

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 180 / 2019

Giudice Delegato: Dott. Franchioni Stefano

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Appartamento con due autorimesse e locali accessori
in Comune di Brescia (BS) in Rua Confettora 41 – Contrada Santa Chiara 1**

Creditore procedente: ISTITUTO MARCO POLO SRL UNIPERSONALE

Via T. Ferrando n. 1 – 25127 Brescia (BS)

Rappresentato da: AVV. RAFFAELLA LANCETTI

Via G. Bertolotti n. 2 – 25085 Gavardo (BS)

Esecutato: “OMISSIS”

Esperto Incaricato: ING. MASSIMILIANO GORLANI

Via San Francesco 32 – 25040 Monticelli Brusati (BS)

Tel. 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), Via San Francesco n°32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri 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 19.06.2019 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 02.07.2019 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n° 180 / 2019.

In data 17.09.2019 il sottoscritto CTU ha potuto accedere all'immobile ed eseguire il sopralluogo; è stato redatto apposito verbale (**Allegato 6**), il rilievo strumentale dell'unità immobiliare e la verifica delle difformità edilizie e catastali.

RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione generale del complesso immobiliare e identificazione del lotto

Il bene in oggetto è ubicato in Rua Confettora n.41, una traversa di Via San Faustino, in angolo con Contrada Santa Chiara, nel nucleo storico del comune di Brescia, nelle vicinanze di Piazza della Loggia e consiste di un appartamento al piano secondo con due autorimesse e due cantine al piano terra in un edificio a quattro piani fuori terra, in un contesto principalmente residenziale.

Trattasi di unità immobiliari sulle quali è stato istituito vincolo di pertinenzialità e quindi si rende necessaria la commercializzazione in unico lotto di vendita di seguito identificato.

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:

Appartamento posto al piano secondo di edificio del tessuto storico di circa 175 mq di superficie commerciale con 2 autorimesse e locali accessori al piano terra.

Ubicazione: Brescia (BS) Rua Confettora n. 41 – Contrada Santa Chiara n.1

Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.120, part. 29 sub.2, P.2 Cat. A/4

Sez. NCT, Fg.120, part. 29 sub.3 = 33 sub. 5, P.2 Cat. A/4

Sez. NCT, Fg.120, part. 33 sub.6, P.3 Cat. A/4

Sez. NCT, Fg.120, part. 33 sub.2, P.T Cat. C/1

Sez. NCT, Fg.120, part. 32 sub.5, P.T Cat. C/2

Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Valore di mercato ridotto: € 780.000,00 (euro settecentottantamila/00)

Verifica di conformità:

Conformità edilizia: NO

Conformità catastale: NO

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato: SI

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	3
RIEPILOGO SINTETICO	4
1. INQUADRAMENTO DELL' IMMOBILIE	7
Localizzazione:	7
Zona:	7
Mappa geografica:	7
Destinazione urbanistica dell'immobile:	7
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato:	7
2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	11
Descrizione sintetica delle unità immobiliari:.....	11
Impianti in dotazione delle unità immobiliari:.....	17
Classe energetica:.....	17
Funzionalità delle unità immobiliari:	18
Esposizione prevalente delle unità immobiliari:	19
Luminosità delle unità immobiliari:	19
Panoramicità delle unità immobiliari:	19
Identificazione dei beni e intestazione catastale:	19
Suddivisione delle unità immobiliari in lotti:.....	25
Confini dell'unità immobiliare:	25
Consistenza:	25
Criterio di misurazione:	25
Calcolo delle superfici di proprietà:.....	26
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	28
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	28
Anno di costruzione:	28
Titoli autorizzativi esaminati:.....	29
Situazione urbanistica:.....	30
Limitazioni urbanistiche:	30
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali:.....	31
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica:.....	35
3.2 RISPONDEZZA CATASTALE	36
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti:.....	36
Dichiarazione di rispondenza catastale	37
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	37
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti:	39
Contratti di locazione registrati:.....	39
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI	40
Stato di occupazione dei beni	40
Oneri di natura condominiale:	40
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale:	40

<u>Vincoli connessi al carattere storico-artistico</u>	41
<u>Divisibilità dei beni e formazione dei lotti</u>	41
<u>5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	42
<u>6. ANALISI ESTIMATIVA</u>	44
<u>Utilizzo della valutazione:</u>	44
<u>Assunzioni e condizioni limitative:</u>	44
<u>Verifica del migliore e più conveniente uso:</u>	44
<u>Criterio di valutazione:</u>	44
<u>7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA</u>	45
<u>Rendimento locativo</u>	46
<u>ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE</u>	47

1. INQUADRAMENTO DELL' IMMOBILIE

Localizzazione:

Provincia di Brescia

Comune di Brescia

Rua Confettora n. 41 – Contrada Santa Chiara n. 1

Zona:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata all'interno della città storica del comune di Brescia, in un contesto principalmente residenziale.

