

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

N. 3 Appartamenti in Comune di Rovato (BS) in Via Milano n. 105

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 310 / 2018
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

Creditore procedente: **SCALVINI IMPIANTI SRL**
Via dell'Industria 45 – 25039 Travagliato (BS)

Rappresentato dall' Avvocato: **GIOVANNI ZACCARDO**
Via San Bartolomeo 15 – 25128 Brescia

Esecutato:

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



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in Monticelli Brusati (BS), Via San Francesco n°32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3510, a seguito di ordinanza di nomina del 22.06.2018 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 12.09.2018 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n° 310/2018.

In data 28.09.2018 il sottoscritto CTU ha potuto accedere agli immobili accompagnato da un delegato della proprietà ed eseguire il sopralluogo di cui è stato redatto apposito verbale ed effettuare il rilievo.



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione generale del complesso immobiliare e identificazione dei lotti

I beni in oggetto sono ubicati a Rovato (BS) in Via Milano e costituiscono una porzione di fabbricato a due piani fuori terra a destinazione residenziale, nella zona sud-est del comune di Rovato in località Lodetto. Nello specifico le unità immobiliari sono tre e si trovano al piano primo dell'edificio. Tali immobili costituiscono unità immobiliari a sé stanti per le quali si ritiene opportuna la commercializzazione in maniera individuale al fine della miglior valorizzazione del complesso immobiliare stesso. A tal fine le unità immobiliari vengono suddivise nei lotti di seguito identificati.

LOTTO N.1:

Descrizione sintetica:

Appartamento posto al piano primo di un edificio plurifamiliare (di complessivi due piani fuori terra), di circa 82 mq di superficie commerciale.

Ubicazione:	Rovato (BS), Via Milano n°105
Identificativi catastali:	Sez. NCT, Fg.19, part. 56 sub. 9, P.1 Cat. A/2
Quota e Diritto di Proprietà:	PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato ridotto (Lotto 1):	€ 76.000,00 (euro settantaseimila/00)

Verifica di conformità:

Conformità edilizia:	NO
Conformità catastale:	NO
Conformità titolarità:	SI

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato:	SI
Oneri di natura condominiale:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	SI

Limitazioni:

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

LOTTO N.2:

Descrizione sintetica:

Appartamento posto al piano primo di un edificio plurifamiliare (di complessivi due piani fuori terra), di circa 75 mq di superficie commerciale.

Ubicazione:	Rovato (BS), Via Milano n°105
Identificativi catastali:	Sez. NCT, Fg.19, part. 56 sub. 10, P.1 Cat. A/2



Quota e Diritto di Proprietà:	PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato ridotto (Lotto 2):	€ 67.000,00 (euro sessantasettemila/00)
<u>Verifica di conformità:</u>	
Conformità edilizia:	NO
Conformità catastale:	NO
Conformità titolarità:	SI
<u>Formalità e vincoli rilevanti:</u>	
Immobile occupato:	NO
Oneri di natura condominiale:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	SI
<u>Limitazioni:</u>	
Assunzioni e/o condizioni limitative:	SI

LOTTO N.3:

Descrizione sintetica:

Appartamento posto al piano primo di un edificio plurifamiliare (di complessivi tre piani fuori terra), di circa 80 mq di superficie commerciale.

Ubicazione:	Rovato (BS), Via Milano n°105
Identificativi catastali:	Sez. NCT, Fg.19, part. 56 sub. 11, P.1 Cat. A/2
Quota e Diritto di Proprietà:	PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato ridotto (Lotto 3):	€ 70.000,00 (euro settantamila/00)

Verifica di conformità:

Conformità edilizia:	NO
Conformità catastale:	NO
Conformità titolarità:	SI

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato:	NO
Oneri di natura condominiale:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	SI

Limitazioni:

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



INDICE

PREMESSA	2
RIEPILOGO SINTETICO	3
1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	7
Localizzazione:	7
Zona:	7
Mappa geografica:	7
Destinazione urbanistica dell'immobile:	7
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato:	8
2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	12
Descrizione sintetica delle unità immobiliari:.....	12
Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari:	15
Impianti in dotazione delle unità immobiliari:.....	18
Classe energetica:	18
Funzionalità delle unità immobiliari:	19
Esposizione prevalente delle unità immobiliari:	19
Luminosità delle unità immobiliari:	19
Panoramicità delle unità immobiliari:	19
Identificazione catastale delle unità immobiliari:	19
Intestazione catastale delle unità immobiliari:.....	20
Confini delle unità immobiliari:	20
Consistenza:	20
Criterio di misurazione:	21
Calcolo delle superfici di proprietà:	21
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	23
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	23
Anno di costruzione:	23
Titoli autorizzativi esaminati:	23
Situazione urbanistica:.....	24
Limitazioni urbanistiche:	24
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali:.....	25
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica:.....	26
3.2 RISPONDEZZA CATASTALE	26
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti:	26
Dichiarazione di rispondenza catastale	26
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	27
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti:	28
Stato di possesso del bene alla data della valutazione:.....	28
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	29
Oneri di natura condominiale:	29
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale:	29
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	30
Altri oneri	30



5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	31
6. ANALISI ESTIMATIVA	32
Utilizzo della valutazione:	32
Assunzioni e condizioni limitative:.....	32
Verifica del migliore e più conveniente uso:.....	32
Criterio di valutazione:	33
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	34
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	37



1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Localizzazione:

Provincia di Brescia

Comune di Rovato Loc. Lodetto

Via Milano n. 105

Zona:

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate nella zona sud-est del comune di Rovato, al limitare della frazione di campagna di Lodetto, lungo la linea ferroviaria Milano-Venezia e a circa 4 chilometri dal centro di Rovato.

Mappa geografica:



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

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Trattasi di edificio residenziale ricadente in zona B2 "Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità". 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 sono inseriti gli immobili oggetto di stima è un edificio a destinazione residenziale edificato anteriormente al 1967 e oggetto di un intervento di ristrutturazione negli anni 2000 che ne ha determinato la conformazione attuale; è un edificio plurifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra (denominato nelle pratiche edilizie "Fabbricato A") e che insieme all'edificio posto a sud (denominato nelle pratiche edilizie "Fabbricato B") forma un unico complesso immobiliare. In esso trovano collocazione otto unità immobiliari: sei nell'edificio a nord nel fabbricato A (tre a piano terra e tre al piano primo) e due nell'edificio a sud nel fabbricato B (distribuite su due livelli). Le tre unità immobiliari al piano terra dell'edificio a nord e le due dell'edificio sud hanno accesso attraverso un vialetto comune che, partendo dal parcheggio realizzato a ovest dell'edificio su cui hanno servitù di transito solo pedonale, distribuisce tutti gli ingressi.

