

COPIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Appartamento trilocale con cantina
sito in Comune di Brescia in via Morosini n.49

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 1358 / 2017
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

Creditore procedente: OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato: OMISSIS

Debitori eseguiti: OMISSIS

Esperto Incaricato: **ING. GIOVANNI MOSCA**

Via San Francesco n°32 - Monticelli Brusati (BS)

Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116

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



COPIA

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
1 - INDIVIDUAZIONE LOTTI.....	3
2 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI.....	4
3 - DESCRIZIONE GENERALE.....	6
4 - PROVENIENZA.....	9
5 - CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	9
6 - CONFORMITA' CATASTALE.....	12
7 - SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	13
8 - VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	14
9 - VALORE DEL BENE.....	17

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giovanni Mosca con studio in Monticelli Brusati (BS), Via San Francesco n°32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3515, a seguito di ordinanza di nomina del 26.03.2018 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 09.05.2018 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n° 1358/2017.

1 - INDIVIDUAZIONE LOTTO

Il sottoscritto Ing. Giovanni Mosca ha provveduto all'analisi del bene immobile staggito, le cui caratteristiche principali sono di seguito sintetizzate:

LOTTO	UNICO
OGGETTO	Appartamento trilocale al piano quarto con cantina al piano interrato
UBICAZIONE	Brescia (BS) Via Morosini n°49
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati Comune di Brescia Sez. FIU Fg. 26, particella 4239 sub.13 piano 4-S1, cat. A/4
QUOTA PROPRIETA'	PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1
<p>VALORE DI MERCATO della piena proprietà della quota 1/1 indivisa € 69.000,00 (euro sessantanovemila/00) (al netto dei costi di messa in pristino delle difformità rilevate)</p>	
<p>VALORE DI MERCATO in condizioni di vendita forzata della piena proprietà della quota 1/1 indivisa € 62.000,00 (euro sessantaduemila/00) (al netto dei costi di messa in pristino delle difformità rilevate)</p>	

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

L'immobile staggito è ubicato a Brescia (BS) in Via Morosini n°49 ed è costituito da un appartamento trilocale posto al quarto ed ultimo piano (quinto piano fuori terra) e da una cantina al piano interrato di un condominio denominato "Condominio Caffaro".

Identificazione del bene:

Il sottoscritto CTU, acquisito l'atto di provenienza, atto di compravendita redatto in data 28.02.2000 con Rep. N.27.677/6.479 Not. *omissis*, (Allegato 5.1) evidenzia che nella descrizione dell'immobile oggetto di compravendita si specifica che: "i signori...*omissis*... vendono e trasferiscono

omissis che, in parti uguali e pro indiviso, accettano e acquistano la piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Comune di Brescia (BS) Via E. Morosini n. 49, e precisamente: appartamento al piano quarto composto da tre vani, servizi, balcone e locale cantina al piano interrato; riportato nel N.C.E.U. di detto Comune alla partita 11108, in ditta ai venditori, con i seguenti dati: sez. FIU, fol. 26, mapp. 4239, sub. 13, via Morosini n. 49, p.T-4-S1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 6, vani 5, R.C. £ 825.000. Confini: vano scala, Via Villa Glori e proprietà aliena...*omissis*...La vendita comprende accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive dell'immobile in oggetto nonché i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dello stabile di cui esso è parte quali risultano dalla legge, dalle planimetrie catastali e dal titolo di provenienza."

Con successivo atto di compravendita redatto in data 02.12.2003 con Rep. N.45.630/13.127

(Allegato 5.2) il sig. *omissis* vende e trasferisce al sig. *omissis*, che accetta ed acquista la piena proprietà della quota di 1/3 dell'immobile.

Si evidenzia pertanto che l'immobile oggetto di compravendita viene identificato così come rappresentato in planimetria catastale e a tal proposito che la planimetria catastale ultima in atti è stata redatta nell'anno 1955 all'epoca della costruzione del fabbricato. In tale planimetria non venivano rappresentate le parti comuni al di fuori del vano scale di accesso alle unità immobiliari. Pertanto non essendo le parti comuni definite in atto e in mancanza di un elaborato planimetrico che le rappresenti si presume che l'intero mappale 4193 fg. 26 NCEU (già mappale 16 fg.112 NCT) costituisca corte comune all'intero fabbricato per garantire l'accesso all'unità immobiliare mentre si evidenzia che la pertinenza scoperta del mappale 4239 fg.26 NCEU (già mappale 15 fg.112 NCT) così come rappresentata nell'estratto mappa corrisponda attualmente ad area scoperta occupata in

parte da marciapiedi e posti auto.

