</u> | 28 |
| Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti:..... | 28 |
| Dichiarazione di rispondenza catastale | 29 |
| <u>3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'</u> | 32 |
| Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti: | 32 |
| Stato di possesso del bene alla data della valutazione:..... | 35 |
| <u>4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....</u> | 36 |
| Oneri di natura condominiale:..... | 36 |
| Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale: | 36 |
| Vincoli connessi al carattere storico-artistico | 37 |
| Domande giudiziali e giudizi in corso..... | 37 |



| | |
|--|-----------|
| 5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI | 38 |
| 6. ANALISI ESTIMATIVA | 40 |
| Utilizzo della valutazione: | 40 |
| Assunzioni e condizioni limitative:..... | 40 |
| Verifica del migliore e più conveniente uso:..... | 41 |
| Criterio di valutazione: | 41 |
| 7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA | 42 |
| ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE | 44 |



1. INQUADRAMENTO

Localizzazione:

Provincia di Brescia

Comune di Brescia

Via della Badia n.60/D

Zona:

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nella zona ovest del comune di Brescia, al limitare della porzione edificata del comune nelle vicinanze della SS.11 in zona residenziale ben servita e collegata con arterie stradali e mezzi pubblici al centro comunale.

Mappa geografica:

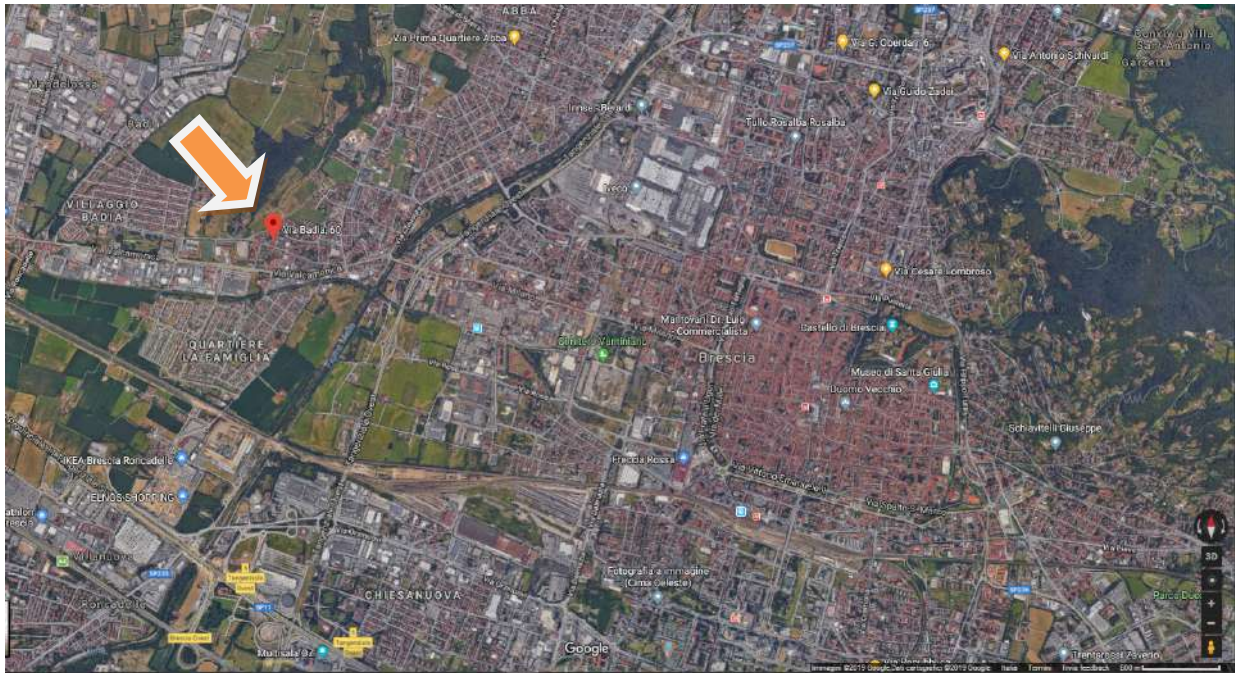


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Trattasi di edificio residenziale ricadente in zona R "Tessuto a prevalente destinazione residenziale". Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.

Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è un edificio a destinazione residenziale edificato nella sua originale consistenza in data anteriore al 1967 e oggetto di un intervento di ristrutturazione complessiva con ampliamento dei volumi e delle unità abitative a partire dall'anno 2008



che ne ha determinato la conformazione attuale; è un edificio plurifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato che forma un unico complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica collegati da un vano scale centrale. In esso trovano collocazione 11 unità immobiliari di cui 4 destinate ad abitazione e 7 ad autorimesse e posti auto. Le quattro unità immobiliari residenziali sono collocate rispettivamente: tre nel corpo di fabbrica a ovest del vano scale e una nel corpo di fabbrica a est; le unità immobiliari hanno accesso attraverso il vano scale comune ad eccezione della sola unità immobiliare al piano terra del corpo ovest che ha accesso indipendente, sia carraio che pedonale, direttamente dalla via pubblica e che non vanta alcun diritto di comproprietà sul vano scale.



Figura 02: planimetria generale del complesso edilizio

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

- | | |
|----------------------------|---|
| -N. tot piani: | 3 fuori terra e 1 interrato |
| -Struttura in elevazione: | Calcestruzzo armato |
| -Solai: | In latero c.a. con travi in calcestruzzo armato |
| -Copertura: | Orditura in legno, mono falda curva inclinata |
| -Murature perimetrali: | In laterizio |
| -Coibentazioni/isolamenti: | Presenti / non rilevabili |
| -Infissi esterni: | Legno con doppi vetri |
| -Finiture esterne: | Buone |
| -Allaccio fognatura: | Presente |





Figura 03: Indicazione del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili - fonte google maps

L'unità immobiliare posta al piano rialzato dell'edificio e collocata nella porzione ovest dello stesso, nonché le sottostanti pertinenze (i locali accessori, l'autorimessa seminterrata e le relative parti comuni), risultano di proprietà del Sig. "Omissis" e pertanto ricadenti nell'Esecuzione Immobiliare 629/2018. Al fine di favorire la cessione degli immobili sopra descritti il sottoscritto CTU ha provveduto al raggruppamento dei beni in un unico lotto di vendita, come elencato nella tabella sottostante.

| LOTTO | TIPOLOGIA IMMOBILE | POSIZIONE | DATI CATASTALI | QUOTA DI CESSIONE PIENA PROPR. |
|-------|---------------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------|
| N° 1 | APPARTAMENTO E LOCALI ACCESSORI | PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO | SEZ. NCT FG. 78 PART. 11 SUB. 1 cat. A/2, cl.6, consist. 8,5 vani, Sup. cat. 188mq, Rendita €834,08 P.T.-S1 | 1/1 |
| | AUTORIMESSA | PIANO SEMINTERRATO | SEZ. NCT FG. 78 PART. 11 SUB. 5 cat. C/6, cl.7 consist. 51mq Sup. cat. 58mq Rendita €129,06 P. S1 | 1/1 |

Si evidenzia che sono ricomprese le parti comuni così come identificate nell'elaborato planimetrico beni comuni non censibili identificati con la particella 11 sub. 13 che rappresenta l'ingresso al piano interrato, lo scivolo, il corsello, la centrale termica e il ripostiglio interrati nonché la strada di accesso alle autorimesse interrate identificata con la particella 249.



Il vano scale e il relativo montacarichi e l'ingresso di cui alla particella 11 sub.12 e i posti auto scoperti adiacenti alla strada di accesso alle autorimesse interrata non rientrano tra le parti comuni delle unità immobiliari in oggetto.



Fig. 04: portico esclusivo di ingresso



Fig. 05: giardino esclusivo fronte sud



Fig. 06: giardino esclusivo fronte ovest



Fig. 07-08: corte esclusiva fronte nord



Fig. 09: accesso carroia e pedonale corte esclusiva



Fig. 10: strada comune privata di accesso



Fig. 11: scivolo corsello locali interrati



Fig. 12: autorimessa interrata



2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica delle unità immobiliari:

Le unità immobiliari oggetto di stima, collocate al piano rialzato e seminterrato dell'edificio nella parte ovest dello stesso, consistono di appartamento con giardino, locali accessori e autorimessa seminterrata di superficie commerciale complessiva di circa 235 mq.

L'appartamento è distribuito su un unico piano, rialzato dal piano campagna e accessibile dal giardino esclusivo tramite un portico raggiungibile salendo una breve rampa di scale. Al piano seminterrato, raggiungibile da scala esclusiva interna, vi sono i locali accessori alla residenza (cantine, ripostigli, lavanderia, bagno) e l'autorimessa interrata, oltre agli ulteriori locali tecnici condominiali.

L'appartamento è costituito da una zona ingresso che dà accesso all'ampia zona giorno che si affaccia sul lato sud del fabbricato in collegamento all'adiacente cucina abitabile con annesso ripostiglio; il locale cucina è dotato di ampia portafinestra che consente l'accesso alla corte esterna (sul retro del fabbricato) in lato nord dello stesso ed ha annesso un piccolo locale ripostiglio finestrato attualmente utilizzato come ulteriore vano dispensa/cucina. La cucina è separata dal locale soggiorno mediante una ampia porta scorrevole in vetro a due battenti. Il locale soggiorno, finestrato in lato sud, è stato suddiviso mediante mobile d'arredo con porta integrata con formazione di un locale studio nella porzione più ad est dello stesso. I locali presentano altezze differenti, sempre superiori a 2,70m e dovute alla presenza di controsoffittatura in cartongesso a mascheratura delle attrezzature impiantistiche (illuminazione).

Un breve disbrigo accessibile dal soggiorno dà accesso al bagno di servizio oltre che alla camera da letto matrimoniale con cabina armadio e con bagno esclusivo che si affacciano in lato nord sulla corte esclusiva.

Dalla zona ingresso è possibile accedere mediante una scala esclusiva interna al sottostante piano seminterrato in cui sono collocati i locali accessori. Un ampio disimpegno consente l'accesso a due ampi vani (vano 1 e vano 2 nel rilievo) con annessi locali bagno. I due vani sono attualmente utilizzati dall'attuale proprietà quali camere da letto sebbene non siano autorizzati a tale uso. Il corridoio interrato da accesso anche ad un locale ripostiglio e ad una lavanderia ricavata nel sottoscala: dallo stesso corridoio si accede anche all'adiacente autorimessa interrata mediante porta metallica. I locali presentano una altezza di circa 2,30m ad eccezione del locale lavanderia ricavata nel sottoscala che presenta altezza di 2,94m. L'illuminazione dei locali al piano interrato è favorita dalla presenza di finestre che sfruttano il dislivello del piano rialzato rispetto al piano campagna. Nelle tramezze di suddivisione tra i locali interrati vi sono porzioni realizzate con "vetro-cemento" soluzione atta a favorire l'illuminazione indiretta dei locali interclusi o scarsamente illuminati. Ampie porzioni di tramezzatura così realizzate sono presenti nelle pareti del bagno e nella parete di separazione con il vano autorimessa.

L'autorimessa interrata presenta una porzione della stessa in quota con gli adiacenti locali interrati ed una porzione inclinata e degradante verso la basculante di accesso che si trova ad una quota inferiore, a



livello del piano finito del corsello interrato da cui ha accesso. L'altezza risulta pertanto variabile da un minimo di circa 2,42m riscontrabile nella porzione più ad ovest del locale autorimessa fino a 2,77m nella porzione più ad est in adiacenza all'ingresso dal corsello interrato.