Mappa geografica:



Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Maps

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Trattasi di edificio residenziale ricadente nel "Nucleo Storico". 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 inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un edificio a destinazione residenziale parte del tessuto storico del centro cittadino, a quattro piani fuori terra. Il fabbricato è stato

oggetto negli anni di sostanziali interventi di ristrutturazione e restauro che ne hanno valorizzato le caratteristiche architettoniche e che hanno consentito una redistribuzione organica delle unità immobiliari in esso inserite.

Le unità immobiliari oggetto di perizia consistono di un appartamento al piano secondo con accesso dal vano scale comune da Rua Confettora al civico 41 e da locali accessori al piano terra (autorimesse e cantine) accessibili oltre che dal vano scale anche direttamente da Contrada Santa Chiara.



Figura 02: Indicazione del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia - fonte Google Maps

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

- N. tot piani: 4 fuori terra
- Struttura in elevazione: Muratura portante in mattoni/pietra
- Solai: In legno a vista con putrelle in acciaio
- Copertura: A falde inclinate in legno e manto di copertura in coppi
- Murature perimetrali: In pietrame/laterizio con finitura a intonaco
- Coibentazioni/isolamenti: Non presenti/non rilevabili
- Infissi esterni: In legno / metallici di varie tipologie con vetri doppi
- Finiture esterne: Buone
- Allaccio fognatura: Presente



Figura 03:Viste di insieme del fabbricato

Dall'analisi della documentazione in atti e dalla consultazione della banca dati catastale, come dettagliato nei capitoli a seguire, i beni oggetto di pignoramento come di seguito identificati, consistono allo stato di fatto e nel loro insieme di un appartamento al piano secondo del fabbricato con relativi accessori al piano terra e risultano di proprietà del Sig. "Omissis" e pertanto ricadono nell'Esecuzione Immobiliare n° 180 / 2019.

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	PIANO	DATI CATASTALI	QUOTA DI CESSIONE PIENA PROPRIETA'	STATO
UNICO	APPARTAMENTO	P. 2°	<u>FG. 120 PART. 29 SUB. 2</u> <u>(ex 594 SUB.2)</u> cat. A/4, cl.5, consist. 1 vani, Sup. cat. 32 mq, Rendita € 74,89	1/1	OCCUPATO DALL' ESECUTATO
			<u>FG. 120 PART. 29 SUB. 3 (ex 594 SUB.3) graffato</u> con <u>FG. 120 PART. 33 SUB. 5 (ex 593 SUB.5)</u> cat. A/4, cl.6, consist. 3 vani, Sup. cat. 68 mq, Rendita € 263,39		
			<u>FG. 120 PART. 33 SUB. 6</u> <u>(ex 593 SUB.6)</u> cat. A/4, cl.6, consist. 3,5 vani, Sup. cat. 60 mq, Rendita € 307,29		
	AUTORIMESSE	P. TERRA	<u>FG. 120 PART. 33 SUB. 2</u> <u>(ex 593 SUB. 2)</u> cat. C/1, cl.6, consist. 32 mq, Rendita € 646,19	1/1	OCCUPATO DALL' ESECUTATO
CANTINE	P. TERRA	<u>FG. 120 PART. 32 SUB. 5</u> <u>(ex 592 SUB. 5)</u> cat. C/2, cl.6, consist. 8 mq, Rendita € 58,26	1/1	OCCUPATO DALL' ESECUTATO	

Si evidenzia che sono ricomprese le parti comuni corrispondenti al vano scale condominiale.

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica delle unità immobiliari:

Le unità immobiliari oggetto di stima consistono di:

[1] appartamento di superficie commerciale di circa 175 mq collocato al piano secondo dello stabile, all'angolo tra Rua Confettora e Contrada Santa Chiara.

L'appartamento, accessibile dal vano scale comune alle altre tre unità immobiliari del fabbricato, è costituito da un ampio soggiorno, una cucina abitabile, due camere di cui una matrimoniale, entrambe con annesso bagno, due studi e un ulteriore bagno a servizio della zona giorno, oltre che da un ampio ingresso e disbrigo che distribuisce la zona giorno e la zona notte. Il fabbricato è dotato anche di cavedio interno che fornisce luce ed aerazione ai locali più interni.

Il soggiorno è costituito da un ampio vano di forma rettangolare con camino in pietra di pregevole fattura e con soffitti in legno con travetti e formelle a cassettoni decorate, presenta doppio affaccio e finestrate sia su Rua Confettora sia su Contrada Santa Chiara; è accessibile direttamente dalla zona ingresso ed è in comunicazione con l'adiacente cucina, un ampio vano rettangolare con affaccio su Rua Confettora oltre che con lo studio (studio 1 in planimetria) con affaccio e finestrate su Contrada Santa Chiara.

Dall'ingresso si accede oltre che al bagno di servizio per la zona giorno, anche al corridoio che introduce alla zona notte e che allargandosi nella parte più interna si presta all'utilizzo come locale guardaroba.