Le tre unità immobiliari al piano primo, oggetto di perizia, hanno invece accesso dal civico 105 di Via Milano posto nell'angolo nord-ovest dell'edificio, attraverso una scala esterna comune ai tre appartamenti che si sviluppa lungo il lato ovest dell'edificio e che termina su una terrazza in parte comune e in parte di proprietà delle singole unità immobiliari.

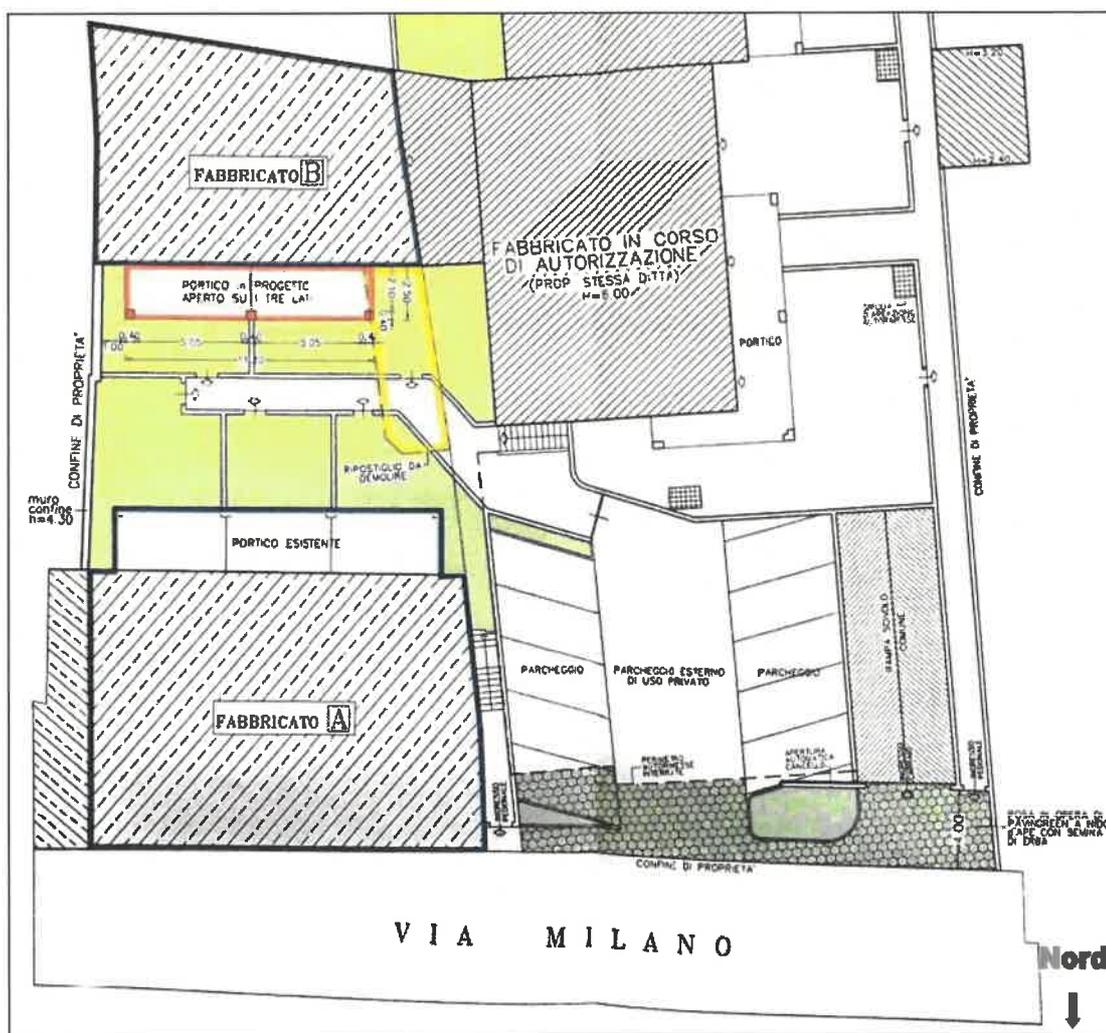


Figura 02: planimetria generale del complesso edilizio dell'ultima autorizzazione edilizia



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

- N. tot piani: 2
- Struttura in elevazione: Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato
- Solai: In latero c.a. con travi in calcestruzzo armato
- Copertura: A falde inclinate e manto di copertura in coppi
- Murature perimetrali: In pietrame/laterizio
- Coibentazioni/isolamenti: Non 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



Fig. 04: Vista dell'edificio da Via Milano



Fig. 05: Vista dell'edificio dalla terrazza sul lato sud



Le tre unità immobiliari poste al piano primo dell'edificio così come sopra descritte e le relative pertinenze, risultano di proprietà della società Immobiliare La Quercia srl unipersonale e pertanto ricadenti nell'Esecuzione Immobiliare 310/2018.

Al fine di favorire la cessione delle unità immobiliari sopra descritte il sottoscritto CTU ha provveduto alla suddivisione dei beni in diversi lotti di vendita.

Nella tabella sottostante sono elencate tutte le unità immobiliari già suddivise nei lotti di vendita che il sottoscritto CTU ha costituito.

LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI CESSIONE PIENA PROP.	STATO
N° 1	APPARTAMENTO	P. PRIMO	FG. 19 PART. 56 SUB. 9 cat. A/2, cl.3, consist. 3,5 vani, Sup. cat. 75mq, Rendita €189,80	1/1	LOCATO
N° 2	APPARTAMENTO	P. PRIMO	FG. 19 PART. 56 SUB. 10 cat. A/2, cl.3 consist. 3,5 vani Sup. cat. 75mq Rendita €189,80	1/1	LIBERO
N° 3	APPARTAMENTO	P. PRIMO	FG. 19 PART. 56 SUB. 11 cat. A/2, cl.3 consist. 3,5 vani Sup. cat. 75mq Rendita €189,80	1/1	LIBERO

Sono ricomprese le parti comuni alle tre unità immobiliari così come identificate nell'elaborato planimetrico con la particella 56 sub. 15 consistenti nel vano scale di accesso al piano primo e del passaggio comune di accesso.

Si evidenzia che non sono presenti ulteriori spazi comuni ad eccezione di quanto già elencato. La corte adiacente al fabbricato e destinata a parcheggio esterno di uso privato e attualmente suddivisa in posti auto ed area di manovra non rientra tra le parti comuni delle unità immobiliari in oggetto.