L'unità immobiliare è circondata su tre lati dalla corte esclusiva/giardino piantumato, attrezzato con percorsi pedonali e carrai e con irrigazione automatica. Lo stato di conservazione dell'immobile è "buono".

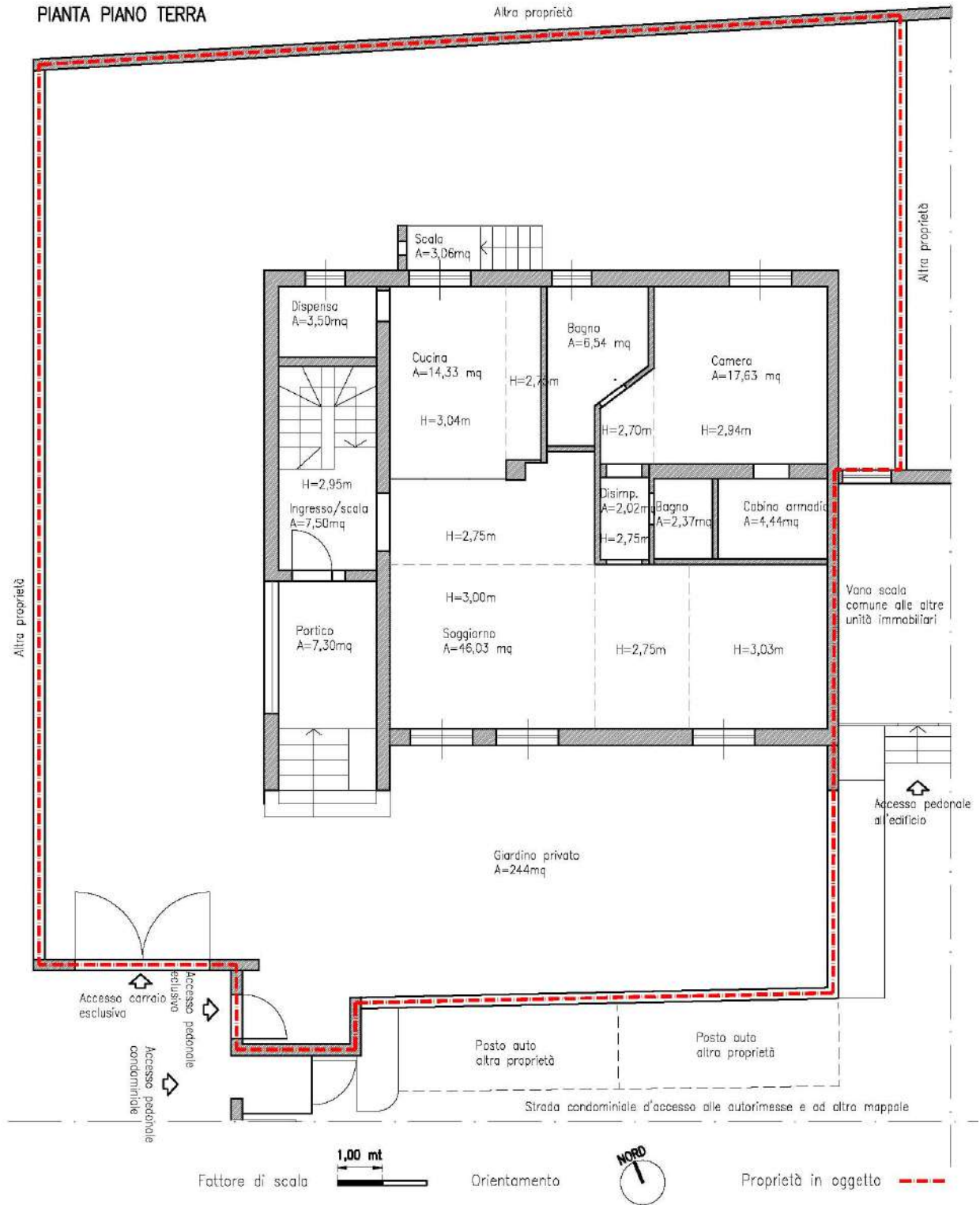


Figura 13: Pianta di rilievo piano rialzato

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

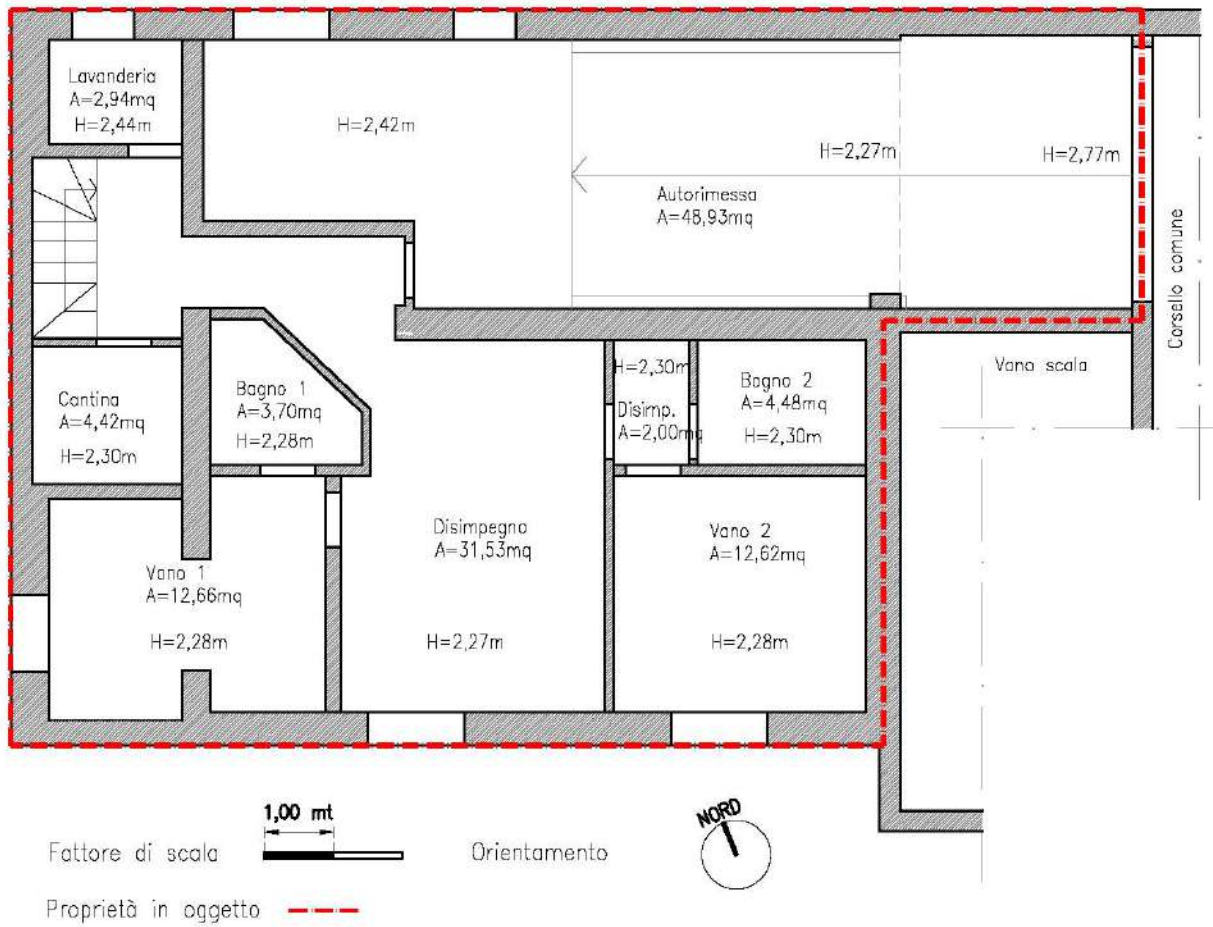


Figura 14: Pianta di rilievo piano seminterrato

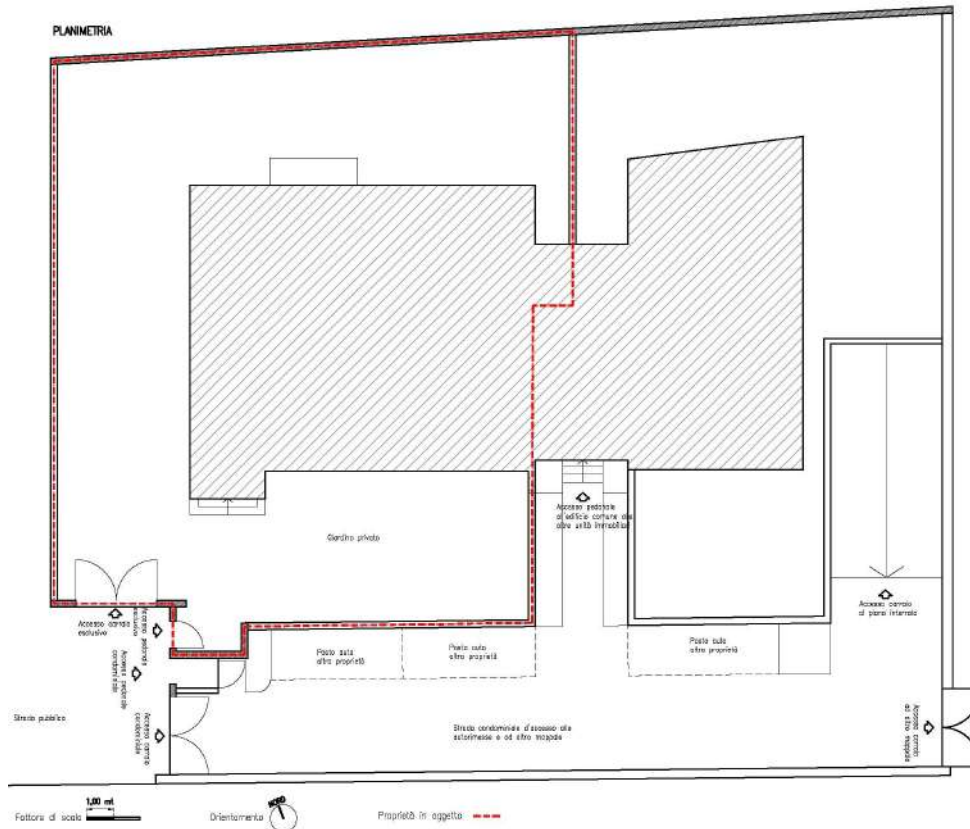


Figura 15: Planimetria mappale 11



Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari:

Le finiture dell'unità immobiliare risalgono agli anni 2009/2010, epoca in cui sono terminati i lavori di ristrutturazione e ampliamento dell'originario fabbricato con la definizione di una veste architettonica unitaria e moderna per l'intero fabbricato con formazione delle attuali unità immobiliari.

Le finiture sono quindi di recente realizzazione oltre che di ottima fattura. I pavimenti sono in listoni di legno nei locali principali della zona giorno e della zona notte; in gres porcellanato per la zona ingresso, la cucina e tutti gli altri locali accessori al piano rialzato. I bagni presentano pavimentazioni e rivestimenti ceramici e/o a mosaico di ottima finitura. Tutti i locali al piano rialzato presentano pareti intonacate con finitura di pregio. Le porte sono in legno, laccate mentre il portoncino di ingresso blindato in legno è parzialmente vetrato.