La camera matrimoniale ha affaccio e finestrate su Contrada Santa Chiara ed è dotata di bagno di servizio adiacente. Dal locale disbrigo/guardaroba si accede, superando con alcuni gradini il dislivello dovuto alla configurazione originaria dei solai del fabbricato, ad un corridoio che dà accesso ad una ulteriore camera da letto con annesso bagno di servizio e con affaccio per entrambi e finestre sul vicolo posteriore al fabbricato e ad un locale studio (studio 2 in planimetria) con affaccio sul ballatoio e al cavedio interno attorno al quale si distribuiscono i vari piani del fabbricato. Il ballatoio, accessibile con portoncino anche direttamente dal vano scale, è stato chiuso e separato dall'adiacente cavedio mediante tamponatura in muratura con soprastante finestrate; il soffitto di copertura è stato prolungato mediante pannellatura in traslucido/vetro che permette una efficace illuminazione del vano così costituito e degli ambienti più interni che su di esso hanno affaccio. Il locale così costituitosi è utilizzato quale ulteriore studio. In planimetria sono indicate tutte le altezze dei locali rilevate (sotto travetto e sotto assito ove presente solaio in legno a vista); si evidenzia che le altezze rilevate in alcuni locali sono inferiori ai valori minimi attuali previsti da regolamento di igiene.

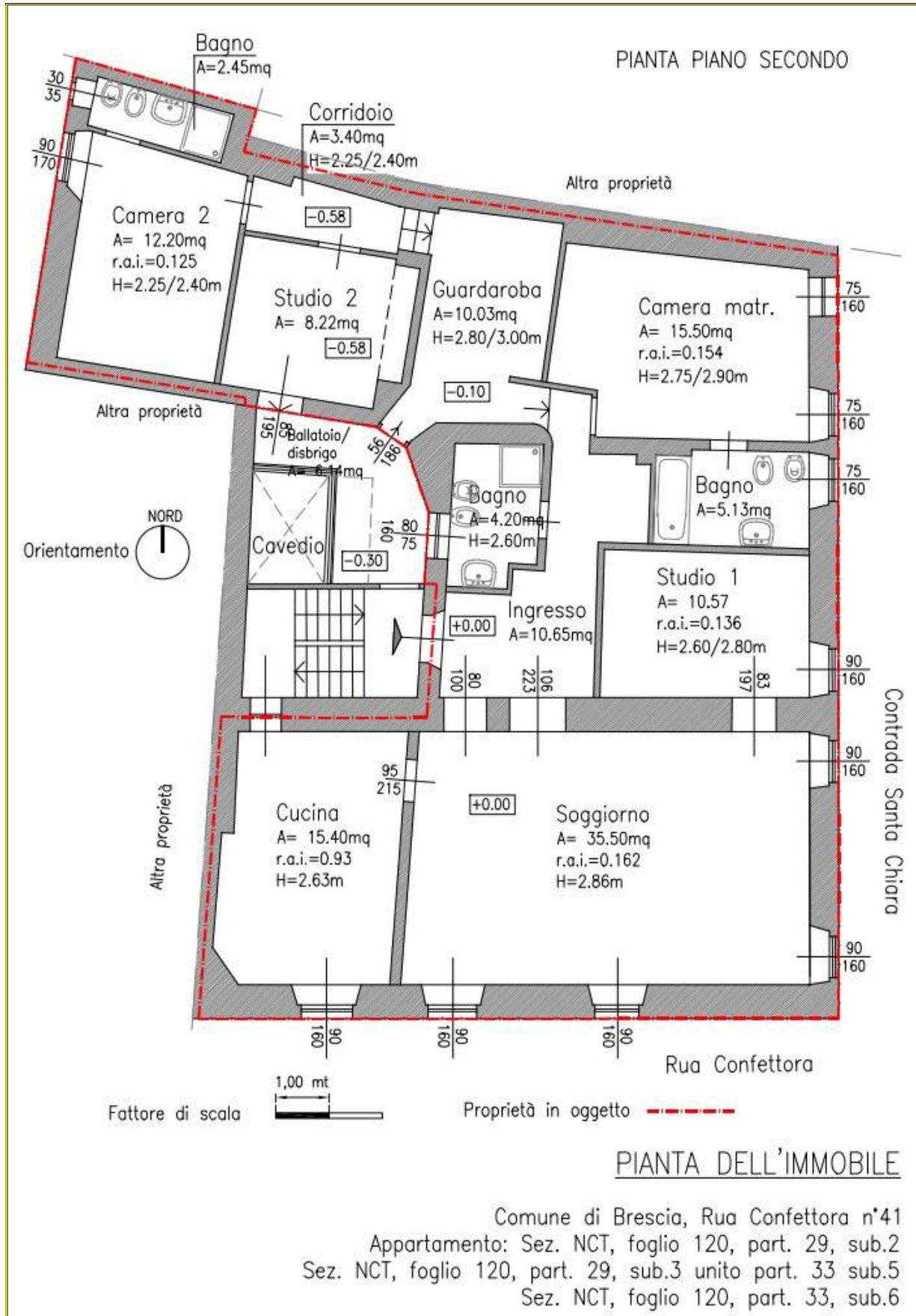


Figura 04: Pianta appartamento piano secondo

[2] Autorimesse di superficie commerciale di circa 60 mq e locali accessori di superficie commerciale di circa 35 mq posti al piano terra del fabbricato.