PIANTA DELL'IMMOBILE

Comune di Rovato, Via Milano n°105
 PIANO PRIMO



Figura 06: Suddivisione in lotti dei tre immobili



2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica delle unità immobiliari:

LOTTO N.1:

L'unità immobiliare oggetto di stima, collocata al piano primo dell'edificio, nella parte ovest del fabbricato A, consiste di appartamento di superficie commerciale complessiva di circa 82 mq.

L'appartamento, accessibile tramite la scala e la terrazza comune alle altre due unità immobiliari poste al piano primo del fabbricato, è costituito da un soggiorno con angolo cottura di circa 24,15 mq di superficie utile, un corridoio di superficie utile di circa 6,40 mq che distribuisce gli altri ambienti, in particolare una camera matrimoniale di circa 14,90 mq, un secondo vano destinato a camera da letto di circa 10,38 mq di superficie utile e un bagno con doccia di superficie utile pari circa a 6,08 mq. L'ingresso avviene attraverso la terrazza esclusiva di superficie utile di circa 8,20 mq su cui si affaccia il soggiorno. La camera matrimoniale e il bagno prospettano su via Milano mentre l'altra camera si affaccia a ovest. Il soggiorno ha un'altezza variabile in quanto il soffitto segue l'andamento a falde inclinate della copertura che va da un minimo di 2,30 m lungo la parete perimetrale a sud dove si trova la porta d'ingresso a un massimo di 3,06 m nei pressi della porta che conduce alla zona notte. I restanti locali hanno un'altezza pari a 2,85 m. Lo stato di conservazione dell'immobile è "buono".

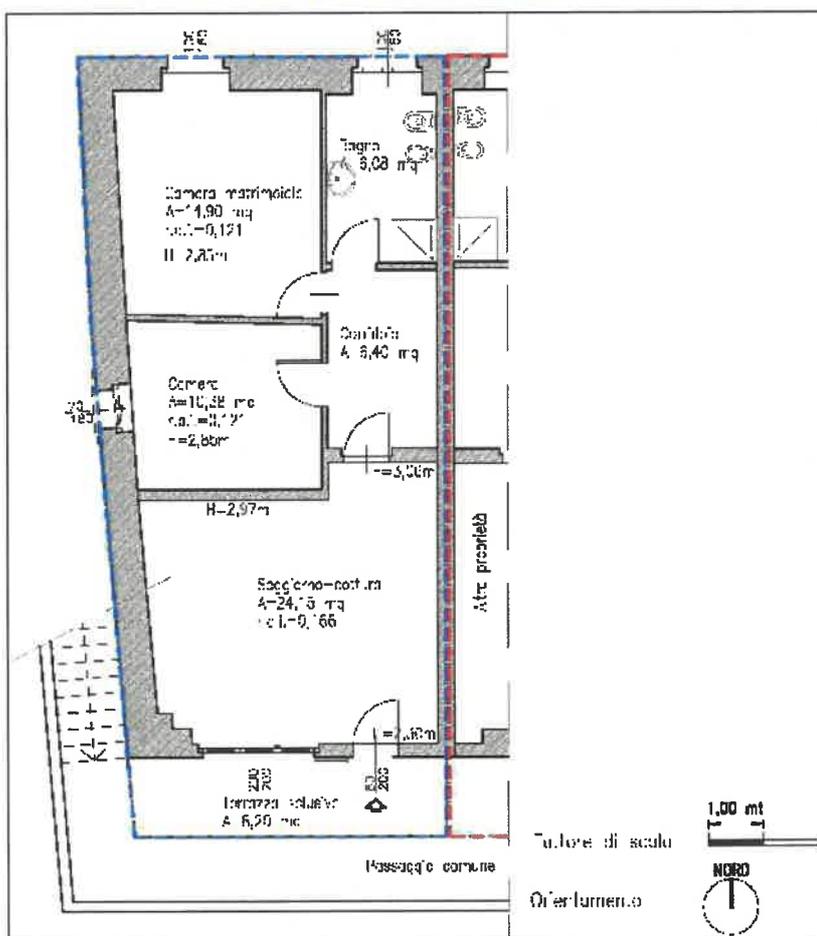


Figura 07: pianta dell'immobile



LOTTO N.2:

L'unità immobiliare oggetto di stima, collocata al piano primo dell'edificio, nella parte centrale del fabbricato A, consiste di appartamento di superficie commerciale complessiva di circa 75 mq.

L'appartamento, accessibile tramite la scala e la terrazza comune alle altre due unità immobiliari poste al piano primo del fabbricato, è costituito da un soggiorno con angolo cottura di circa 25,83 mq di superficie utile, un corridoio di superficie utile di circa 6,30 mq che distribuisce gli altri ambienti, in particolare una camera matrimoniale di circa 14,07 mq, un locale ripostiglio di circa 10,38 mq di superficie utile e un bagno con doccia di superficie utile pari circa a 6,02 mq. L'ingresso avviene attraverso la terrazza esclusiva di superficie utile di circa 8,28 mq su cui si affaccia il soggiorno. La camera matrimoniale e il bagno prospettano su via Milano; il locale ripostiglio viene illuminato attraverso un velux realizzato sul soffitto e parzialmente da una finestratura orizzontale posta nella parte alta della parete che divide tale ambiente con il soggiorno. Questa soluzione non consente comunque il raggiungimento del rapporto areo-illuminante previsto dalla normativa vigente per l'utilizzo dello stesso come seconda camera da letto. Il soggiorno ha un'altezza variabile in quanto il soffitto segue l'andamento a falde inclinate della copertura che varia da un minimo di 2,30 m lungo la parete perimetrale a sud dove si trova la porta d'ingresso a un massimo di 3,06 m nei pressi della porta che conduce alla zona notte. I restanti locali hanno un'altezza pari a 2,85 m. **Lo stato di conservazione dell'immobile è "discreto".**