La scala di accesso al piano interrato è in marmo con parapetto in lastre di vetro con illuminazione segna passo, mentre i locali al piano interrato sono tutti pavimentati con parquet in legno massello tipo "industriale". Nei bagni i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno laccate. L'autorimessa risulta tutta pavimentata con gres porcellanato. Il portico esterno e tutti i passaggi pedonali nella corte esclusiva sono in pietra tipo "Serena" di pregevole fattura e finitura e buono stato conservativo. Le finestre e le portefinestre hanno telaio in legno con doppi vetri, le finestre prevedono schermatura a doghe sulle finestre.



Fig. 16: soggiorno



Fig. 17: soggiorno

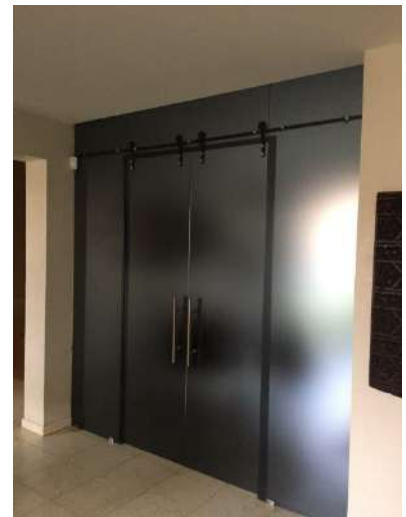


Fig. 18-19-20: portoncino di ingresso – scala interna – porta doppia scorrevole vetro cucina



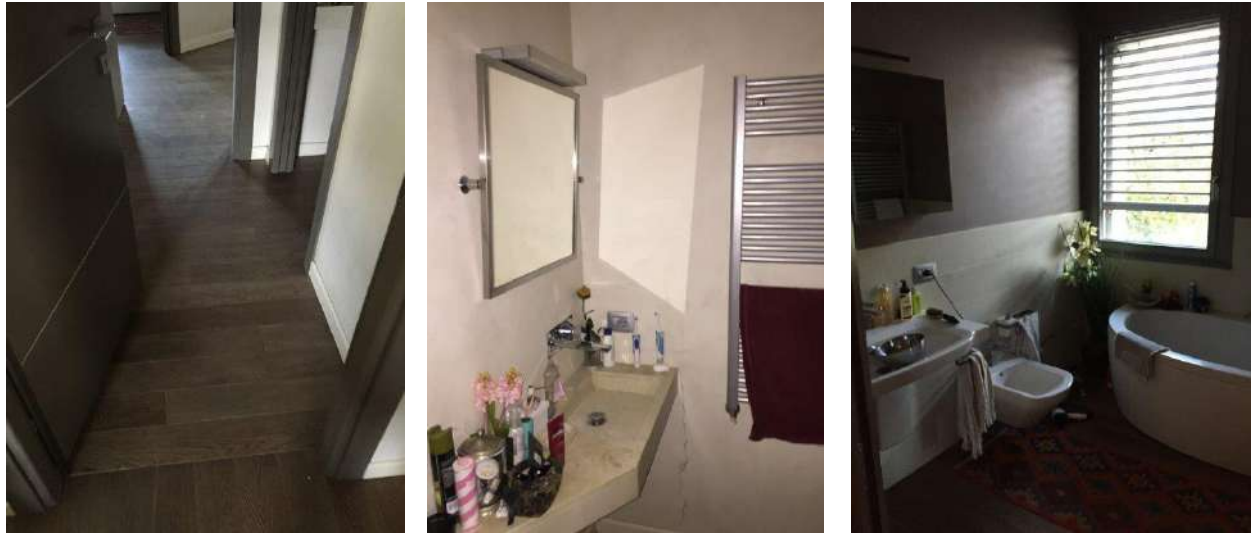


Fig. 21-22-23: pavimento in legno – bagno n.1 p.t. – bagno n.2 p.t.

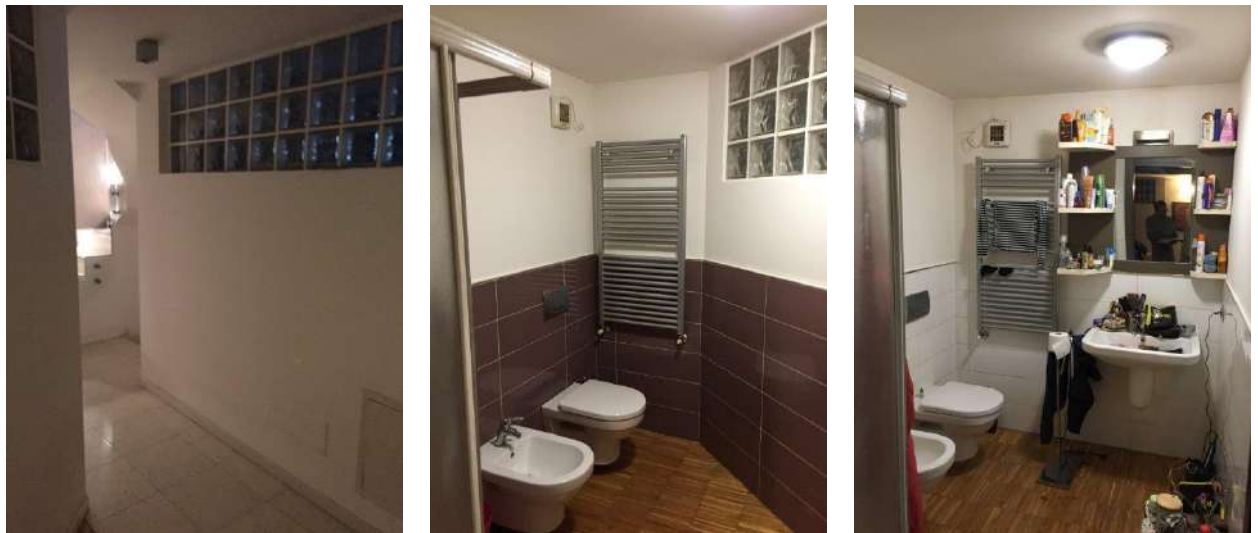


Fig. 24-25-26: corridoio interrato – bagno n.1 p.int. – bagno n.2 p.int.

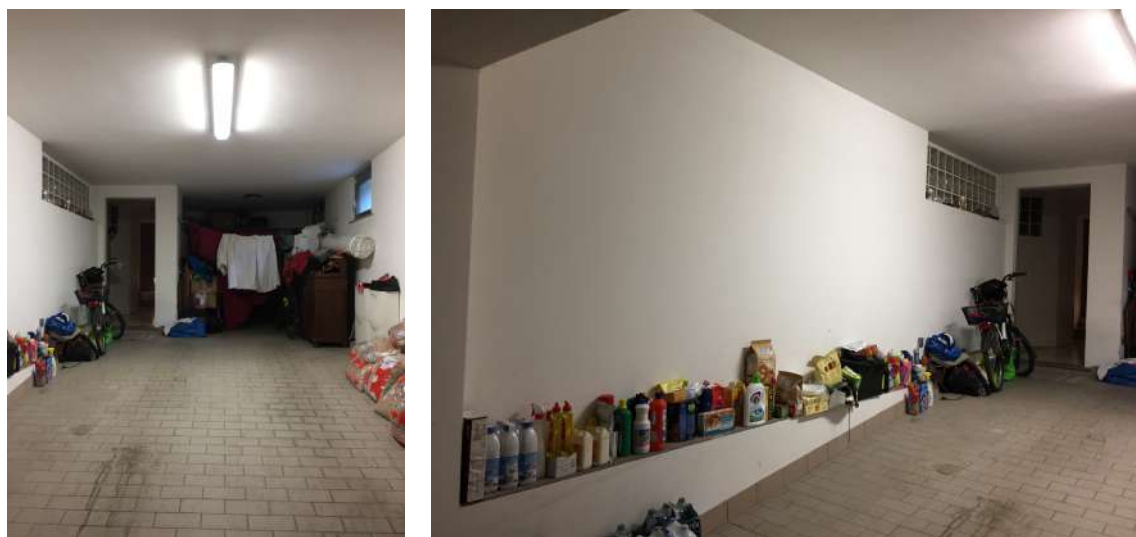


Fig. 27-28: autorimessa interrata



Impianti in dotazione delle unità immobiliari:

- | | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| - Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà: 10 anni |
| | Se presente: | <input checked="" type="checkbox"/> Centralizzato | <input type="checkbox"/> Autonomo |
| | Alimentazione: | <input type="checkbox"/> Metano | <input type="checkbox"/> GPL |
| | | <input type="checkbox"/> Elettrico | |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Pompe di calore elettriche terra-acqua | |
| | Elementi radianti: | <input checked="" type="checkbox"/> Radiatori | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimento/soffitto |
| | | <input type="checkbox"/> Aria | <input type="checkbox"/> Altro |
| - Condizionamento: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / | |
| - Solare termico: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Elettrico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Idraulico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Antifurto: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Pannelli fotovoltaici: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente (condominiale) | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |

Nota sulle attrezzature impiantistiche:

Le caratteristiche dell'impianto termico e le caratteristiche termiche e igrometriche dei componenti opachi dell'involucro edilizio (pareti, solette di interpiano, tetto) sono desumibili dalla documentazione in atti presso gli archivi comunali nella relazione tecnica di cui al DGR 31.10.2007 n. 8/5773 (ex legge n. 10 del 09.01.1991) attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici redatta dal progettista dell'impianto. L'impianto termico è centralizzato ed è destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda sanitaria con pompe di calore elettriche terra-acqua (impianto geotermico) per la climatizzazione delle singole unità immobiliari. E' presente termoregolazione di zona mediante termostati ambiente e contabilizzazione diretta mediante contatori di calore. La distribuzione è a collettori con bollitore di accumulo con pannelli radianti a pavimento.

La produzione dell'acqua calda sanitaria è mediante pompa di calore (riscaldamento e acqua calda sanitaria) e bollitore alimentata da pannelli fotovoltaici (condominiali).

L'appartamento è al momento utilizzato e durante il sopralluogo si è potuto constatare il funzionamento degli impianti in dotazione all'immobile sebbene non sia possibile verificare la corrispondenza al progetto depositato delle dotazioni impiantistiche e delle stratigrafie delle murature perimetrali che definiscono le prestazioni energetiche del fabbricato in oggetto.

Si evidenzia per altro che dall'analisi della relazione tecnica citata non è possibile identificare le stratigrafie delle pareti perimetrali e dei serramenti del piano interrato e verificare l'effettiva autorizzazione al riscaldamento dei locali interrati, sebbene risultanti riscaldati dal sopralluogo eseguito e dalla dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciata dal costruttore. Si fa presente che nelle pratiche edilizie relative alla completa ristrutturazione del fabbricato sono presenti le dichiarazioni di



conformità sia dell'impianto elettrico sia dell'impianto idro-termo-sanitario oltre alla relazione tecnica di cui al DGR 31.10.2007 n. 8/5773 (ex legge n. 10 del 09.01.1991) attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici.



Fig. 05: dotazioni impiantistiche



Fig. 05: centrale termica-impianto geotermico



Fig. 05: locale addolcitore



Fig. 05: targa energetica fabbricato



Classe energetica:

Classe energetica desunta dall'ACE: **A 26,1 kWh/m²a**

Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 17029-000778-09 registrato il 23.07.2009 e valido fino al 23.07.2019 depositato presso l'ufficio tecnico comunale con Prot.40031 del 24.07.2009 (**Allegato 8**)

Funzionalità delle unità immobiliari:

La funzionalità valuta la disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione.