Si evidenzia inoltre che l'accesso alla corte interna del fabbricato avviene dalla pubblica via attraversando una ampia corte scoperta di proprietà privata identificata al NCT al fg. 112 mappale 11 che risulta adibita a parcheggi privati oltre a garantire l'accesso ai mappali confinanti, ma che non risulta di proprietà condominiale.

Dati catastali:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia come segue:

Sez. FIU. Fg.26, particella 4239 sub.13 Via Emilio Morosini n.49

piano 4-S1, cat. A/4, cl. 6 cons. 5 vani, r.c. € 426,08

Intestazione catastale:

Alla data del 13.05.2018 il bene immobiliare, così come identificato nell'atto di pignoramento, risulta catastalmente in ditta a:

- *omissis*

per la quota di 2/6 di piena proprietà;

- *omissis*

per la quota di 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- *omissis*

per la quota di 2/6 di piena proprietà.

Confini:

Il suddetto immobile, nel suo insieme, confina:

appartamento al piano quarto

- a Nord con altra proprietà;

- a Est prospetta su via Villa Glori;

- a Sud con altra proprietà;

- a Ovest parte con altra proprietà, parte con vano scala comune.

cantina al piano interrato

- a Nord con altra proprietà;

- a Est con terrapieno;
- a Sud con altra proprietà;
- a Ovest con corridoio comune.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono le planimetrie catastali, le visure storiche, l'estratto mappa NCEU e NCT. *(Allegato 2)*

3 – DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia, denominato "Condominio Caffaro", edificato negli anni 1954-1955, è ubicato in zona semiperiferica del Comune di Brescia, in un contesto misto, residenziale – produttivo, nelle vicinanze di alcune delle principali vie di transito del comune e in zona ben servita dai servizi pubblici, a ridosso della linea ferroviaria Brescia – Iseo - Edolo.

Il fabbricato, di tipologia popolare a cinque piani fuori terra e privo di ascensore, è costituito da due corpi di fabbrica posti uno di fronte all'altro, in lato Est e Ovest rispettivamente, uniti tra loro nella parte Nord da un corpo di fabbrica di pari altezza ma di ridotta profondità. La corte comune interna che ne deriva è chiusa sul quarto lato da un muro a ridosso del quale si trovano alcune autorimesse private. Al centro del lato nord si trova un ampio passo carraio che consente l'accesso al cortile interno e quindi da esso ai due vani scala, uno nel corpo Est e uno nel corpo Ovest, che distribuiscono le unità immobiliari a destinazione residenziale dell'intero edificio. Il piano terra del fabbricato, nella porzione ad est, è occupato da attività commerciali con accesso diretto da Via Villa Glori. Il piano interrato è occupato dalle cantine. L'edificio si trova all'incrocio tra via Villa Glori e via Emilio Morosini arretrato in lato Nord rispetto al filo stradale per la presenza di una ampia corte scoperta adibita a parcheggio e in lato Est per la presenza di marciapiede e parcheggi auto a filo strada.

In relazione all'uso della corte in lato nord viene riferito dall'Amministratore Condominiale che, sebbene vi sia la presenza di cartelli che indichino la "proprietà privata a servizio del Condominio Caffaro" e risulti necessario attraversarla per accedere al condominio stesso, tale corte non sia di

proprietà condominiale. Tale corte di proprietà di terzi risulta pertanto apparentemente gravata del diritto di passaggio per garantire l'accesso alla corte interna ai condomini del Condominio Caffaro nonché per l'accesso all'adiacente fabbricato industriale. L'utilizzo e l'assegnazione dei posti auto delimitati con strisce di segnaletica stradale ricavati in tale corte risulta invece frutto di accordi verbali tra la proprietà dell'area e alcuni condomini. All'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta però abbinato alcun posto auto.