Trattasi di due autorimesse adiacenti e internamente comunicanti e con accesso indipendente mediante distinte aperture carraie su Contrada Santa Chiara con chiusura con portone sezionale comandato a distanza. Le due autorimesse sono in comunicazione tra loro e ad ulteriori locali accessori posizionati nel retro del fabbricato mediante un disbrigo. Il disbrigo dà accesso ad un vano lavanderia/bagno e a due locali cantina, comunicanti tra loro e raggiungibili in sequenza. Tali vani pur avendo destinazione a cantina e risultando privi di finestrate o aerazione naturale, risultano di fatto attrezzati all'uso residenziale. La cantina 2, realizzata sul sedime dell'originario cavedio interno al fabbricato presenta una finestratura a soffitto probabilmente posizionata in corrispondenza dell'attuale cavedio. Tutti i locali hanno un'altezza variabile a seguito dell'adeguamento ai dislivelli inizialmente esistenti tra i vari ambienti.

Il disbrigo è accessibile anche direttamente dall'androne comune di ingresso agli appartamenti dal civico 41 di Rua Confettora, pertanto le autorimesse e i locali accessori sono raggiungibili direttamente dall'appartamento al piano secondo percorrendo il vano scale interno al fabbricato.

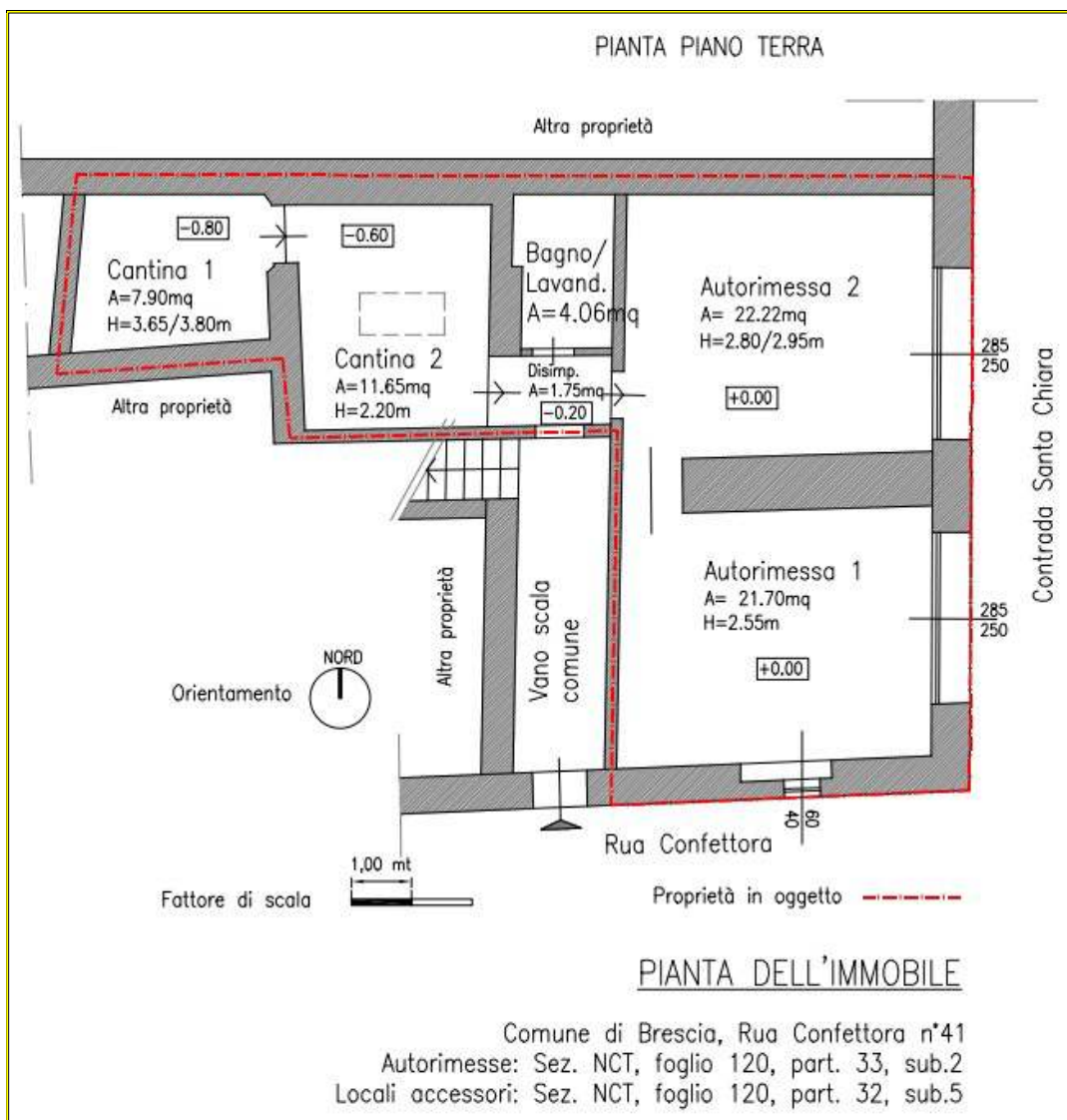


Figura 05: Pianta autorimesse e locali accessori piano terra

Stato di manutenzione e finiture del fabbricato e delle unità immobiliari:

Il fabbricato è stato ristrutturato da alcuni anni ed è stato oggetto di interventi di risanamento e ridistribuzione interna. Le finiture dell'edificio nel suo complesso sono pertanto in buono stato di conservazione e di buona fattura.

Gli intonaci esterni risultano tinteggiati e non presentano problematiche di rilievo. Tutto il fabbricato presenta finestre con ante in legno uniformi nell'aspetto, nella tipologia e nelle tinteggiature.

Il tetto ha gronda in legno e pare di recente sistemazione. Il portoncino di ingresso è in legno a due battenti, l'androne di ingresso è piastrellato e tinteggiato con finiture di buona qualità; il vano scale presenta rampe di accesso ai piani in pietra di pregevole fattura, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'appartamento presenta finiture di pregio: i pavimenti sono in listoni di parquet, i solai sono realizzati con travetti a vista in legno in parte di recente realizzazione e in parte costituiti dagli stessi solai originali del fabbricato storico, con formelle in legno a vista in parte anche decorate e restaurate.

Le murature sono in parte a vista e in parte intonacate con intonaci di pregevole fattura; i serramenti interni sono in legno, il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le finestre sono in legno con griglie esterne e vetri doppi. I bagni sono tutti piastrellati con ceramiche di ottima finitura e i sanitari si presentano in buono stato di conservazione.

Le finiture dell'appartamento risalgono alla fine degli anni '90, inizi 2000, epoca in cui è stato ristrutturato l'intero appartamento e si è proceduto con la fusione di due unità immobiliari originariamente adiacenti a costituire l'unità immobiliare così come oggi visibile.

Le autorimesse al piano terra risultano ampie e con comodo accesso da Contrada Santa Chiara con porta basculante di ingresso ad apertura motorizzata; il pavimento è in massetto rustico a vista tinteggiato, le pareti sono intonacate e i soffitti sono in parte in legno a vista e in parte intonacati. Gli adiacenti locali accessori: bagno-lavanderia e i locali cantina e ripostiglio presentano finiture di buona fattura essendo di fatto tali locali utilizzati ai fini residenziali sebbene autorizzati come locali accessori (cantine).

Le unità immobiliari oggetto di perizia si presentano complessivamente in buono stato di finitura e conservazione.