Nel caso specifico il livello di funzionalità per l'unità immobiliare risulta:

Minimo Medio Massimo

Esposizione prevalente delle unità immobiliari:

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente. Nel caso specifico per l'immobile in oggetto risulta:

Minimo Medio Massimo

Si fa presente che la posizione è rialzata rispetto al piano di campagna e la zona giorno è esposta verso sud.

Luminosità delle unità immobiliari:

La luminosità indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Nel caso specifico il grado di luminosità dell'appartamento risulta:

Minimo Medio Massimo

I locali al piano seminterrato presentano uno scarso livello di illuminazione naturale.

Panoramicità delle unità immobiliari:

La panoramicità è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Per l'appartamento in oggetto:

Minimo Medio Massimo

Identificazione catastale delle unità immobiliari:

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia come segue:

Appartamento: **Sez. N.C.T. Fg.78, particella 11 sub.1, Via della Badia 60/D, P.T.-S1**
cat. A/2, cl.6 consistenza 8,5 vani Sup. cat. 188mq Rendita €834,08



Autorimessa: **Sez. N.C.T. Fg.78, particella 11 sub.5**, Via della Badia 60/D, P.S1
cat. C/6, cl.7 consistenza 51mq Sup. cat. 58mq Rendita €129,06

Trattasi di unità immobiliari così identificate in forza:

- della denuncia di variazione per regolarizzazione n.ro 10576.1/2010 registrata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 31.03.2010, che variava l'unità di cui al mappale 11 sub. 1 mantenendo la stessa identificazione mappalica;
- della denuncia di variazione per ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione e frazionamento n.ro 25595.1/2009 registrata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 06.07.2009, che sopprimeva le unità di cui al foglio 8, sezione FIU, col mappale 8958 subb. 1 e 2, originando, tra l'altro, le unità di cui al foglio 78, sezione NCT, col mappale 11 subb. 1 e 5;
- della denuncia di cambiamento n.ro 251399.1/2009 registrata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 02.07.2009, che fondeva le aree di cui ai mappali 11, 94 e 95 nell'unico mappale 11, ente urbano di ha 0.08.45.

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, con particolare riferimento ai beni comuni non censibili così come desumibili da elaborato planimetrico, ovvero al sub. 13 che rappresenta l'ingresso al piano interrato, lo scivolo, il corsello, la centrale termica e il ripostiglio interrati nonché la strada di accesso identificata con la particella 249.

(Allegato 1)

Intestazione catastale delle unità immobiliari:

Alla data del 02.01.2019 gli immobili, così come identificati nell'atto di pignoramento, risultano catastalmente in ditta a:

“OMISSIS”

per la quota 1/1 della piena proprietà.

Confini delle unità immobiliari:

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

Appartamento di cui alla particella 11 sub.1

Piano terra

- a Nord confina con altro mappale;
- a Sud confina parte con strada pubblica parte con passaggio e posti auto comuni alle altre unità abitative (sub.12-9-10);
- a Ovest confina con altro mappale;
- a Est confina parte con passaggio e vano scala comune alle altre unità (sub. 12) parte con altra unità (sub. 2);



Piano seminterrato

- a Nord confina con stessa proprietà (sub. 5);
- a Sud confina con terrapieno;
- a Ovest confina terrapieno;
- a Est confina parte con vano scala comune alle altre unità (sub. 12) parte con centrale termica comune a tutte le unità (sub. 13);

Autorimessa di cui alla particella 11 sub.5

- a Nord confina con terrapieno;
- a Sud confina parte con stessa proprietà (sub. 1) parte con vano scala comune alle altre unità (sub.12);
- a Ovest confina con stessa proprietà (sub. 1);
- a Est confina con corsello comune (sub. 13);

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni, le planimetrie catastali e le visure storiche. **(Allegato 1)**

Consistenza:

In data 31.01.2019 è stato eseguito un sopralluogo presso l'unità immobiliare che ha permesso di prendere visione della stessa, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato. Un successivo sopralluogo è stato eseguito in data 06.02.2019 per prendere visione delle parti comuni. Gli elaborati grafici redatti sulla base dei rilievi eseguiti **(Allegato 6)** sono stati confrontati con le planimetrie catastali ultime in atti **(Allegato 1)** e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate **(Allegato 3)**.

Criterio di misurazione:

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:
 - Per i locali **principali** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
 - Per i **portici/logge** si computerà il **35%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
 - Per i **locali accessori** interrati si computerà il **60%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)



- Per l'**autorimessa** interrata si computerà il **60%** della superficie esterna lorda (S.E.L.) fino a una superficie massima di 40 mq e il **35%** per la restante superficie
- Per il **giardino** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.) fino al 100% slp e il **2%** per la parte eccedente

Le parti comuni verranno invece ricomprese nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale della singola unità immobiliare.

Calcolo delle superfici di proprietà:

Di seguito vengono indicate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

N.B: La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione dei sopralluoghi. **(Allegato 6)**

Per cui si ottengono le seguenti superfici interne nette dei locali:

Al piano terra:

| | |
|--|-----------|
| - Portico di superficie utile di circa: | 7,30 mq; |
| - Ingresso di superficie utile di circa: | 7,50 mq; |
| - Soggiorno di superficie utile di circa: | 46,03 mq; |
| - Cucina di superficie utile di circa: | 14,33 mq; |
| - Ripostiglio (annesso alla cucina) di superficie utile di circa: | 3,50 mq; |
| - Disbrigo di superficie utile di circa: | 2,02 mq; |
| - Bagno di superficie utile di circa: | 2,37mq; |
| - Camera matrimoniale di superficie utile di circa: | 17,63 mq; |
| - Cabina armadio annessa alla camera matrimoniale di superficie utile di circa: | 4,44 mq; |
| - Bagno annesso alla camera matrimoniale di superficie utile di circa: | 6,54 mq; |
| - Scala di accesso al giardino di superficie utile di circa: | 3,06 mq; |
| - Giardino esclusivo con accesso pedonale e carraio indipendenti di superficie utile di circa: | 244 mq; |

Al piano interrato:

| | |
|--|-----------|
| - Disimpegno di superficie utile di circa: | 31,53 mq; |
| - Lavanderia di superficie utile di circa: | 2,94 mq; |
| - Cantina di superficie utile di circa: | 4,42 mq; |
| - Bagno 1 di superficie utile di circa: | 3,70 mq; |
| - Vano 1 di superficie utile di circa: | 12,66 mq; |



- Disimpegno di superficie utile di circa: 2,00 mq;
- Bagno 2 di superficie utile di circa: 4,48 mq;
- Vano 2 di superficie utile di circa: 12,62 mq;
- Autorimessa di superficie utile di circa: 48,93 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

| Lotto | Consistenza | Tipologia | Superficie | Rapporto Mercantile | Quota proprietà | Sup. commerciale |
|--|-------------------|-----------|------------|------------------------|--------------------|---------------------|
| | | | (mq) | (%) | (%) | (mq) |
| 1 | Appartamento P.T. | S.E.L. | 127,92 | 100% | 100% | 127,92 |
| | Appartamento P.S1 | S.E.L. | 94,10 | 60% | 100% | 56,46 |
| | Portico P.T. | S.E.L. | 13,83 | 35% | 100% | 4,84 |
| | Autorimessa P.S1 | S.E.L. | 40,00 | 60% | 100% | 24,00 |
| | | S.E.L. | 18,60 | 35% | 100% | 6,51 |
| | Giardino | S.E.L. | 128,00 | 10% | 100% | 12,80 |
| | | S.E.L. | 126,00 | 2% | 100% | 2,52 |
| Parti condominiali già ricomprese (strada d'accesso, scivolo, corsello, centrale termica, ripostiglio) | | | | | | |
| Superficie Commerciale TOTALE mq | | | | | | 235,05 |



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.

Anno di costruzione:

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia è stato edificato nella sua originale consistenza in data anteriore al 01.09.1967 e oggetto di successiva radicale ristrutturazione e ampliamento a partire dall'anno 2008 con formazione di nuove unità immobiliari.

Titoli autorizzativi esaminati:

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Brescia al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti la costruzione degli immobili in oggetto. **(Allegato 3)**

Da quanto emerso presso l'ufficio tecnico al sottoscritto CTU i beni in esame sono stati edificati sulla base delle pratiche edilizie autorizzative di seguito elencate:

- Concessione edilizia n. 21.103/79 P.G. 2.652/79U.T. del 17.09.1979.
- Permesso di costruire n. 168/08 del 14.07.2008 P.G. n. 14.124/07. **(Allegato 3.1)**

Per opere di ristrutturazione edilizia e ampliamento di fabbricato esistente rilasciato a favore di "omissis" a seguito di domanda protocollata in data 30.03.2007 relativa all'immobile sito in Via Badia 60/D identificato ai mappali 1844-1865.

In riferimento a tale pratica edilizia risultano anche agli atti:

- Autorizzazione paesaggistica n.77 / 2008 del 08.05.2008 rilasciata ai sensi dell'art.159 del D.Lgs. 42/2004.
- Richiesta di voltura di pratica edilizia Prot. n. 29258 del 29.05.2009 del permesso di costruire rilasciato P.G. 14124/07 a favore del nuovo proprietario del fabbricato "omissis" a seguito di atto di compravendita del 19.11.2008 di Rep. n.119.884 Not. G. Cisotto.
- Permesso di costruire in variante del 15.06.2009 P.G. n. 45.696/2008. **(Allegato 3.2)**

Per opere di ristrutturazione edilizia e ampliamento di fabbricato esistente con recupero del sottotetto rilasciato a favore di "omissis" a seguito di domanda protocollata in data 03.10.2008 Prot. Gen. N.



45696/2008 relativa all'immobile sito in Via Badia 60/D identificato ai mappali 8958 sub.1,2 e 95 del foglio 78 in variante al permesso originario del 14.07.2008 N.014.124/2007 P.G.

In riferimento a tale pratica edilizia risultano anche agli atti:

- Relazione tecnica di cui al DGR 31.10.2007 n. 8/5773 (ex legge n. 10 del 09.01.1991) attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici.
- Autorizzazione paesaggistica n.28 / 2009 del 09.03.2009 rilasciata ai sensi dell'art.159 del D.Lgs. 42/2004.
- Denuncia opere strutturali Prot. n.14.124/07 del 10.09.2008
relativa ai lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente e ampliamento.
- Certificato di Collaudo opere strutturali del 14.07.2009 depositato con Prot. n.14.124/07 del 14.07.2009 (Allegato 3.3)
- Dichiarazione di fine lavori e Richiesta certificato di agibilità ad uso abitativo Prot. 41.152/2009 del 30.07.2009 (Allegato 3.4)

Trattasi di dichiarazione di fine lavori parziale alla data del 30.07.2009 e richiesta di certificato di abitabilità parziale relativo ad alcune unità immobiliari tra cui le unità immobiliari oggetto della presente perizia (ad eccezione dell'unità abitativa di cui al sub. 2 oggetto di ulteriore e successiva dichiarazione di fine lavori e richiesta separata di certificato di agibilità).