L'appartamento, posto al quarto piano del fabbricato est con affaccio su via Villa Glori, è un trilocale con superficie commerciale di circa 85 mq costituito da un corridoio di circa 10.32 mq che distribuisce tutti gli ambienti della casa: un soggiorno di circa 15.72 mq con affaccio sul balcone di circa 2.07 mq, una cucina di circa 9.80 mq, una camera matrimoniale di circa 18.32 mq, una camera doppia di circa 12.11 mq e un bagno con vasca di circa 5.03 mq. Tutti gli ambienti hanno altezza pari a 2.95 m. Al piano interrato si trova la cantina la cui dimensione, pari a circa 5.38 mq, è stata dedotta in forma indiretta dalla planimetria catastale e da quella della pratica architettonica in quanto l'attuale occupante dell'appartamento non era in possesso delle chiavi al momento del sopralluogo.

Le finiture dell'unità immobiliare risalgono all'epoca di costruzione e mostrano un precario stato di manutenzione con diffusi ammaloramenti: pavimenti in marmette in graniglia di marmo, serramenti esterni in legno con vetro singolo, porte interne in legno e vetro. I locali presentano pareti con diffuse problematiche di condensa e muffa dovute probabilmente alla presenza di infiltrazioni o umidità. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta in cucina, a radiatori in alluminio con tubazioni a vista. Il bagno manca del bidet. L'impianto elettrico risulta coevo alla costruzione del fabbricato e non risulta adeguato alla normativa vigente. Le dotazioni impiantistiche dell'appartamento necessitano di un completo intervento di risanamento e messa a norma.

L'immobile risulta privo di certificazione energetica.

Si evidenzia inoltre che a seguito del distacco di alcuni calcinacci dai balconi del condominio, è stata emessa una Ordinanza dal Comune di Brescia – Unità di staff Servizi amministrativi dell'Area Servizi tecnici - a tutela della pubblica incolumità in data 30.01.2017 con la quale veniva richiesto di provvedere alla messa in sicurezza della facciata dell'edificio dando priorità di intervento ai balconi

onde prevenire rischio di crolli, distacchi o cadute sulla pubblica via, con divieto di calpestio dei balconi stessi per motivi di sicurezza nonché con obbligo di dare comunicazione della conclusione dell'intervento con dichiarazione di un tecnico abilitato in merito alla messa in sicurezza e descrizione degli interventi realizzati. Alla data odierna tale intervento non risulta essere stato eseguito per il balcone di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto e vige pertanto il divieto di accesso e di utilizzo del balcone stesso come da prescrizione comunale e come da successiva indicazione dell'Amministratore Condominiale.

Di seguito viene riportata la tavola grafica di quanto rilevato in occasione del sopralluogo svolto.