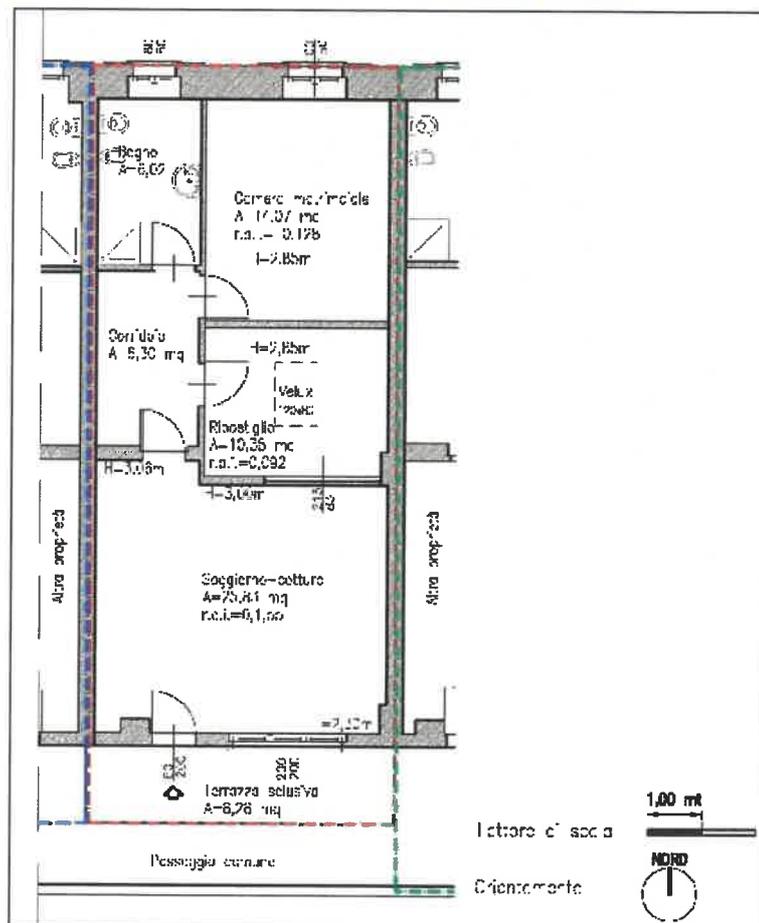


Figura 08: pianta dell'immobile



LOTTO N.3:

L'unità immobiliare oggetto di stima, collocata al piano primo dell'edificio, nella parte est, consiste di appartamento di superficie commerciale complessiva di circa 80 mq.

L'appartamento, accessibile tramite la scala e la terrazza comune alle altre due unità immobiliari poste al piano primo del fabbricato, è costituito da un soggiorno con angolo cottura di circa 28,08 mq di superficie utile, un corridoio di superficie utile di circa 6,50 mq che distribuisce gli altri ambienti, in particolare una camera matrimoniale di circa 14,34 mq, una locale ripostiglio di circa 9,70 mq di superficie utile e un bagno con doccia di superficie utile pari circa a 5,97 mq. L'ingresso avviene attraverso la terrazza esclusiva di superficie utile di circa 12,15 mq su cui si affaccia il soggiorno. La camera matrimoniale e il bagno prospettano su via Milano, il locale ripostiglio viene illuminato attraverso un velux realizzato sul soffitto e parzialmente da una finestratura orizzontale posta nella parte alta della parete che divide tale ambiente con il soggiorno. Questa soluzione comunque non consente il raggiungimento del rapporto areo-illuminante previsto dalla normativa vigente per l'utilizzo della stessa come seconda camera dal letto. Il soggiorno ha un'altezza variabile in quanto il soffitto segue l'andamento a falde inclinate della copertura che va da un minimo di 2,30 m lungo la parete perimetrale a sud dove si trova la porta d'ingresso a un massimo di 3,06 m nei pressi della porta che conduce alla zona notte. I restanti locali hanno un'altezza pari a 2,85 m. **Lo stato di conservazione dell'immobile è "mediocre".**

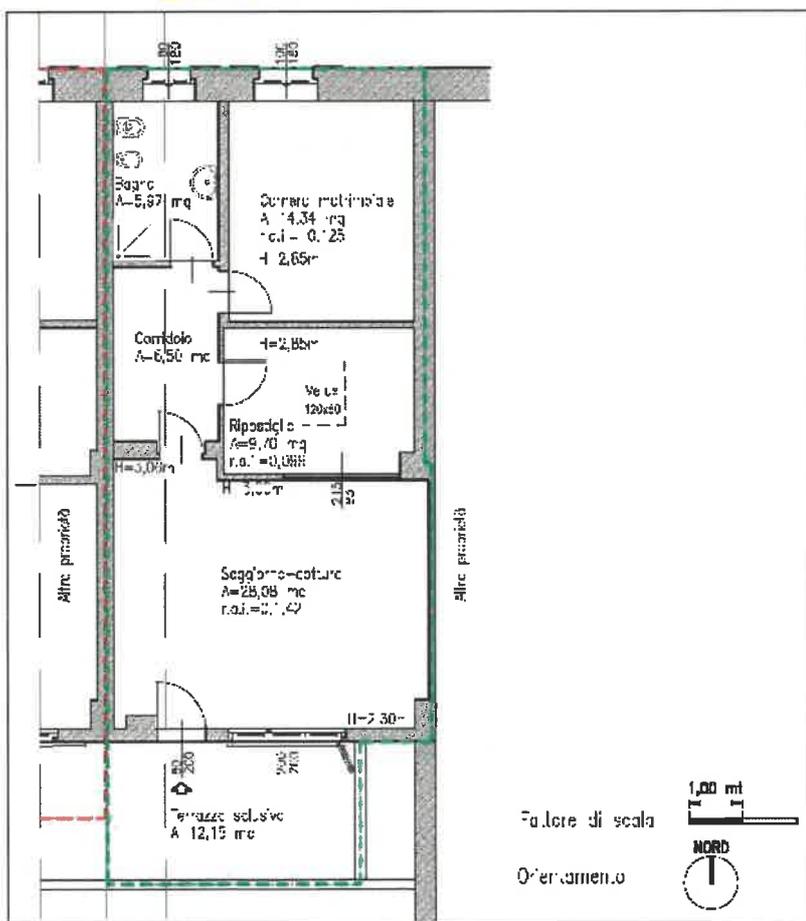


Figura 09: pianta dell'immobile



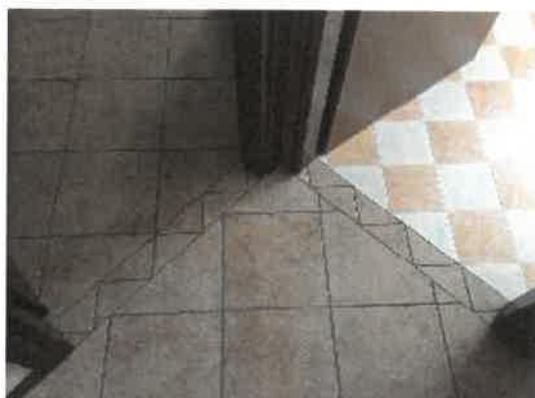
Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari:

Le finiture degli immobili risalgono agli anni 2004-2005, epoca in cui sono terminati i lavori di ristrutturazione dell'intero fabbricato e sono i medesimi per i tre appartamenti: i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, il portoncino d'ingresso e le porte interne sono con finitura in legno tamburato classico. Le finestre e le portefinestre hanno telaio in legno con doppi vetri, le ante sono in legno. I locali sono tutti intonacati e tinteggiati. La terrazza d'accesso agli immobili ha pavimento in gres porcellanato bicolore; le parti di terrazza esclusive sono delimitate da fioriere e ringhiere metalliche.