Risultano inoltre in atti:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrosanitario e di riscaldamento del 24.07.2009.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (appartamento sub.1 e autorimessa sub.5) del 08.07.2009.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico parti comuni (sub.12-13) del 08.07.2009.
- Dichiarazione installazione sistemi anticaduta in copertura a norma UNI EN 795.
- Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura Prot. n.2009-A2A-013537-P del 17.07.2009.
- Certificato di agibilità Prot. 41152/2009 del 08.04.2010. (Allegato 3.5)
- Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) Prot. 42966/2009 del 07.08.2009 (Allegato 3.6)

Trattasi di variante finale ai progetti precedentemente autorizzati per modeste modifiche interne ai locali realizzati e variazioni nelle sistemazioni delle aree esterne.

Nessun ulteriore provvedimento sospensivo o richiesta documentale inerente il complesso immobiliare risulta successivamente in atti negli archivi comunali.

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico: Vigente: Variante al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 65 del 30.07.2018 **(Allegato 2)**



Il mappale 11 del fg. 78 Censuario di Brescia con il quale è identificato il fabbricato oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in zona:

- R04a "TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE" con indici urbanistici pari a IUF: 0,40 mq/mq, Rc: 35% di Sf, Sper: 50% di Sf, H max: 2 piani regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 81.

Convenzione urbanistica: Si No

Cessioni diritti edificatori: Si No

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: Si No

Vincoli ambientali: Si No

Vincoli paesaggistici: Si D.M. 15.12.1959 pubblicati su G.U. n. 42 del 19.02.1960
(9 – Collina di S. Anna)

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti delle tavole e delle norme dello strumento urbanistico vigente: **(Allegato 2)**

- Piano delle Regole – Tavola V-PR02 Q-3 Azioni di piano
- Piano delle Regole – Tavola 19 Vincoli Paesaggistici
- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Art. 81

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali:

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale **(Allegato 3)** e sulla base del rilievo eseguito **(Allegato 6)** in occasione del sopralluogo svolto è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto risultante dalle pratiche edilizie autorizzative.

Da tale confronto sono emerse le difformità di seguito elencate:

- [1] I locali presentano modeste variazioni dimensionali e distributive.
- [2] La finestra nel bagno annesso alla camera matrimoniale al piano rialzato presenta una posizione differente rispetto a quanto autorizzato.
- [3] Il portoncino di ingresso presenta dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato.
- [4] Il locale ingresso presenta altezza differente rispetto al progetto autorizzato, con altezza rilevata pari a 2,95 m, inferiore ai valori di progetto autorizzati (3,05 m).
- [5] Il locale cucina ha accesso con scala esterna protetta da pensilina sulla corte in lato nord del fabbricato. Tale scala esterna presenta forma differente rispetto a quanto autorizzato ed è stata realizzata una pensilina in vetro a copertura con muratura di tamponamento laterale che non risultano presenti nelle tavole autorizzative in atti.



[6] La porta di accesso al vano scale adiacente dal locale soggiorno è stata eliminata, sebbene risulti indicata nelle tavole autorizzative di variante di fine lavori (non risulta infatti alcun diritto di accesso e di proprietà del vano scale identificato al sub. 12) .

[7] I locali accessori al piano interrato con altezze variabili da 2,27 a 2,30m e autorizzati come ripostiglio, cantina, sono attualmente utilizzati dall'attuale proprietà quali camere da letto sebbene non siano autorizzati a tale uso. In particolare:

- [7.1] Il vano 1 autorizzato ripostiglio è utilizzato attualmente come camera da letto con annesso relativo bagno di servizio (quest'ultimo autorizzato come tale).
- [7.2] Il vano 2 autorizzato come cantina è utilizzata come camera da letto con annesso relativo bagno (quest'ultimo autorizzato come lavanderia).
- [7.3] La lavanderia è stata trasformata in bagno.
- [7.4] Il ripostiglio con accesso sottoscala è utilizzato come lavanderia.

A tal proposito si evidenzia che il Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ad uso residenziale, terziario o commerciale, così come previsto dalla Legge Regionale n.7 del 10.03.2017 può avvenire solo previo rispetto di tutte le prescrizioni indicate nella legge citata con particolare riferimento alle norme igienico sanitarie vigenti. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inoltre inferiore a 2,40m. Non risulta pertanto possibile il recupero con tale finalità degli ambienti presenti al piano seminterrato. Si riporta in allegato un estratto della Legge Regionale n.7 del 10.03.2017 e la Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 25.07.2017 con individuazione degli ambiti esclusi dall'applicazione di tale legge. **(Allegato 2)**

Per quanto riguarda le parti comuni del fabbricato è possibile evidenziare le seguenti difformità:

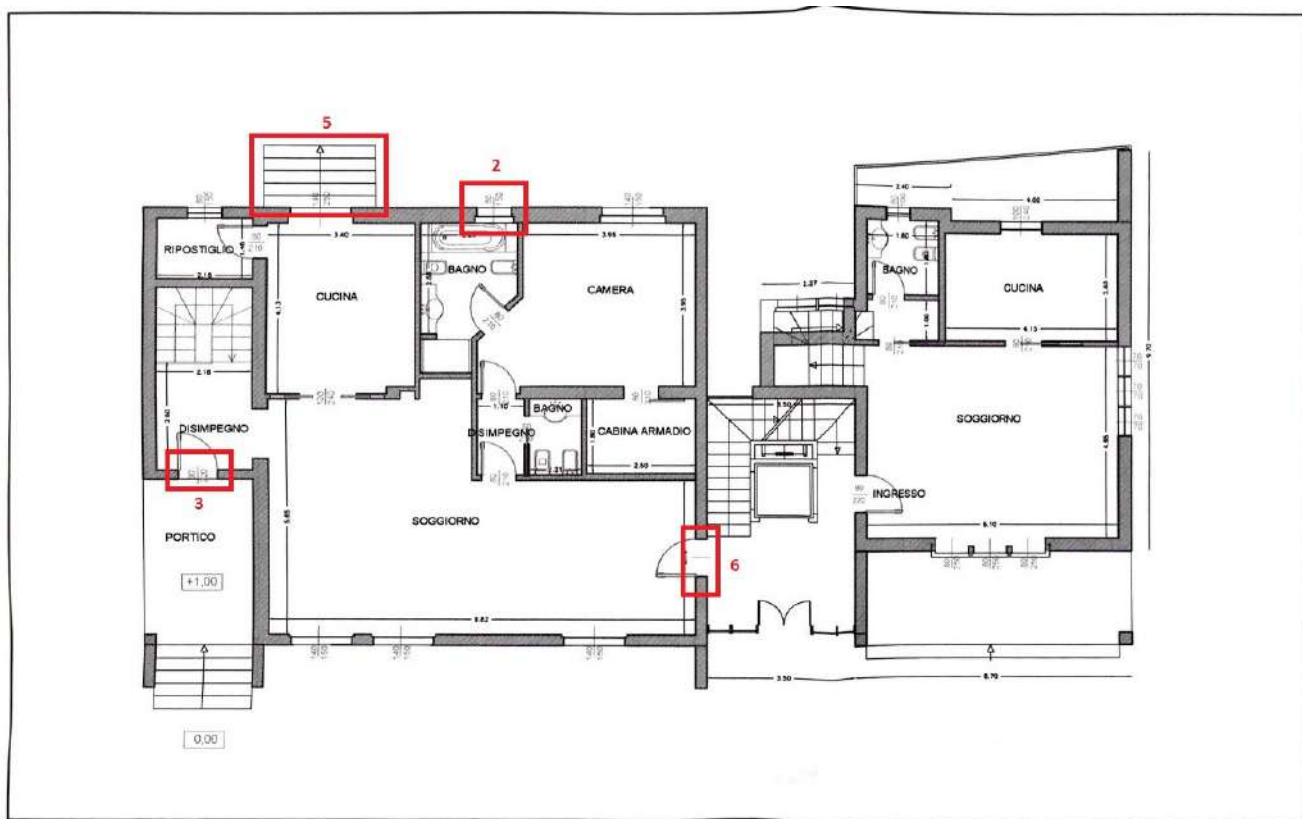
[8] il locale tecnico (centrale termica) presenta modeste difformità dimensionali.

[9] Il locale addolcitore rilevato presenta difformità dimensionali rispetto al vano autorizzato per la larghezza dello stesso. La larghezza rilevata risulta infatti inferiore al valore autorizzato.

Il corsello interrato presenta una altezza inferiore al valore autorizzato con la pratica edilizia di variante finale.

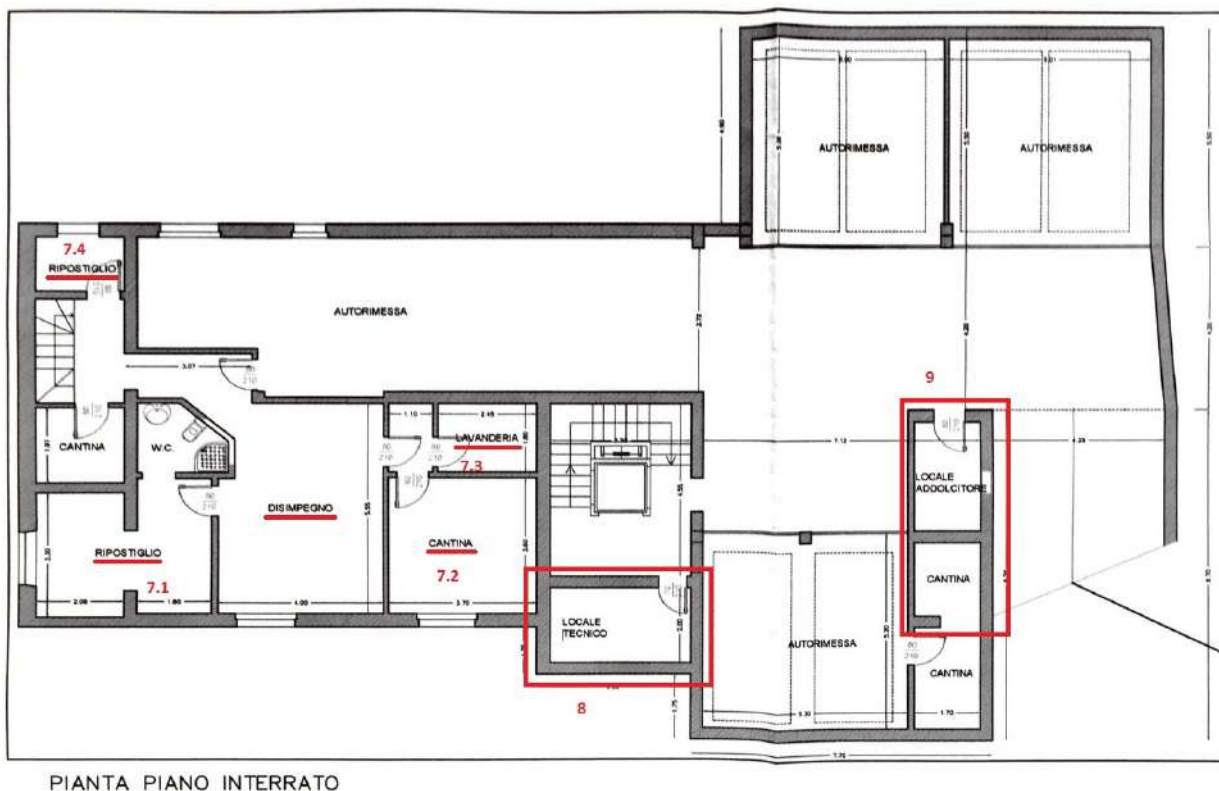
Di seguito vengono graficamente evidenziate le difformità sopradescritte in relazione alle ultime piante autorizzate in atti.