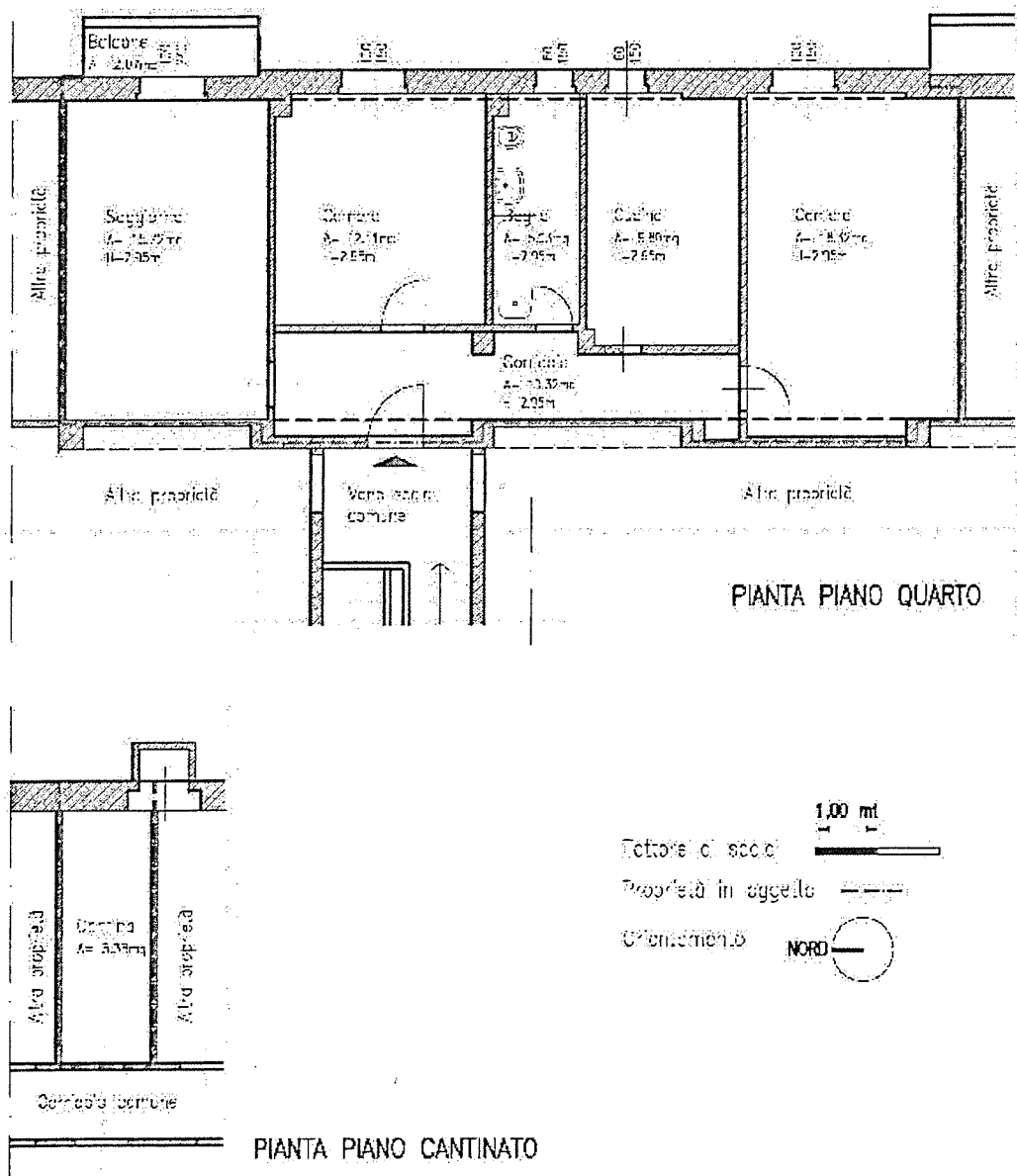


Fig.1 Pianta dell'immobile

4 - PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in proprietà di:

OMISSIS

in regime di separazione dei beni, in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 28.02.2000 Rep. N°27.677/6.479 Notaio OMISSIS trascritto a Brescia il 01.03.2000 al n. 4210 del registro particolare, con cui OMISSIS

vendevano a OMISSIS

per la quota pari a 2/6

cadauno, la piena proprietà dell'intero in regime di separazione di beni. (Allegato 5.1)

- atto di compravendita del 02.12.2003 Rep. N°45.630/13.127 Notaio OMISSIS trascritto a Brescia il 10.12.2003 al n. 37354 del registro particolare, con cui la quota pari a 2/6 dell'immobile oggetto della presente procedura da OMISSIS passava a OMISSIS il quale così detiene la quota pari a 4/6 della piena proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni (Allegato 5.2).

5 - CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**Documentazione urbanistica:**

L'immobile in esame secondo la vigente Variante generale al Piano di Governo del Territorio, adottata con deliberazione di C.C. n. 2 del 15.01.2018 e approvata, con controdeduzioni alle osservazioni presentate, con deliberazione di C.C n. 35 del 16.4.2018, ricade in zona:

- "R04c Tessuto a prevalente destinazione residenziale con IUF pari a 0,40 mq/mq – Rc: 40% di Sf – Sper: 45% di Sf" come meglio descritto nella tav. V-PR 02 Q-3 del Piano delle Regole e *normata dall'art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione;*
- "IRIR – Ambiti delle categorie territoriali compatibili" normata dal DM 9 maggio 2001;
- "Sito inquinato di interesse nazionale "Brescia-Caffaro";
- "Sito inquinato "Brescia-Caffaro" – perimetro falda sottostante in sito di interesse

nazionale" entrambi normati dal DM 471/1999. *(Allegato 3)*

Per quanto riguarda la gestione degli aspetti sanitari relativi ai problemi di inquinamento ambientale da PCB riguardanti il "sito Brescia Caffaro" si rimanda alle prescrizioni redatte dalla società SOGESID s.p.a. a cui il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ha richiesto nel 2011 di provvedere alla redazione di una bozza di Convenzione attuativa degli interventi individuati nell'Accordo di Programma *per la definizione degli interventi di messa in sicurezza e successiva bonifica del Sito di Interesse Nazionale di Brescia – Caffaro*. A tale proposito si rimanda alla consultazione del sito internet "www.sogesid.it".