Per quanto riguarda i singoli appartamenti:

- **lotto 1** (attualmente locato) si presenta in buono stato di conservazione, è ben tenuto e tinteggiato, ha inferiate a protezione della portafinestra del soggiorno;
- **lotto 2** si presenta in discreto stato di conservazione anche se si presenta sporco per il perdurante stato di abbandono;
- **lotto 3** si presenta in mediocre stato di conservazione oltre che per lo stato di abbandono anche per la presenza di alcune finiture danneggiate; il serramento del bagno ha un vetro rotto e alcune piastrelle sono mancanti, il portoncino d'ingresso esternamente è visibilmente scrostato e la caldaia appare manomessa e non funzionante. Per questi motivi l'appartamento necessita di alcuni lavori di manutenzione e ripristino.

LOTTO N.1



LOTTO N.2



LOTTO N.3



Figura 10: finiture degli immobili



Impianti in dotazione delle unità immobiliari:

- | | | | |
|--------------------------|---|---|--|
| - Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà: 13 anni |
| | Se presente: | <input type="checkbox"/> Centralizzato | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo |
| | Alimentazione: | <input checked="" type="checkbox"/> Metano | <input type="checkbox"/> Gas propano liquido |
| | | <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Gasolio/olio combustibile |
| | 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 (solo predisposizione) | | <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: 13 anni |
| - Idraulico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà: 13 anni |
| - Antifurto: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Pannelli fotovoltaici: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |

Nota sulle attrezzature impiantistiche:

Per quanto riguarda il lotto n. 1, l'appartamento è al momento locato e durante il sopralluogo si è potuto constatare il buon funzionamento degli impianti in dotazione all'immobile; per i lotti n. 2 e 3, essendo gli immobili liberi e in assenza di utenze attive, tale controllo non si è potuto effettuare. Si fa presente che nelle pratiche edilizie relative alla ristrutturazione degli immobili in oggetto sono presenti le dichiarazioni di conformità a regola d'arte sia dell'impianto elettrico sia dell'impianto idro-termo-sanitario.

Si fa presente che la caldaia installata nell'appartamento di cui al lotto n. 3 appare manomessa e non si è in grado di stabilire lo stato di funzionamento e/o la necessità di eventuale sostituzione.

Classe energetica:

LOTTO N.1:

Classe energetica desunta dall'APE: **F 210,63 kWh/mqa. (Allegato 9)**

Attestato di Prestazione Energetica Prot. N° 1716600023718 registrato il 19.07.2018 e valido fino al 19.07.2028.

Non desumibile

LOTTO N.2:

Classe energetica desunta dall'APE:

Non desumibile

LOTTO N.3:

Classe energetica desunta dall'APE:

Non desumibile



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 le tre unità immobiliari 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 le tre unità immobiliari risulta:

Minimo Medio Massimo

Si fa presente che l'affaccio principale degli appartamenti è sul retro dell'edificio, verso la corte interna.

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 per le tre unità immobiliari risulta:

Minimo Medio Massimo

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 le tre unità immobiliari:

Minimo Medio Massimo

Identificazione catastale delle unità immobiliari:

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

Lotto n. 1: Sez. N.C.T. Fg.19, particella 56 sub.9, Via Milano 105, P.1
cat. A/2, cl.3 consist. 3,5 vani Sup. cat. 77mq Rendita €189,80

Lotto n. 2: Sez. N.C.T. Fg.19, particella 56 sub.10, Via Milano 105, P.1
cat. A/2, cl.3 consist. 3,5 vani Sup. cat. 75mq Rendita €189,80

Lotto n. 3: Sez. N.C.T. Fg.19, particella 56 sub.11, Via Milano 105, P.1
cat. A/2, cl.3 consist. 3,5 vani Sup. cat. 85mq Rendita €189,80

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, con particolare riferimento al sub. 15 che rappresenta il passaggio di ingresso al piano terra



nonché la scala di accesso al piano primo e il passaggio al piano primo comune ai subalterni 9, 10 e 11 così come desumibile dall'elaborato planimetrico catastale.

Intestazione catastale delle unità immobiliari:

Alla data del 20.09.2018 tutti gli immobili, così come identificati nell'atto di pignoramento, risultano catastalmente in ditta a:

Confini delle unità immobiliari:

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

Lotto n.1: appartamento di cui alla particella 56 sub.9

- a Nord prospetta su strada pubblica;
- a Sud confina con passaggio comune (sub.15);
- a Ovest prospetta su passaggio e scala comune (sub.15);
- a Est confina con altro mappale (sub. 10);

Lotto n. 2: appartamento di cui alla particella 56 sub.10

- a Nord prospetta su strada pubblica;
- a Sud confina con passaggio comune (sub.15);
- a Ovest confina con altro mappale (sub. 9);
- a Est confina con altro mappale (sub. 11);

Lotto n. 3: appartamento di cui alla particella 56 sub.11

- a Nord prospetta su strada pubblica;
- a Sud prospetta su altra proprietà;
- a Ovest confina con altro mappale (mapp.61);
- a Est confina con altro mappale (sub. 11);

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 2)**

Consistenza:

In data 28.09.2018 sono stati eseguiti sopralluoghi in tutte le tre unità immobiliari che hanno permesso di prendere visione delle stesse, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato. Gli elaborati grafici redatti sulla base dei rilievi eseguiti **(Allegato 7)** sono stati confrontati con le planimetrie catastali ultime in atti **(Allegato 2)** e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate **(Allegato 4)**.