PIANTA PIANO TERRA

Fig. 39: Evidenziazione delle difformità rispetto alle piante di progetto autorizzate - piano rialzato



PIANTA PIANO INTERRATO

Fig. 40: Evidenziazione delle difformità rispetto alle piante di progetto autorizzate - piano seminterrato

Si ritiene che le opere riguardanti la diversa distribuzione interna dei locali al piano rialzato, [1] e [4] nonché le modifiche realizzate per la chiusura dell'accesso al vano scale [6] possano essere sanate mediante predisposizione di apposita pratica edilizia in sanatoria.



Si ritiene che le opere riguardanti le modifiche realizzate sull'esterno del fabbricato, [2] [3] e [5] possano essere potenzialmente sanate mediante apposita pratica edilizia che contempli anche l'accertamento di compatibilità paesaggistica presso gli enti competenti in quanto l'immobile ricade sotto le norme per i Beni Paesaggistici ed Ambientali di cui all'Art. 142 comma 1 lettera G del D.Lgs 22 gennaio 2004 n°42.

Si evidenzia però che in questa fase di indagine non è possibile garantire la sanabilità di tali interventi in quanto si renderebbe necessaria la predisposizione di un dettagliato progetto esecutivo affrontando un iter autorizzativo che coinvolga i diversi enti preposti oltre alla necessità di eseguire approfondite valutazioni e indagini in merito alla adeguatezza dei manufatti da sanare in ordine alla normativa strutturale, oltre che di contenimento del consumo energetico e di adeguatezza impiantistica e del rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici adiacenti (con particolare per il manufatto di cui al punto [5]) che potrebbero comportare una modifica sostanziale dell'intervento da realizzare, definibile solo in fase di progettazione esecutiva.

Si ritiene che la valutazione dell'opportunità in merito all'avvio dell'eventuale iter per la sanatoria sostenendo anche i relativi costi progettuali, procedurali, oneri concessori e sanzioni o per contro per la messa in pristino dei luoghi venga demandata alla parte acquirente.

Per i locali al piano seminterrato si ritiene che l'utilizzo dei locali cantina e ripostiglio [7.1] e [7.2] come camera da letto non possa essere regolarizzato, pertanto tali locali sono da considerarsi locali accessori non destinati all'utilizzo con tale funzione. Si potrebbe supporre una possibilità di autorizzazione in deroga alla trasformazione della lavanderia in bagno [7.3] vista la presenza di un ulteriore bagno con altezza inferiore a 2,40m nel piano interrato autorizzato sin dalla pratica edilizia originaria ma in questa fase di indagine non è possibile garantire la sanabilità di tale intervento in quanto si renderebbe necessaria la predisposizione di un dettagliato progetto esecutivo affrontando un iter autorizzativo che coinvolga i diversi enti preposti che potrebbero comportare una modifica sostanziale dell'intervento da realizzare, definibile solo in fase di progettazione esecutiva.

Si ritiene che le modeste difformità dimensionali del locale tecnico [8] e [9] possano essere sanate mediante predisposizione di apposita pratica edilizia a cura ed onere dei condomini comproprietari.

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 Tribunale di Brescia, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara per le tre unità immobiliari:

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione



3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

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

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 02.01.2019.

Si allegano l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche Catasto Fabbricati, l'elaborato planimetrico. **(Allegato 1)**

A seguito dei sopralluoghi svolti presso le unità immobiliari in oggetto, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti e in elaborato planimetrico.

Dal confronto eseguito sono emerse le difformità di seguito elencate:

- [1] La finestra nel bagno annesso alla camera matrimoniale al piano rialzato presenta in planimetria catastale una posizione differente rispetto a quanto autorizzato e a quanto rilevato.
- [2] La planimetria catastale non rappresenta le reali altezze dei singoli vani.
- [3] I locali al piano interrato sono rappresentati in planimetria catastale con destinazione d'uso a cantina e lavanderia differenti sia da quanto autorizzato sia da quanto rilevato in loco.
- [4] La planimetria catastale dell'autorimessa non evidenzia le corrette altezze del vano, variabili da un minimo di 2,42m a 2,77m in corrispondenza della basculante.

Si ritiene necessario pertanto precedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Relativamente alle parti comuni (rampa di accesso alle autorimesse interrate, locali tecnici, corsello, ecc.) identificate in elaborato planimetrico con il subalterno 13 si evidenziano inoltre le seguenti difformità:

- [5] Il locale addolcitore non risulta rappresentato in elaborato planimetrico e per contro viene graficamente individuato con tale subalterno (sub.13, parte) anche una porzione di ripostiglio/cantina che non risulta nella disponibilità tra le parti comuni ma pare annessa e di pertinenza di altra proprietà e pertanto non accessibile. (vedere allegato grafico).

Si ritiene necessario pertanto precedere all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico a cura ed onere dei condomini comproprietari, al fine della corretta rappresentazione grafica planimetrica del locale addolcitore e all'eventuale identificazione e stralcio del ripostiglio/cantina attualmente non accessibile dalle parti comuni.



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 Tribunale di Brescia, 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 per l'unità immobiliare in oggetto:

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

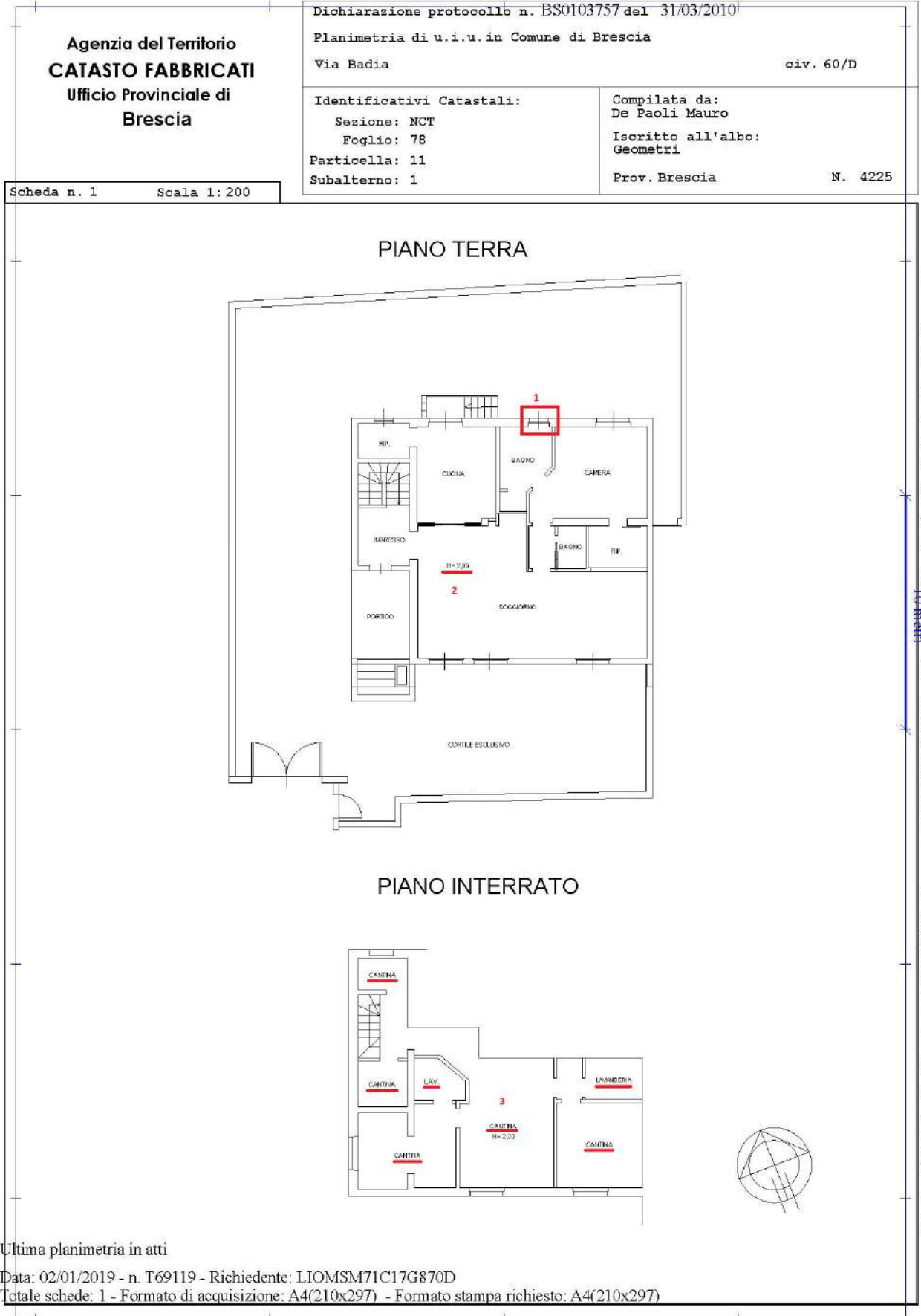
Data: 02/01/2019 - n. T69121 - Richiedente: LIOMSM71C17G870D



Fig. 41: Evidenziazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale ultima in atti – autorimessa



Data: 02/01/2019 - n. T69119 - Richiedente: LIOMSM71C17G870D



Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2019 - n. T69119 - Richiedente: LIOMSM71C17G870D

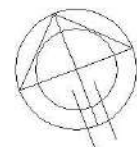
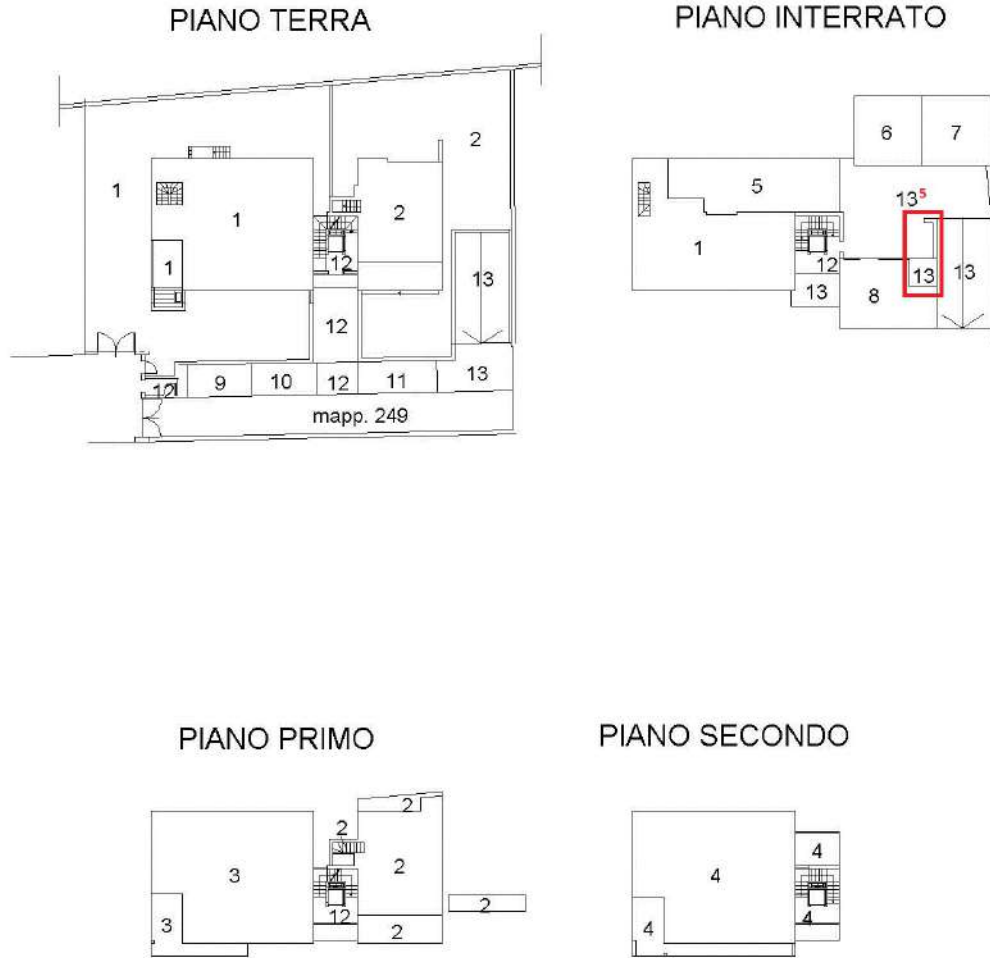
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Fig. 42: Evidenziazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale ultima in atti - appartamento