Si rimanda inoltre alla consultazione del sito web "www.bresciacaffaro.it" del Commissario straordinario S.I.N. "Brescia – Caffaro" il quale ha la finalità di informare con puntualità il pubblico sulle attività in essere per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica delle aree che sono state interessate da contaminazione diffusa da PCB, PCDD-PCDF, arsenico e mercurio, derivanti, principalmente, dalle attività pregresse dello stabilimento chimico Caffaro spa.

Documentazione edilizia:

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Brescia e presso l'Archivio di Stato di Brescia, ove sono archiviate le pratiche edilizie autorizzative inerenti la costruzione dell'immobile in oggetto. *(Allegato 4)*

Da quanto emerso e consegnato al sottoscritto CTU il bene in esame è stato edificato sulla base delle pratiche edilizie autorizzative di seguito elencate.

- Permesso per opere edilizie Prot. n. 19466/7342 del 15.12.1954 e successiva variante *(Allegato 4.1)* relativo alla autorizzazione alla costruzione di un fabbricato d'abitazione con negozi in angolo Via Villa Glori – Via Morosini come da progetto e prescrizioni approvati in data 07.12.1954 N 19466/7342.

Con riferimento a tale pratica edilizia risultano agli atti anche:

- Parere VVFF Prot. 4599 del 30.09.1954, favorevole alla costruzione del fabbricato, con prescrizioni.

- Licenza d'uso strutture in conglomerato cementizio Prot. 60605 del 30.08.1955 rilasciata dal Prefetto di Brescia.
 - Permesso per opere edilizie Prot. n. 38987 del 02.02.1956 (Allegato 4.2) relativo alla autorizzazione per sanatoria per le varianti esecutive apportate al fabbricato in Via Villa Glori denominato "Condominio Caffaro" come da progetto approvato in data 16.01.1956 N. 38987-55
- Con riferimento a tale pratica edilizia risultano agli atti anche:
- Verbale di contravvenzione al Regolamento Igienico Edilizio Prot. 38987 – 19466/54 del 24.10.1955 e definizione della contravvenzione del 26.11.1955;
 - Parere favorevole dell'ufficiale sanitario Prot. 4895 del 29.12.1955;
 - Autorizzazione all'abitabilità del 21.01.1956 (Allegato 4.3) relativa alle pratiche di cui sopra Prot. N. 19466/7342 e Prot. N. 38987/7870.
 - Ordinanza P.G. 16882/2017 del 30.01.2017 (Allegato 4.4) dell'Unità di Staff Servizi amministrativi dell'Area Servizi tecnici del Comune di Brescia per intervento di urgente messa in sicurezza dei balconi del condominio a seguito di distacco e caduta di calcinacci e intonaco.

Con riferimento a tale ordinanza risultano agli atti anche:

- Sollecito Prot. 99700/2018 del 23.05.2018 dell'Unità di Staff Servizi amministrativi dell'Area Servizi tecnici del Comune di Brescia
- Comunicazione di intervento Reg.uff. 0026286.02-12-2016 del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco, Prot. 0194269-2016 Comune di Brescia.

Verifica della conformità edilizia:

In base al confronto tra quanto riportato nelle pratiche edilizie precedentemente citate (*Allegato 4*) e quanto rilevato (*Allegato 7*) durante il sopralluogo eseguito in data 13.09.2018, emergono le seguenti considerazioni:

1- L'appartamento appare sostanzialmente conforme a quanto autorizzato sia per la distribuzione degli ambienti sia per le dimensioni degli stessi ad eccezione del corridoio nella zona dell'ingresso che risulta nello stato di fatto di dimensioni differenti rispetto a quanto autorizzato. Tale difformità, riconducibile probabilmente alle fasi iniziali costruttive del fabbricato, sono date dall'arretramento

della tramezza interna in prossimità dell'accesso al bagno e dell'ingresso alla camera matrimoniale e dal muro divisorio tra l'appartamento e il vano scale condominiale. Quest'ultima comporta di fatto una leggera riduzione delle dimensioni del vano scala condominiale.