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 la **terrazza** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

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 7)**

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

Lotto n. 1:

- Soggiorno/cottura di superficie utile di circa: 24,15 mq;
- Corridoio di superficie utile di circa: 6,40 mq;
- Camera matrimoniale di superficie utile di circa: 14,90 mq;
- Camera di superficie utile di circa: 10,38 mq;
- Bagno di superficie utile di circa: 6,08 mq;
- Terrazza di superficie utile di circa: 8,20 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	S.E.L.	79,23	100%	100%	79,23
1	Terrazza	S.E.L.	8,20	30%	100%	2,46



Parti condominiali già ricomprese (scale e terrazza)	
Superficie Commerciale TOTALE mq	
81,69	

Lotto n. 2:

- Soggiorno/cottura di superficie utile di circa: 25,83 mq;
- Corridoio di superficie utile di circa: 6,30 mq;
- Camera matrimoniale di superficie utile di circa: 14,07 mq;
- Ripostiglio di superficie utile di circa: 10,38 mq;
- Bagno di superficie utile di circa: 6,02 mq;
- Terrazza di superficie utile di circa: 8,28 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale
			(mq)	(%)	(%)	(mq)
2	Appartamento	S.E.L.	72,10	100%	100%	72,10
2	Terrazza	S.E.L.	8,28	30%	100%	2,484
Parti condominiali già ricomprese (scale e terrazza)						
Superficie Commerciale TOTALE mq						74,584

Lotto n. 3:

- Soggiorno/cottura di superficie utile di circa: 28,08 mq;
- Corridoio di superficie utile di circa: 6,50 mq;
- Camera matrimoniale di superficie utile di circa: 14,34 mq;
- Ripostiglio di superficie utile di circa: 9,70 mq;
- Bagno di superficie utile di circa: 5,97 mq;
- Terrazza di superficie utile di circa: 12,15 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale
			(mq)	(%)	(%)	(mq)
3	Appartamento	S.E.L.	75,85	100%	100%	75,85
3	Terrazza	S.E.L.	12,78	30%	100%	3,834
Parti condominiali già ricomprese (scale e terrazza)						
Superficie Commerciale TOTALE mq						79,684



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 in data anteriore al 01.09.1967 e oggetto di successiva radicale ristrutturazione nel 2003 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 Rovato al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti la costruzione degli immobili in oggetto. **(Allegato 4)**

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

- **Concessione Edilizia n. 178/77 del 27.10.1977 P.E. n. 125/77.**
- **Denuncia di Inizio Attività D.I.A. Prot. n. 7758 del 24.03.2003 P.E. 115/03** relativa ai lavori di ristrutturazione di fabbricati esistenti con formazione di nuove unità immobiliari e con variazione funzionale di un fabbricato da accessorio a residenziale. **(Allegato 4.1)**
- **Denuncia di Inizio Attività D.I.A. Prot. n. 5681 del 27.02.2004 P.E. 71/04.**
- **Denuncia di Inizio Attività D.I.A. Prot. n. 12258 del 30.04.2004 P.E. 156/04** per variante in corso d'opera alla precedente DIA del 24.03.2003 Prot. 7758 P.E. 115/2003. **(Allegato 4.2)**
- **Denuncia di Inizio Attività D.I.A. Prot. n. 4487 del 14.02.2005 P.E. 44/05** per variante postuma alla DIA P.E. 156/04.
- **Denuncia di Inizio Attività D.I.A. Prot. n. 17640 del 15.06.2005 P.E. 188/05** per variante in corso d'opera alla DIA P.E. 71/04. Adeguamento a seguito di ordinanza n. 62 del 13.05.2005.
- **Dichiarazione di fine lavori e richiesta Certificato di Agibilità (Allegato 4.3)** presentata in data 31.08.2005 con Prot. 25562 contenente tra l'altro:
 - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;



- Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico;
- Dichiarazione di assenza di opere in calcestruzzo armato;
- Dichiarazione relativa al superamento delle barriere architettoniche;
- Dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento termico;
- Dichiarazione congiunta del proprietario e del Direttore dei lavori di conformità della costruzione al progetto approvato;
- Certificato di regolare esecuzione sottoscritto dall'impresa e dal Direttore dei Lavori;
- Accatastamento del fabbricato.

Si evidenzia che con Prot. n.26953 del 13.09.2005 P.A. 64-2005 l'ufficio tecnico comunale comunica la sospensione del procedimento per il rilascio del certificato di agibilità e contestuale richiesta di integrazione documenti, a cui è seguita:

- Comunicazione Prot. n.27465 del 19.09.2005.

Nessun ulteriore provvedimento sospensivo o richiesta documentale inerente il complesso immobiliare risulta successivamente in atti negli archivi comunali al fine del rilascio del Certificato di Agibilità.

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico: Vigente: Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 11 del 19.04.2018

Il mappale 56 del fg. 19 Censuario di Rovato con il quale è identificato il fabbricato oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in zona:

- B2 "TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE A MEDIA DENSITA'" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 26.2 (**Allegato 3**)

Convenzione urbanistica: Si No

Cessioni diritti edificatori: Si No

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: Si No

Vincoli ambientali: Si No

Vincoli paesaggistici: Si No

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti delle tavole e delle norme dello strumento urbanistico vigente: (**Allegato 3**)

- Piano delle Regole – Tavola P1.1 Uso del suolo
- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Art. 26.2
- Documento di Piano- Tavola P3.1 Sintesi dei Vincoli di piano



Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali:

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale (**Allegato 4**) e sulla base del rilievo eseguito (**Allegato 7**) in occasione dei sopralluoghi svolti è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto risultante nella Denuncia Inizio Attività Prot. n. 12258 del 30.04.2004. Da tale confronto sono emerse le difformità di seguito elencate:

Lotto n. 1:

- 1- **Tutti i locali presentano una modesta difformità nelle superfici.**
- 2- Il locale soggiorno/cottura presenta altezze difformi rispetto al progetto autorizzato, con altezza minima rilevata pari a $H_{min.}=230\text{cm}$ e altezza massima rilevata pari a $H_{max}=306\text{cm}$, inferiori ai valori di progetto autorizzati, come pure per gli altri vani che presentano un'altezza $h=285\text{ cm}$ inferiore all'autorizzato.
- 3- La camera matrimoniale presenta una superficie maggiore rispetto all'autorizzato e un rapporto areoilluminante inferiore al minimo previsto dalla normativa.
- 4- La camera singola presenta una superficie maggiore rispetto all'autorizzato e un rapporto areoilluminante inferiore al minimo previsto dalla normativa; la finestra presenta dimensioni differenti rispetto all'autorizzato.
- 5- La finestra del soggiorno presenta dimensione inferiore all'autorizzato come pure il portoncino di ingresso di larghezza inferiore a 90cm.
- 6- Diversa è la posizione rilevata dell'angolo cottura.