Data: 02/01/2019 - n. T67164 - Richiedente: Telematico

| | | | |
|--|------------|---|---------------------------------------|
| ELABORATO PLANIMETRICO | | Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia | |
| Compilato da: De Paoli Mauro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 4225 | | | |
| Comune di Brescia | | Protocollo n. BS0254936 del 06/07/2009 | |
| Sezione: NCT | Foglio: 78 | Particella: 11 | Tipo Mappale n. 251399 del 01/07/2009 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | Scala 1 : 500 | |



Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2019 - n. T67164 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Fig. 43: Evidenziazione delle difformità rispetto all'elaborato planimetrico catastale ultimo in atti



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Relativamente ai Beni immobili ubicati in Comune di Brescia, così censiti:

Appartamento: **Sez. N.C.T. Fg.78, particella 11 sub.1**, Via della Badia 60/D, P.T.-S1
cat. A/2, cl.6 consistenza 8,5 vani Sup. cat. 188mq Rendita €834,08

Autorimessa: **Sez. N.C.T. Fg.78, particella 11 sub.5**, Via della Badia 60/D, P.S1
cat. C/6, cl.7 consistenza 51mq Sup. cat. 58mq Rendita €129,06

Alla data del 05.10.2018 i beni risultano intestati a:

“Omissis”

per la quota 1/1 della piena proprietà.

Come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio , dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Brescia al N.250 P.1 con atto del 06.07.1994 de Notaio Senini Sergio i Sigg. “Omissis” hanno scelto il regime della separazione dei beni. **(Allegato 10)**.

I beni risultano ad esso pervenuti in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 10453/5882 del 15.03.2010**

Atto Notaio Gianluigi Cisotto in data 24.02.2010 Rep. 124.231/19.477, registrato a Chiari il 24.11.2005 al n. 3176 Serie 1T, **vendita (Allegato 4.1)**. Con tale atto la società “Omissis” vende al Sig. “Omissis” gli immobili in Comune di Brescia censiti al catasto fabbricati di detto Comune, sez. NCT, al foglio 78, con i mappali: 11 sub.1 e 11 sub.5. Il tutto con la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e delle parti comuni così come elencate nell'elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni.

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti:

Servitù/Vincoli: Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo: Atto Notaio Gianluigi Cisotto in data 24.02.2010 Rep. 124.231/19.477.

Come riportato nell'atto di compravendita si specifica che:



“Articolo 1 - Consenso ed oggetto:

La società "Omissis" come sopra rappresentata, vende al signor "Omissis" che acquista la piena proprietà dei seguenti beni immobili, in comune di: Brescia Via Badia n.ro 60/D nel complesso immobiliare in premessa descritto: APPARTAMENTO con cortile esclusivo e portico composto da tre locali e accessori al piano terra, cantine, bagno e lavanderia al piano interrato, censito nel Catasto Fabbricati del comune di Brescia come segue: Sezione NCT, foglio 78, mappale 11 sub.1, categoria A/2, classe 6, z.c. 3, vani 8,5, R.C. Euro 834,08; AUTORIMESSA al piano interrato, censita nel Catasto Fabbricati del comune di Brescia come segue: Sezione NCT, foglio 78, mappale 11 sub.5, categoria C/6, classe 7, z.c. 3, mq. 51, R.C. Euro 129,06; CONFINI A migliore identificazione delle unità immobiliari in oggetto si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "B", "C" e "D" copie delle relative schede planimetriche e dell'elaborato planimetrico, cui le parti fanno espresso riferimento anche ai fini della determinazione dei confini. ...omissis...

Articolo 3 – Stato ed accessori:

La vendita concerne gli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ben noto alla parte acquirente. Essa è fatta senza riserve, con ogni diritto e garanzia di legge, ed è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù, azione e ragione, nulla escluso od eccettuato.

In particolare la parte acquirente si dichiara edotta in merito alla servitù di passaggio pedonale e carraio riservatasi dal signor "Omissis" nell'atto di vendita autenticato nelle firme dal notaio Gianluigi Cisotto in data 28 maggio 2009, Repertorio n.ro 122.038, Raccolta n.ro 18.584, **(Allegato 4.3)** in premessa dettagliato, a favore del mappale 250 foglio 78 ed a carico del mappale 249 Catasto Terreni ora mappale 249 Catasto

Fabbricati, Bene comune non censibile del complesso immobiliare come in premessa illustrato.

La parte acquirente inoltre si dichiara edotta che nell'atto in data 25 maggio 2009 sopra citato le parti hanno espressamente convenuto che i costi di manutenzione della strada su cui tale servitù viene esercitata nonché quelli relativi al cancello di accesso posto sul lato nord saranno a carico esclusivamente della proprietà del mappale 249, pertanto detti costi sono a carico dei proprietari delle unità immobiliari cui esso mappale 249 foglio 78 compete quale bene comune.

La parte acquirente comunque dichiara di essere a conoscenza che, come previsto nella scrittura privata autenticata nelle firme in data 12 gennaio 1966 dal Notaio Parlato, Repertorio n.ro 65520, depositata negli atti del medesimo notaio con atto di deposito in data 12 gennaio 1966, Repertorio n.ro 65521, Raccolta n.ro 4273, registrato a Brescia in data 31 gennaio 1966 al n.ro 538 e trascritto a Brescia in data 1 febbraio 1966 ai n.ri 2124/1413 e ribadito nell'atto del notaio Gianluigi Cisotto in data 25 maggio 2009 più volte citato, la striscia di terreno di cui al mappale 249 è destinata a strada e forma da tempo immemorabile, da



oltre un trentennio, unitamente ad altri mappali, una strada di lottizzazione gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio e di acquedotto sotterraneo a favore di proprietà limitrofe.

Nella presente vendita e' altresì compresa, una quota, proporzionale a quanto venduto, di diritti condominiali, tali definiti dall'articolo 1117 del Codice Civile, nonchè dal Regolamento di Condominio che, unitamente alle tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "E" alla scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Gianluigi Cisotto in data 3 agosto 2009, Repertorio n.ro 122.563, Raccolta n.ro 18.826, registrata a Brescia 1 in data 5 agosto 2009 al n.ro 8289 serie 1T e trascritta a Brescia in data 6 agosto 2009 ai n.ri 35446/21349 e che la parte acquirente per sè, eredi ed aventi causa, si impegna ad osservare." ...omissis...

Alla luce delle clausole contrattuali inserite nell'atto di compravendita citato e della relativa documentazione grafica esplicativa allegata si evidenzia che:

1. il locale tecnico (sub.13, parte) al piano interrato (in cui sono inserite la centrale termica e le attrezzature connesse all'impianto) di proprietà comune a tutte le unità immobiliari residenziali del fabbricato identificate con i subb. 1-2-3-4, è posizionato e intercluso all'interno del vano scale (sub.12) di proprietà delle sole unità immobiliari identificate ai sub. 2-3-4.

Eventuali attività di manutenzione a favore di dette attrezzature impiantistiche comuni anche alle unità immobiliari oggetto di perizia rendono necessario il passaggio attraverso il vano scale nella porzione al piano interrato compresa dal corsello interrato fino alla porta di accesso al vano tecnico; si ritiene pertanto che tale porzione di vano scala risulti gravata da servitù di passaggio per consentire l'accesso a tale locale.

2. I beni oggetto di compravendita sono identificati in atto con le particelle 11 sub. 1 e 5 a cui corrispondono i beni i beni comuni non censibili identificati con le particelle 11 subalterno sub.13 e 249. I beni comuni non censibili alla data dell'atto di compravendita risultavano rappresentati nell'elaborato planimetrico Protocollo BS 0254936 del 06.07.2009 Tipo Mappale n.251399, tutt'ora ultimo in atti.

In tale elaborato planimetrico una porzione del subalterno 13, che identifica un ripostiglio/cantina o un vano tecnico/cavedio adiacente al subalterno 8, non risulta accessibile dal corsello condominiale; tale vano potrebbe essere un vano tecnico intercluso o per contro essere accessibile unicamente dall'adiacente autorimessa di proprietà di terzi.

Tale vano tecnico o ripostiglio/cantina nella pratica edilizia di variante finale non è per altro inserito tra le porzioni comuni del fabbricato ma è abbinato come locale cantina proprio all'adiacente autorimessa identificata con il subalterno 8 di proprietà di terzi.



Se anche tale ripostiglio/cantina fosse effettivamente inglobato e unito all'autorimessa di cui al subalterno 8 di proprietà di terzi e da questi utilizzato e pertanto la sua rappresentazione tra le porzioni comuni a tutte le unità immobiliari costituisse un mero errore di rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico, si evidenzia in ogni caso che tale elaborato planimetrico è stato esplicitamente utilizzato a riferimento nell'atto di compravendita citato al fine della determinazione delle parti comuni e dei relativi confini, pertanto tale vano tecnico o ripostiglio/cantina risulta ricompreso nelle parti comuni a tutte le unità immobiliari.

Oneri: No

Pesi/gravami: No

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica della presenza di contratti di locazione o comodato a favore di terzi inerenti le unità immobiliari oggetto della presente perizia. L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari ha fornito dichiarazione, a seguito di istanza presentata in data 21.12.2018 con prot.185066, in merito alla assenza di alcun contratto di locazione e/o comodato regolarmente registrato a favore di terzi e inerenti le unità immobiliari in oggetto. **(Allegato 7).**



4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione dei beni

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, come emerso durante il sopralluogo eseguito, risultano nella disponibilità e in uso al proprietario esecutato che vi dimora unitamente alla propria famiglia.

Oneri di natura condominiale:

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia (appartamento e autorimessa interrata) è un fabbricato condominiale denominato Condominio BADIA 60 composto da n.11 unità immobiliari di cui n.4 destinate ad abitazione civile e n.7 destinate ad autorimesse interrate e posti auto scoperti attualmente gestito da un amministratore condominiale.