Si ritiene che la diversa distribuzione delle tramezze possa essere regolarizzata solo a seguito di presentazione di pratica edilizia in sanatoria e solo previo ottenimento del consenso dell'assemblea condominiale in relazione alla diversa dislocazione della tramezza posta a separazione dell'appartamento dal vano scale condominiale. Nel caso di mancato ottenimento di autorizzazione è necessario provvedere alla messa in pristino ovvero all'arretramento della parete divisoria conformemente al progetto approvato, fatta salva comunque la necessità di regolarizzazione della diversa posizione delle tramezzature interne.

2- L'intervento di messa in sicurezza, ripristino e/o riparazione dei balconi del fabbricato, alla data del 03.10.2018, non risulta essere stato eseguito per la totalità dei balconi interessati dalla problematica evidenziata. Da quanto emerso in fase di indagine, l'Assemblea Condominiale non ha approvato l'esecuzione e il relativo preventivo di spesa di un intervento complessivo di riparazione della totalità dei balconi interessati. Risulta che alcuni condomini abbiano pertanto provveduto in maniera autonoma all'esecuzione di tali lavori relativamente ai balconi di proprietà esclusiva. Il balcone di pertinenza dell'appartamento oggetto della presente perizia non è stato oggetto di alcun intervento di ripristino e alla data odierna risulta pertanto inagibile e l'accesso allo stesso è interdetto. Rimane a carico della parte acquirente l'onere del ripristino e ogni adempimento connesso al ripristino della funzionalità dello stesso.

A seguito di quanto evidenziato non è possibile dichiarare la conformità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto.

Per verificare la sanabilità delle difformità rilevate è stata predisposta una tavola planimetrica di confronto tra il rilevato e l'autorizzato, disegno 1 in allegato. **(Allegato 10)**

6 - CONFORMITA' CATASTALE

A seguito di sopralluogo svolto presso l'immobile in data 13.09.2018 è stato eseguito un confronto

tra quanto visionato (*Allegato 7*) e la planimetria catastale ultima in atti (*Allegato 2*). Dalla comparazione tra la planimetria catastale e quanto rilevato emergono le stesse difformità sopra riportate per la conformità edilizia. Si rende pertanto necessario l'aggiornamento della planimetria catastale al fine del raggiungimento della conformità catastale dell'unità immobiliare a seguito di redazione di pratica edilizia in sanatoria come sopra descritto.

A seguito di quanto evidenziato non è possibile dichiarare la conformità catastale dell'unità immobiliare in oggetto.

7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.) redatto dal Notaio *OMISSIS* in data 15.01.2018, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità immobiliare di Brescia risulta che in ordine a quanto in oggetto, sino a tutto il 21.12.2017, (*Allegato 6*) sono presenti le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA

Reg. gen. n.8130 reg. part. n. 1723 del 01.03.2000 – a favore di *OMISSIS* con sede a

OMISSIS, domicilio ipotecario eletto in *OMISSIS* e contro

OMISSIS

OMISSIS per la quota pari a 2/6 ciascuno della piena proprietà – atto del 28.02.2000 per Lit. 370.000.000 di cui Lit. 185.000.000 per sorte capitale. Durata 20 anni;

- IPOTECA LEGALE

Reg. gen. n. 42041 reg. part. n.10376 del 25.08.2003 – a favore *OMISSIS*

OMISSIS domicilio ipotecario presso la propria sede *OMISSIS* contro *OMISSIS*

OMISSIS per la quota pari a 2/6 della piena proprietà - *OMISSIS* del 18.08.2003 per Euro 3.105,04 di cui Euro 1.552,52 per sorte capitale;

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Reg. gen. n. 4785 reg. part. 3160 del 28.01.2005 – a favore *OMISSIS* con sede in
OMISSIS , rappresentato e difeso dall'Avv. *OMISSIS* elettivamente domiciliato in
OMISSIS contro *OMISSIS* per la quota pari a
 2/6 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, *OMISSIS*
OMISSIS , per la quota pari a 4/6 della piena proprietà in regime di separazione di beni
 – Notifica Ufficiale Giudiziario di Brescia del 09.12.2004.