Lotto n. 2:

- 1- **Tutti i locali presentano una modesta difformità nelle superfici.**
- 2- Il locale soggiorno/cottura presenta altezze difformi rispetto al progetto autorizzato, con altezza minima rilevata pari a $H_{min.}=230\text{cm}$ e altezza massima rilevata pari a $H_{max}=306\text{cm}$, inferiori ai valori di progetto autorizzati, come pure per gli altri vani che presentano un'altezza $h=285\text{ cm}$ inferiore all'autorizzato.
- 3- La finestra del soggiorno presenta dimensione inferiore all'autorizzato, come pure la finestra del bagno e il portoncino di ingresso di larghezza inferiore a 90cm.
- 4- Diversa è la posizione rilevata dell'angolo cottura.

Lotto n. 3:

- 1- **Tutti i locali presentano una modesta difformità nelle superfici.**
- 2- Il locale soggiorno/cottura presenta altezze difformi rispetto al progetto autorizzato, con altezza minima rilevata pari a $H_{min.}=230\text{cm}$ e altezza massima rilevata pari a $H_{max}=306\text{cm}$, inferiori ai valori di progetto autorizzati, come pure per gli altri vani che presentano un'altezza $h=285\text{ cm}$ inferiore all'autorizzato.
- 3- La finestra del soggiorno presenta dimensione inferiore all'autorizzato, come pure la finestra del bagno e il portoncino di ingresso di larghezza inferiore a 90cm.
- 4- Diversa è la posizione rilevata dell'angolo cottura.



Si ritiene che le difformità evidenziate debbano essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria che evidenzi le corrette dimensioni dei locali, delle finestre e previa progettazione degli interventi atti a ripristinare le altezze medie dei locali previste da normativa (Hmin=270cm) anche nella zona soggiorno-cottura eventualmente modificando la posizione delle tramezzature già esistenti, apportando se necessario anche variazioni alle dimensioni dei locali, mediante inserimento di contropareti in cartongesso o analoghi sistemi.

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 20.09.2018.

Si allegano l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche Catasto Fabbricati. **(Allegato 2)**

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

Dal confronto eseguito sono emerse le difformità di seguito elencate:

Lotti n. 1-2-3:

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari presentano le medesime difformità già segnalate rispetto all'ambito autorizzativo edilizio, con particolare riferimento all'altezza dei locali. Si ritiene necessario pertanto precedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

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 le tre unità immobiliari:

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



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

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

Lotto n. 1:

Sez. N.C.T. Fg.19, particella 56 sub.9, Via Milano 105, P.1

cat. A/2, cl.3 consist. 3,5 vani Sup. cat. 77mq Rendita €189,80

Lotto n. 2:

Sez. N.C.T. Fg.19, particella 56 sub.10, Via Milano 105, P.1

cat. A/2, cl.3 consist. 3,5 vani Sup. cat. 75mq Rendita €189,80

Lotto n. 3:

Sez. N.C.T. Fg.19, particella 56 sub.11, Via Milano 105, P.1

cat. A/2, cl.3 consist. 3,5 vani Sup. cat. 85mq Rendita €189,80

Alla data del 18.05.2018 i beni risultano intestati a:

C.F. _____ per la quota 1/1 della piena proprietà.

ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 68564/42117 del 25.11.2005**

Atto Notaio Tommaso Petroboni in data 17.11.2005 Rep. 113542/24891, registrato a Chiari il 24.11.2005 al n. 3176 Serie 1T, vendita (**Allegato 5.1**). Con tale atto la società

con sede in _____ vende alla società "_____"

con _____ gli immobili in Comune di Rovato censiti al N.C.E.U di detto Comune, sez. NCT, al foglio 19, con i mappali:

56/9 – Via Milano n. 105, Piano 1, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, Rendita € 189,80;

56/10 – Via Milano n. 105, Piano 1, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, Rendita € 189,80;

56/11 – Via Milano n. 105, Piano 1, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, Rendita € 189,80;

bene comune non censibile il mappale 56/15 del foglio 19 (passaggio, scala comune ai sub. 9-10-11).

Il tutto con la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.



Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti:

Servitù/Vincoli: Sono presenti servitù Non sono presenti servitù

da titolo: Atto Notaio Tommaso Petroboni in data 23.12.2004 Rep. 109321/23975.

In tale atto, registrato a Chiari il 29.12.2004 al n. 3276 Serie 1T, (**Allegato 5.2**) nei patti speciali viene fatto esplicito riferimento alla presenza di una **conduttura coperta d'acqua lungo l'intero confine ovest del complesso condominiale di cui gli immobili fanno parte derivante dalla Roggia Fusia avente diametro di 1,50 m.** La parte acquirente **inoltre si dichiara edotta e presta il suo consenso all'appoggio sul muro esterno in lato ovest, di una soletta in cemento armato, tra il piano terra e il piano primo, nonché di un pergolato in legno a chiusura del piano sovrastante detta soletta, il tutto come graficamente descritto nella planimetria allegata sotto la lettera "C" all'atto di compravendita.**

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 i tre immobili in oggetto. L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari ha fornito dichiarazione, a seguito di istanza presentata in data 14.09.2018 con prot.0132366, in merito alla presenza di un contratto di locazione regolarmente registrato in data 16.04.2018 presso L'Ufficio Territoriale di Chiari al n. 1631 serie 3T relativo all'unità immobiliare di cui al lotto n.1 (**Allegato 8**).

Si evidenzia che la registrazione di tale contratto è avvenuta in data successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Locatore: {.....}

Conduttore: Sig. *

Durata: dal 01.05.2018 al 30.04.2022

Importo locazione: € 3.600,00/anno da pagarsi in rate mensili di € 300,00/mese.

Le unità immobiliari di cui ai lotti n. 2 e 3 risultano invece nella piena e libera disponibilità della proprietà.



4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione dei beni

Come descritto nel precedente capitolo, risulta occupato con regolare contratto di locazione il solo appartamento identificato con il lotto n. 1 (**Allegato 8**), i restanti lotti 2 e 3 risultano liberi e nella disponibilità della proprietà.

Oneri di natura condominiale:

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia è un fabbricato plurifamiliare che insieme al fabbricato posto a sud forma un unico complesso immobiliare sebbene non risulti attualmente gestito da un amministratore condominiale e non sia stato fornito al sottoscritto nemmeno il regolamento condominiale. Rimarranno pertanto a carico della parte acquirente tutti gli obblighi riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese secondo le leggi vigenti e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà.

In occasione del sopralluogo svolto e come riportato nel verbale di sopralluogo sottoscritto dalle parti in tale occasione alla data del 28.09.2018 (**Allegato 7**) a seguito dell'attuale mancanza di un amministratore condominiale le spese condominiali, relative alla gestione/manutenzione delle scale/accesso comune e della sua illuminazione nonché della fognatura del complesso immobiliare vengono gestite da uno dei proprietari.