In allegato viene riportato il Regolamento Condominiale contrattuale fornito dall'amministratore nonché le allegate Tabelle Millesimali riguardanti l'intero complesso. Le unità immobiliari oggetto della presente perizia corrispondono all'unità immobiliare n.1 della tabella millesimale. **(Allegato 9)**

L'Amministratore, a seguito di richiesta del sottoscritto CTU in data 05.02.2019, ha fornito la seguente indicazione:

- *L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie ammonta a circa € 3.000,00 annui ripartibili in € 550,00 per spese generali; € 550,00 per manutenzione ordinaria; € 300,00 per energia elettrica parti comuni, € 1.600,00 per consumi individuali di riscaldamento, raffrescamento, acqua calda e fredda.*

- *Non ci sono spese condominiali insolute.*

- *Nessuna causa in corso.*

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale:

In merito alle opere difformi analizzate al precedente capitolo 3.1 si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione delle stesse, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria, il rilascio delle certificazioni, il pagamento delle sanzioni e dei diritti, l'eventuale realizzazione di opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate al presente capitolo e la variazione catastale finale.

Il costo connesso alla regolarizzazione edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di perizie è stato quantificato nel computo metrico estimativo analitico allegato alla presente perizia **(Allegato 12)** e stimabile in circa € 15.000,00.

Si evidenzia che tale conteggio è da ritenersi come puramente indicativo; un conteggio di dettaglio può essere eseguito solo a seguito di predisposizione di adeguato progetto di ripristino/sanatoria, che potrebbe prevedere anche diverse soluzioni architettoniche. I valori così calcolati verranno detratti al



valore di stima dell'immobile; una eventuale variazione degli stessi non potrà determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia.

Gli eventuali oneri di aggiornamento catastale e/o edilizio delle parti comuni relativamente ai locali accessori al piano interrato necessari al fine di una completa definizione delle porzioni comuni e della loro rappresentazione grafica e planimetrica rimarrà a carico dei condomini.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Nessuno.

Domande giudiziali e giudizi in corso

Come riportato nella comunicazione dell'amministratore condominiale, viene riferita e dichiarata l'assenza di alcun contenzioso in essere che riguardi le unità immobiliari in oggetto.

Divisibilità dei beni e formazione dei lotti

Alla luce delle analisi svolte e della situazione di fatto rilevata, si ritiene che il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione non sia divisibile e risulti opportuna la vendita dello stesso in un unico lotto di vendita per le unità immobiliari così come descritte ed identificate nel prospetto riepilogativo in premessa, con le parti comuni ricomprese.



5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze della Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico-Ipotecaria Ventennale in atti redatta dal Notaio Gabriele Bezzi e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare risulta che in ordine a quanto in oggetto, alla data del 05.10.2018 sono presenti le seguenti formalità: **(Allegato 5.1)**

- IPOTECA GIUDIZIALE in forza di decreto ingiuntivo

Iscritta a Brescia in data 02.03.2011 ai nn. 8726/1901 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC. COOP. con sede a Ghedi (BS) contro il Sig. "Omissis", sino alla somma complessiva di € 184.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale, in dipendenza del decreto ingiuntivo n. 1247/2011 emesso dal Tribunale di Brescia in data 25.02.2011, gravante il diritto di proprietà sull'unità immobiliare all'epoca censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Brescia al fg.8, Sez. FIU, con il mappale 8958 sub.1, la quota di 5/6 del diritto di proprietà e la quota di 1/6 del diritto di nuda proprietà sull'unità immobiliare all'epoca censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Brescia al fg.8, Sez. FIU, con il mappale 8958 sub.2 nonché la quota di 2/3 del diritto di proprietà e la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà sulla porzione di area all'epoca distinta nel Catasto Terreni del Comune di Brescia al foglio 78 col mappale 95.

Osservazioni:

Con riferimento all'ipoteca giudiziale sopra riportata si annota che i beni in oggetto risultavano già alienati in favore della società "Omissis" alla data dell'iscrizione di tale ipoteca giudiziale.

- IPOTECA VOLONTARIA – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Brescia in data 19.04.2016 ai nn. 14931/2474 a favore della BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO-Società Cooperativa con sede a Pompiano (BS) contro il Sig. "Omissis", derivante da atto di mutuo fondiario in data 18.04.2016 repertorio n. 68.479/35.280 Notaio Aldo Garioni, sino alla somma complessiva di € 400.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Brescia al fg.78, Sez. NCT, con il mappale 11 subb.1 e 5.

- IPOTECA GIUDIZIALE – in forza di decreto ingiuntivo

Iscritta a Brescia in data 18.06.2018 ai nn. 26.545/4.356 a favore della BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO-Società Cooperativa. con sede a Brescia contro il Sig. "Omissis", sino alla somma complessiva di € 260.000,00 di cui € 244.529,12 per capitale, in dipendenza del decreto ingiuntivo n. 3033 emesso dal Tribunale di Brescia in data 07.06.2018, gravante il diritto di



proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Brescia al fg.78, Sez. NCT, con il mappale 11 subb.1 e 5.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Brescia in data 16.07.2018 ai n. 31.449/20.074, a favore della società "SPRING DI DAEDER LUCIANO E C. SAS" con sede a Castenedolo (BS), contro il Sig. "Omissis", derivante dall'atto di pignoramento di immobili del Tribunale di Brescia in data 15.06.2018 n. 7.422/2018, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Brescia al fg.78, Sez. NCT, con il mappale 11 subb. 1 e 5.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Brescia in data 11.09.2018 ai n. 39.851/25.697, a favore della BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO-Società Cooperativa. con sede a Brescia, contro il Sig. "Omissis", derivante dall'atto di pignoramento di immobili del Tribunale di Brescia in data 31.08.2018 n. 9587, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Brescia al fg.78, Sez. NCT, con il mappale 11 subb. 1 e 5.

Si riporta in allegato l'elenco sintetico delle formalità gravanti gli immobili in oggetto con aggiornamento al 13.02.2019. **(Allegato 5.2)**



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 di mercato”** dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi e del **“più probabile valore di mercato ridotto”** ottenuto successivamente apportando le decurtazioni del prezzo di stima, connesse a eventuali diritti reali e personali di terzi, stato di occupazione dei beni, stato di conservazione degli immobili e oneri di vario tipo emersi dalle indagini che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la piena commerciabilità.

Assunzioni e condizioni limitative:

Si evidenzia che la presente perizia di stima è relativa alle sole unità immobiliari oggetto di provvedimento di pignoramento così come pervenute in proprietà al soggetto esecutato in forza di atto di compravendita di Rep. 124.231/19.477 Notaio G. Cisotto in data 24.02.2010 identificate al catasto fabbricati del Comune di Brescia alla Sez. NCT fg.78 particella 11 subb. 1 e 5 a cui corrispondono i beni comuni non censibili identificati con le particelle 11 subalterno sub.13 e 249. I beni comuni non censibili alla data dell'atto di compravendita risultavano rappresentati nell'elaborato planimetrico Protocollo BS0254936 del 06.07.2009 Tipo Mappale n.251399 tutt'ora ultimo in atti. In tale elaborato planimetrico, come già evidenziato, una porzione del subalterno 13 che identifica un ripostiglio adiacente al subalterno 8 non risulta accessibile dal corsello condominiale ma unicamente dall'adiacente autorimessa di proprietà di terzi. Tale ripostiglio nella pratica edilizia di variante finale non è per altro inserito tra le porzioni comuni del fabbricato ma è abbinato come locale cantina proprio all'adiacente autorimessa identificata con il subalterno 8 di proprietà di terzi. Se anche tale ripostiglio fosse effettivamente inglobato e unito all'autorimessa di cui al subalterno 8 di proprietà di terzi e pertanto la sua rappresentazione tra le porzioni comuni a tutte le unità immobiliari costituisca un mero errore di rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico; si evidenzia in ogni caso che tale elaborato planimetrico è stato esplicitamente utilizzato a riferimento nell'atto di compravendita citato al fine della determinazione delle parti comuni e dei relativi confini, pertanto tale ripostiglio risulta ricompreso nelle parti comuni a tutte le unità immobiliari.

La valutazione prevista nella presente perizia risulta pertanto relativa ai beni così come pervenuti in proprietà della parte esecutata con l'atto citato e oggetto di pignoramento.



Verifica del migliore e più conveniente uso:

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

Per gli immobili in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

Criterio di valutazione:

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

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

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



7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono inserite in un contesto urbano ed ambientale pregevole in un edificio condominiale in classe energetica A di notevole qualità architettonica e con finiture di pregio con età di costruzione di circa 10 anni e di consistenza come di seguito calcolata:

| Consistenza | Superficie | Rapporto Mercantile | Quota proprietà | Sup. commerciale | Valore unitario | Valore mercato |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | (mq) | (%) | (%) | (mq) | (€/mq) | (€) |
| Appartamento P.T. | 127,92 | 100% | 100% | 127,92 | 2.200 | 281.424 |
| Appartamento P.S1 | 94,10 | 60% | 100% | 56,46 | 1.950 | 110.097 |
| Portico P.T. | 13,83 | 35% | 100% | 4,84 | 1.950 | 9.438,98 |
| Autorimessa P.S1 | 40,00 | 60% | 100% | 24,00 | 1.950 | 46.800 |
| | 18,60 | 35% | 100% | 6,51 | 1.950 | 12.694,50 |
| Giardino | 128,00 | 10% | 100% | 12,80 | 1.950 | 24.960 |
| | 126,00 | 2% | 100% | 2,52 | 1.950 | 4.914 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | 235,05 | | 490.328,48 |
| Parti condominiali già ricomprese | | | | | | |

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia edilizia del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia, della dimensione delle stesse, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda, si attribuisce agli immobili un valore di mercato come calcolato in base all'analisi estimativa allegata.

Pertanto arrotondando si ottiene:

VALORE DI MERCATO (QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):
€ 490.000,00 (diconsi quattrocentonovantamila/00)

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

1. una decurtazione per lo stato di conservazione dell'immobile, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per la mancata disponibilità immediata del bene a causa della necessità di regolarizzazione edilizia e catastale e dell'incertezza dei relativi costi di sanatoria e/o ripristino, quantificabile in ragione del 2%, quindi pari ad € 9.806,57;



2. una decurtazione pari agli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'unità immobiliare comprensivo anche di realizzazione di eventuali opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate e computate, pari a circa € 15.000,00.

Si ottiene pertanto, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO (QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):
€ 465.000,00 (diconsi euro quattrocentosessantacinquemila/00)

Pertanto, tenuto conto della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare gli immobili al valore di libero mercato, si ritiene che in caso di vendita forzata il Valore di mercato ridotto in caso di vendita forzata possa subire un ulteriore ribasso di circa 10%.

Rendimento locativo

E' stato infine determinato il valore locativo dei beni, sulla base dei rendimenti locativi minimi e massimi previsti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per il comune di Brescia e sulla base dei confronti con le banche dati degli operatori immobiliari presenti sul territorio comunale.

Il rendimento dei canoni di locazione di immobili risulta mediamente variabile tra i 4,8 e i 5,4 euro al mq / mese (calcolato sulla superficie netta dei locali), da cui si deduce quindi un canone di locazione, indistintamente per ogni unità immobiliare, variabile tra i 1.030 € e i 1.160 € al mese.

Si ritiene che il canone di locazione reale, viste le caratteristiche di finitura e impiantistiche delle unità immobiliari e il contesto edilizio ed urbano della zona, possa essere pari a 1.200 €/mese quindi per complessivi 14.400 €/anno.

Monticelli Brusati 21.02.2019

In fede, Il Tecnico
Ing. Massimiliano Gorlani
(documento firmato digitalmente)