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Reg. gen. n. 56959 reg. part. 34716 del 21.12.2017 – a favore *OMISSIS* con sede in
OMISSIS , rappresentata e difesa dall' *OMISSIS* , elettivamente domiciliato in
OMISSIS e contro *OMISSIS* , per la quota pari a
 2/6 della piena proprietà, *OMISSIS* , per la quota pari a 4/6 della
 piena proprietà in regime di separazione di beni – Notifica Ufficiale Giudiziario di Brescia del
 04.12.2017.

E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del
20.09.2018 da cui non emergono ulteriori gravami. (*Allegato 6*)

8 – VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di possesso dei beni

Si evidenzia che i beni così come sopra descritti risultano di proprietà dei signori:

OMISSIS

per la quota di 2/6 della piena proprietà;

OMISSIS

per la quota di 4/6 della piena proprietà in regime di separazione di beni,

come risulta dagli atti di provenienza allegati e come evidenziato al precedente capitolo 4.

Stato di occupazione dei beni

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica della presenza di contratti di locazione o comodato a
 favore di terzi inerenti l'immobile in oggetto. L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di

Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari ha fornito dichiarazione, a seguito di istanza presentata in data 18.05.2018 con Prot. 71928, in merito alla presenza di un contratto di comodato regolarmente registrato in data 23.02.2017 presso l'Ufficio Territoriale di Brescia 1 al n. 387 serie 3.

Comodante *OMISSIS*

Comodatario: *OMISSIS*

Durata del comodato: 2 anni a partire dal 02.02.2017

Si evidenzia che il Comodato è a titolo gratuito e che il bene in oggetto viene dichiarato "in ottimo stato di conservazione, esente da vizi e del tutto idoneo alla sua funzione", situazione evidentemente non corrispondente allo stato di fatto reale. Si riporta il contratto di comodato in allegato. **(Allegato 8)**

Si evidenzia inoltre che in occasione del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, l'appartamento non risultava occupato dal solo Comodatario ma anche da altre due persone che dichiaravano di avere domicilio nello stesso.

Oneri di natura edilizia

In merito alle opere difformi analizzate al Cap. 5 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 diritti.

Si ritiene che il costo per la predisposizione di pratica edilizia in sanatoria possa essere quantificato in € 3.000,00. In caso di mancata autorizzazione alla regolarizzazione dello stato di fatto con la modifica delle porzioni condominiali del vano scale debba essere preventivato, in aggiunta agli oneri di sanatoria già quantificati, anche il costo della messa in pristino relativamente al solo muro divisorio dell'appartamento con il vano scale. Per la quantificazione di tali oneri è stato predisposto e allegato un computo metrico estimativo di dettaglio dei lavori necessari che vengono quantificati in € 6.000,00.

Si ritiene inoltre che l'intervento di ripristino e/o riparazione del balcone oggetto di Ordinanza del Comune di Brescia sia da quantificare, come da computo metrico allegato in € 5.000,00.

Oneri di natura catastale

In virtù delle difformità evidenziate rispetto alle planimetrie ultime in atti come evidenziato al precedente Cap. 6, dovrà essere effettuato l'aggiornamento delle planimetrie catastali per l'allineamento delle stesse allo stato di fatto. Si ritiene che l'onere a carico della parte acquirente possa essere quantificato in € 1.000,00.

Oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un condominio denominato "Condominio Caffaro".

Per quanto riguarda la gestione del condominio si riporta in allegato il regolamento condominiale fornito dall'amministratore *omissis*, e i conteggi relativi alle spese di gestione relativi alle annualità 2017-2018 e 2018-2019. **(Allegato 9)**

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto alla data odierna risultano spese condominiali insolute pari a € 2.459,91 di cui € 1.572,57 riferite alla gestione 2017-2018. Il preventivo per la gestione 2018-2019 è pari ad € 279,89.

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie ammonta a circa € 280,00 annuali, a cui si sommano le spese per il consumo d'acqua e per le letture dei contatori. Tali spese variano in base ai consumi.

Non sono previste spese straordinarie deliberate dall'assemblea. Si evidenzia che non è stata fornita al sottoscritto la deliberata di approvazione dell'intervento di ripristino dei balconi come da ordinanza del Comune di Brescia mentre risulta che autonomamente alcuni condomini abbiano provveduto ad intervenire come da prescrizione comunale.

Servitù, vincoli, gravami.