Si evidenzia che non è stata fornita dalla proprietà alcuna indicazione circa l'esistenza di oneri arretrati di natura condominiale dei quali non è possibile pertanto escludere la sussistenza.

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 di ogni unità immobiliare è stato quantificato nel computo metrico estimativo analitico allegato alla presente perizia (**Allegato 12**) e quantificato per il Lotto 1 in € 10.476,25; per il Lotto 2 in € 9.780,74; per il Lotto 3 in € 9.801,61:

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.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Nessuno.

Altri oneri

Come riportato nel verbale di sopralluogo, 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 sia divisibile e risulti opportuna la suddivisione dello stesso in tre distinti lotti di vendita, corrispondenti pertanto ai tre distinti appartamenti, così come descritti ed identificati nel prospetto riepilogativo in premessa, con le parti comuni evidenziate.



5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze del Certificato Ipotecario in atti (n. BS184814 del 18.05.2018) 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 22.10.2018 sono presenti le seguenti formalità: **(Allegato 6)**

- IPOTECA VOLONTARIA – concessione a garanzia di mutuo

Iscritta in data 25.07.2008 ai nn. 34893/8087 di formalità, a favore di Banca dell'Artigianato e dell'Industria spa sede di Brescia c.f. 03374340176 a carico di
1 con sede a , iscritta per l'importo capitale pari a € 2.000.000,00 e per la somma complessiva pari a € 3.600.000,00, gravante sull'intera piena proprietà degli immobili in Rovato, Via Milano 105, identificati nel Catasto Fabbricati, sezione NCT, foglio 19 particella 56 subalterni 9, 10 e 11. Grava anche altri immobili non oggetto della presente perizia.

- Annotazione a iscrizione – Atto di rinegoziazione

Iscritta in data 06.12.2011 ai nn. 50317/8009 di formalità, a favore, come nella formalità originaria del 25.07.2008 n.8087, di Banca dell'Artigianato e dell'Industria spa sede di Brescia c.f. 03374340176 a carico di

- IPOTECA concessione amministrativa/riscossione

Iscritta in data 09.03.2018 ai nn. 10576/1549 di formalità, a favore di Agenzia delle Entrate –Riscossione sede di Roma c.f. 13756881002 a carico di
sede a C: .critta per l'importo capitale pari a € 26.145,33 e per la somma complessiva pari a € 52.290,66, gravante sull'intera piena proprietà degli immobili in Rovato, Via Milano 105, identificati nel Catasto Fabbricati, sezione NCT, foglio 19 particella 56 subalterni 9, 10 e 11. Grava anche altri immobili non oggetto della presente perizia.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto in data 30.03.2018 ai nn. 14069/8874 di formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziario Unep di Brescia in data 08.03.2018 n.2716 di rep. a favore di Scalvini Impianti s.r.l. sede Travagliato Via dell'Industria 45 c.f. 03537350179, a carico di
c.f. gravante l'intera piena proprietà degli immobili in Rovato, identificati nel Catasto Fabbricati, sezione NCT, foglio 19 particella 56 subalterni 9, 10 e 11.



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 alla società esecutata in forza di atto di compravendita di Rep. 113542/24891 Notaio T. Petroboni in data 17.11.2005.

In tale atto non vi è alcuna evidenza che alle unità immobiliari possa risultare abbinato alcun posto auto in forma esclusiva o quale dotazione comune sebbene nella pratica edilizia autorizzativa citata al precedente capitolo 3.1 (***Allegato 4.2***) vengono rappresentati degli spazi destinati a parcheggio su area a corte adiacente al fabbricato in oggetto e venga inserito un conteggio relativo alle aree da destinarsi a parcheggio. A tale proposito il sottoscritto CTU ha effettuato un incontro presso l'Ufficio Tecnico di Rovato in cui il Responsabile dell'ufficio Tecnico ha dichiarato la non pertinenzialità di tali posti auto alle unità immobiliari in oggetto che diversamente avrebbe dovuto essere ribadita in occasione della richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità mediante richiesta di sottoscrizione di specifico atto di vincolo.

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

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 Rovato (BS);



7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda (e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare gli immobili), 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, si attribuisce agli immobili un valore di mercato come di seguito calcolato:

Lotto n. 1:

Consistenza	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore mercato
	(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
Appartamento	79,23	100%	100%	79,23		
Terrazza	8,20	30%	100%	2,46		
				81,69	1.250	102.112,50
Parti condominiali già ricomprese (scale e terrazza)						

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

1. 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'6%, quindi pari ad € 6.126,75;
2. 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 ripristino, quantificabile in ragione del 9%, quindi pari ad € 9.190,13;
3. 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, pari ad € 10.476,25.

Si ottiene pertanto, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO LOTTO 1

(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):

€ 76.000,00 (diconsi euro settantaseimila/00)



Lotto n. 2:

Consistenza	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore stima
	(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
Appartamento	72,10	100%	100%	72,10		
Terrazza	8,28	30%	100%	2,484		
				74,584	1.150	85.771,60
Parti condominiali già ricomprese (scale e terrazza)						

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, quantificabile in ragione del 10%, quindi pari ad € 8.577,16;

2. una decurtazione pari agli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'unità immobiliare comprensivi anche di realizzazione di eventuali opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate, pari ad € 9.780,74.

Si ottiene pertanto, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO LOTTO 2

(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):

€ 67.000,00 (diconsi euro sessantasettemila/00)

Lotto n. 3:

Consistenza	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore stima
	(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
Appartamento	75,85	100%	100%	75,85		
Terrazza	12,78	30%	100%	3,834		
				79,684	1.150	91.636,60
Parti condominiali già ricomprese (scale e terrazza)						

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, quantificabile in ragione del 13%, quindi pari ad € 11.912,76;



2. una decurtazione pari agli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'unità immobiliare comprensivi anche di realizzazione di eventuali opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate, pari ad € 9.801,61.

Si ottiene pertanto, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO LOTTO 3
(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):
€ 70.000,00 (diconsi euro settantamila/00)

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 Rovato 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 3,9 e i 4,9 euro al mq / mese, da cui si deduce quindi un canone di locazione, indistintamente per ogni unità immobiliare, variabile tra i 270 € e i 340 € al mese.

Si ritiene che Il canone di locazione reale, viste le caratteristiche delle unità immobiliari e il contesto edilizio ed urbano della zona, possa essere pari a 300 €/mese quindi per complessivi 3.600 €/anno.

Monticelli Brusati 13.12.2018

In fede, Il Tecnico
Ing. Massimiliano Gorlani