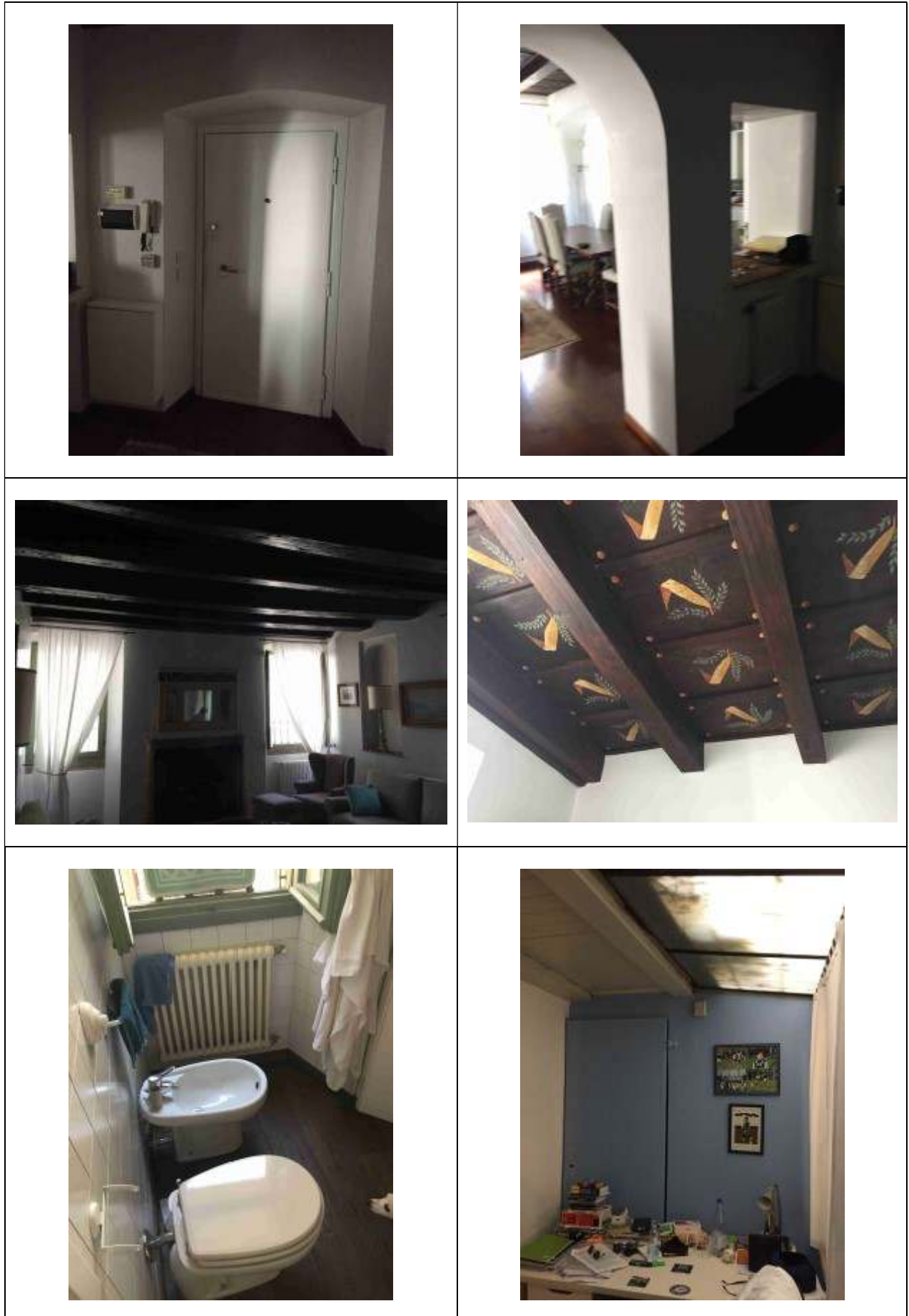


Figura 06: Finiture dell'appartamento

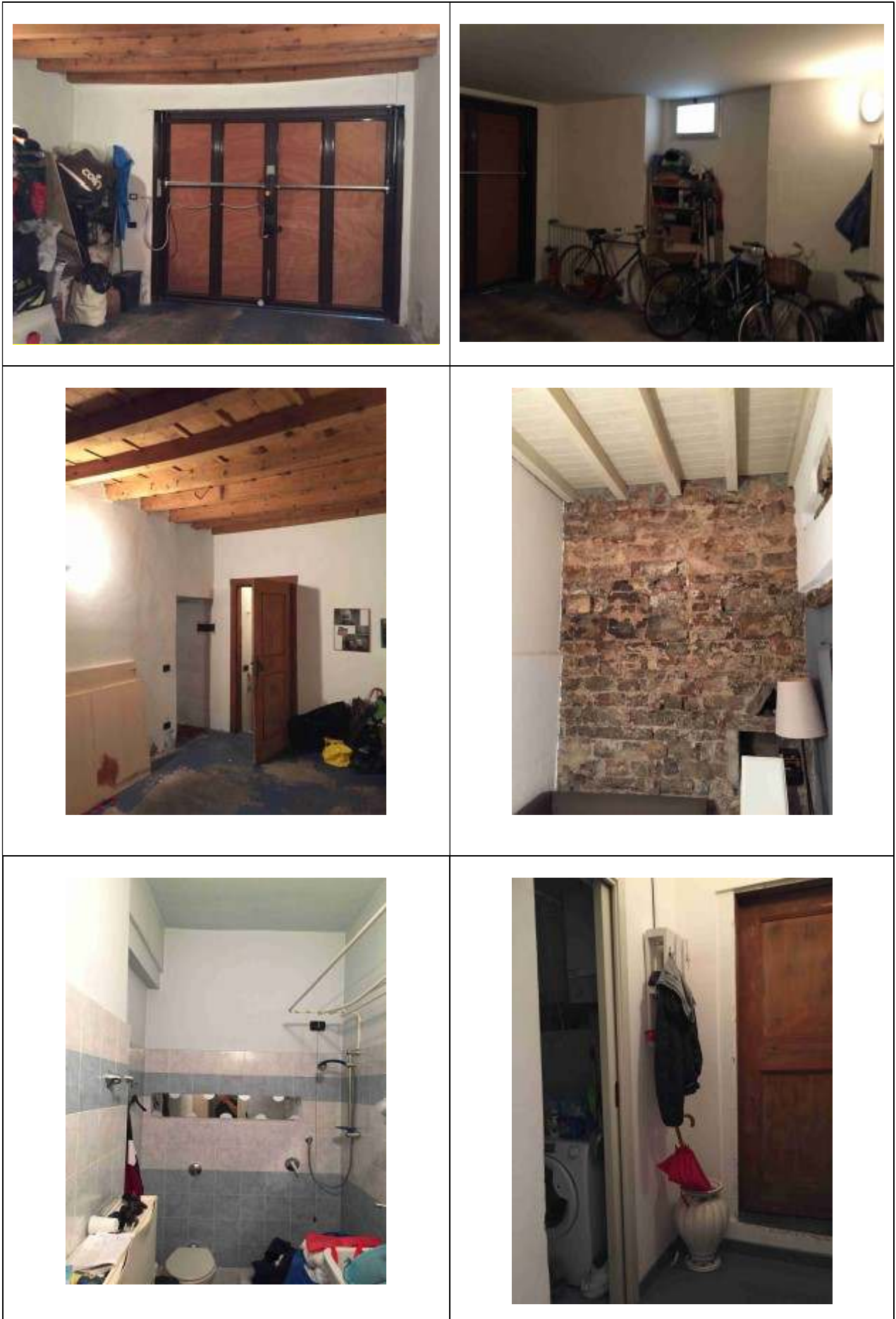


Figura 07: Finiture dei locali a piano terra

Impianti in dotazione delle unità immobiliari:

- | | | | |
|--------------------------|--|---|--|
| - Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| | Se presente: | <input type="checkbox"/> Centralizzato | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo |
| | Alimentazione: | <input checked="" type="checkbox"/> Metano | <input type="checkbox"/> Legna |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Gasolio/olio combustibile |
| | Elementi radianti: | <input checked="" type="checkbox"/> Radiatori | <input 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 type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Idraulico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - 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:

L'appartamento risulta attualmente occupato dal proprietario che vi ha dimora e residenza con la propria famiglia; durante il sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti in dotazione all'immobile. Si fa presente che l'appartamento è dotato di riscaldamento tradizionale a termosifoni: gli ambienti di residenza sono tutti riscaldati, come pure i locali accessori al piano terreno e le stesse autorimesse. I vari ambienti residenziali risultano in parte anche climatizzati mediante split a parete; nel cavedio interno, in adiacenza e a sbalzo dai muri di proprietà, sono installate le macchine frigo. L'impianto elettrico appare funzionante in ogni locale.

Si ritiene che le dotazioni impiantistiche risultino risalenti alla data di ristrutturazione del fabbricato nei primi anni 2000.

Non sono state rinvenute però le dichiarazioni di conformità né dell'impianto elettrico né dell'impianto idro-termo-sanitario. Si ritiene che debba essere pertanto eseguita una verifica della funzionalità delle dotazioni impiantistiche e una verifica di rispondenza alla normativa vigente all'epoca della ristrutturazione e alla data odierna.

Classe energetica:

- Classe energetica desunta dall'APE: Non presente / 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 l'unità immobiliare risulta buono.



Figura 08: Impianti in dotazione all'immobile