Non vengono evidenziate servitù specifiche a carico dell'unità immobiliare.

Si evidenzia la necessità di provvedere alla messa in sicurezza e al ripristino del balcone come evidenziato al cap. 5, onere che rimarrà in carico alla parte acquirente, come pure gli oneri e i gravami di carattere edilizio, urbanistico, catastale, sanitario, condominiale già analizzati nei paragrafi precedenti.

Divisibilità dei beni e formazione dei lotti

Alla luce delle analisi svolte e della situazione di fatto rilevata, si ritiene indivisibile l'immobile

descritto costituito da un appartamento con cantina così come descritto in perizia.

9 – VALORE DEL BENE

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.

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) 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;
- agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Brescia.

Per quantificare la superficie commerciale si è proceduto come segue:

- per i **locali abitativi** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per i **balconi/terrazze** si computerà il **35%** della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per i **locali accessori** al P.Int. si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.);

Il valore delle parti comuni si considera già ricompreso nella definizione del prezzo unitario dell'immobile oggetto di perizia.

TAB. 01 – CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' IMMOBILIARE			
Tipologia di Superficie	Sup. (mq)	Coeff. (%)	Sup. commerciale (mq)
Locali abitazione P.4°	81,75	100%	81,75
Balconi/terrazze	2,52	35%	0,88
Locali accessori interrati	6,54	30%	1,96
Parti condominiali già ricomprese			
Superficie commerciale Totale mq			84,59

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia, della dimensione,

dell'ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area è possibile attribuire al bene in oggetto, come da analisi estimativa allegata per la determinazione del più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato e in condizioni di vendita forzata, i valori di stima di seguito riportati:

Superficie commerciale: 84,59 mq

Valore mercato unitario: 1.250 €/mq

Pertanto arrotondando si ottiene:

VALORE IN LIBERO MERCATO

(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ): € 105.500,00 (diconsi eurocentocinquemilacinquecento/00)

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

1. il valore delle opere da realizzare allo stretto fine del raggiungimento dell'abitabilità e per il ripristino dei luoghi allo stato autorizzato, pari a:

- Oneri per opere sanabili: € 3.000,00
- Oneri per messa in pristino difformità non sanabili: € 6.000,00
- Oneri per ripristino balcone come da Ordinanza comunale: € 5.000,00
- Oneri per aggiornamento catastale: € 1.000,00

2. una decurtazione per lo stato di occupazione del bene, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, quantificabile in ragione dell'8%, quindi pari ad € 8.440,00;

3. una decurtazione per lo stato di conservazione dell'immobile, per la collocazione all'interno di sito inquinato "Brescia Caffaro" e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, quantificabile in ragione del 10%, quindi pari ad € 10.550,00;

4. una decurtazione pari all'importo delle spese condominiali insolute relative alle ultime due annualità e pari a circa € 2.460,00.

Si ottiene pertanto, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO

(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ): € 69.000,00 (diconsi euro sessantanovemila/00)

Pertanto, tenendo conto delle difformità e delle problematiche a carico dell'immobile che rendono

necessario per la parte acquirente affrontare, oltre all'onere economico per la sanatoria e il ripristino dell'immobile come sopra evidenziato, anche l'iter autorizzativo con le tempistiche e le incertezze temporali connesse allo stesso, non preventivabili in questa fase ma che determinano la non fruibilità immediata e complessiva del bene, si ritiene necessario apportare un deprezzamento al valore dell'immobile indicato di un ulteriore 10%.

VALORE DI MERCATO RIDOTTO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ): € 62.000,00 (diconsi euro sessantaduemila/00)

Rendimento locativo

E' stato infine determinato il valore locativo del bene, 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 risulta variabile tra i 4,9 e i 5,6 euro al mq / mese, da cui si deduce quindi un canone di locazione, per l'appartamento e la cantina nel loro insieme, variabile tra i 370 € e i 420 € al mese.

Si ritiene che il canone di locazione reale, viste le caratteristiche dell'immobile e il contesto edilizio ed urbano della zona, possa essere pari a 400 €/mese quindi per complessivi 4.800 €/anno, ma solo a seguito dell'eliminazione dei vizi e al ripristino dell'agibilità dell'immobile come indicato in perizia.

Monticelli Brusati, 04.10.2018

In fede, Il tecnico

Ing. Giovanni Mosca