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 l'appartamento presenta una esposizione favorevole, trattandosi di fabbricato d'angolo, con affaccio pertanto su Contrada Santa Chiara e su Rua Confettora in lato est e Sud rispettivamente:

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 l'unità immobiliare risulta buono per i locali direttamente prospicienti sulle vie pubbliche e sul cavedio interno. Diversi locali accessori risultano invece privi di illuminazione diretta o aerazione forzata.

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. L'unità immobiliare si colloca in ambiente urbano di elevato pregio architettonico per la vicinanza di immobili ed aree pubbliche di elevato valore.

Identificazione dei beni e intestazione catastale:

I beni di proprietà del sig. "Omissis" per la quota 1/1 della piena proprietà così come indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono identificati come segue:

COMUNE DI BRESCIA- Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Foglio 120:

- **Part. 29 sub. 3** zona cens. 1, Cat. A/4, Cl. 6, Consist. 3 vani, Sup. cat. 71mq, Rendita € 263,39, Rua Confettora n. 21 Piano 2 con **Particella 33 sub. 5 (graffato)**;

- **Part. 33 sub. 6** zona cens. 1, Cat. A/4, Cl. 6, Consist. 3,5 vani, Sup. cat. 60mq, Rendita € 307,29, Rua Confettora n. 21 Piano 3;

- **Part. 29 sub. 2** zona cens. 1, Cat. A/4, Cl. 5, Consist. 1 vani, Sup. cat. 85mq, Rendita € 74,89, Rua Confettora n. 21 Piano 1;

- **Part. 33 sub. 2** zona cens. 1, Cat. C/1, Cl. 6, Consist. 32mq, Rendita € 646,19, Rua Confettora n. 21 Piano T;

- **Part. 32 sub. 5** zona cens. 1, Cat. C/2, Cl. 6, Consist. 8Mq, Sup. Cat. 12Mq, Rendita € 58,26, Rua Confettora n. 21 Piano T;

Nella relazione notarile ventennale (***Allegato 5***) dette unità immobiliari sono descritte come segue:

- **unità immobiliare ad uso abitativo** consistente in un appartamento ai piani rialzato e cantinato (in visura indicato come piano primo), censita nel Catasto Fabbricati, da ultimo a seguito della denuncia di variazione per inserimento in visura dei dati di superficie presentata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 09.11.2015, sez. urb. NCT – foglio 120 – con il mappale:

29 sub. 2 – p.1 cat. A/4, cl. 5 vani 1 sup. cat. 85 RC € 74,89.

Con precisazione che:

- **il mappale 29 sub. 2 deriva**, in forza della citata denuncia di variazione preceduta dalla denuncia di variazione per variazione identificativi per allineamento mappe in data 17.05.2010 n. 17142.1/2010 (prot. n. BS0158927), **dalla soppressione del mappale 594 sub. 2** censito alla sez. urb. BRE – foglio 3, oggetto a sua volta di denuncia di variazione del quadro tariffario in data 01.01.1992 e derivante, in forza della denuncia di variazione per rettifica sezione in data 20.02.1991 n. 2907.900/1992 in atti dal 02.08.1999, dalla soppressione dell'originario mappale 594 sub. 2 censito alla sez. CAI – foglio 3.

- **unità immobiliare ad uso abitativo** consistente in un appartamento ai piani rialzato e seminterrato (in visura indicato come piano secondo), censita nel Catasto Fabbricati, da ultimo a seguito della denuncia di variazione per inserimento in visura dei dati di superficie presentata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 09.11.2015, sez. urb. NCT – foglio 120 – con i mappali tra loro graffiati:

29 sub. 3 – p.2 z.c.1 cat. A/4, cl. 6 vani 3 sup. cat. 71 RC € 263,39;

33 sub. 5.

Con precisazione che:

- **il mappale 29 sub. 3=33 sub.5 tra loro graffiati derivano**, in forza della citata denuncia di variazione preceduta dalla denuncia di variazione per variazione identificativi per allineamento mappe in data 17.05.2010 n. 17137.1/2010 (prot. n. BS0158917), **dalla soppressione dei mappali 593 sub. 5=594 sub. 3 tra loro graffiati** e censiti alla sez. urb. BRE – foglio 3, oggetto a loro volta di denuncia di variazione del quadro tariffario in data 01.01.1992 e derivante, in forza della denuncia di variazione per rettifica sezione in data 20.02.1991 n. 2907.900/1992 in atti dal 02.08.1999, dalla soppressione degli originari mappali 593 sub. 5=594 sub. 3 tra loro graffiati censiti alla sez. CAI – foglio 3.

- **unità immobiliare ad uso abitativo** consistente in un appartamento al piano secondo (in visura indicato come piano terzo), censita nel Catasto Fabbricati, da ultimo a seguito della denuncia di variazione per inserimento in visura dei dati di superficie presentata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 09.11.2015, sez. urb. NCT – foglio 120 – con il mappale:

33 sub. 6 – p.3 cat. A/4, cl. 6 vani 3,5 sup. cat.60 RC € 307,29;

Con precisazione che:

- **il mappale 33 sub. 6 deriva**, in forza della citata denuncia di variazione preceduta dalla denuncia di variazione per variazione identificativi per allineamento mappe in data 17.05.2010 n. 17138.1/2010 (prot.

n. BS0158918), **dalla soppressione del mappale 593 sub. 6** censito alla sez. urb. BRE – foglio 3, oggetto a sua volta di scrittura privata in data 07.03.1994 n. 9302.1/1994 in atti dal 03.08.1999 e denuncia di variazione del quadro tariffario in data 01.01.1992 e derivante, in forza della denuncia di variazione per rettifica sezione in data 20.02.1991 n. 2907.900/1992 in atti dal 02.08.1999, dalla soppressione dell'originario mappale 593 sub. 6 censito alla sez. CAI – foglio 3.

- **unità immobiliare ad uso commerciale** consistente in un negozio posto al piano terra censita nel Catasto Fabbricati, da ultimo a seguito della denuncia di variazione per aggiornamento planimetrico presentata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 13.10.2016 n. 74555.1/2016 (prot. n. BS0208752), sez. urb. NCT – foglio 120 – con il mappale:

33 sub. 2 – p.T z.c.1 cat. C/1, cl. 6 mq 32 RC € 646,19.

Con precisazione che:

- **il mappale 33 sub. 2 deriva**, in forza della citata denuncia di variazione preceduta dalla denuncia di variazione per variazione identificativi per allineamento mappe in data 18.05.2010 n. 17385.1/2010 (prot. n. BS0160652), **dalla soppressione del mappale 593 sub. 2** censito alla sez. urb. BRE – foglio 3, derivante a sua volta, in forza della denuncia di variazione per rettifica sezione censuaria piano straordinario 98/99 in data 22.02.2001 n. 3672.1/2001 (pro. n. 75765), dalla soppressione dell'originario mappale 593 sub. 2 censito alla sez. CAI – foglio 3 ed oggetto di denuncia di variazione del quadro tariffario in data 01.01.1992.

- **unità immobiliare ad uso deposito** posto al piano terra, oltre a cortile pertinenziale di proprietà esclusiva al piano terra, il tutto pertinenza dell'abitazione di cui al mappale 29 sub. 2, censita nel Catasto Fabbricati, da ultimo a seguito della denuncia di variazione per inserimento in visura dei dati di superficie presentata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 09.11.2015, sez. urb. NCT – foglio 120 – con il mappale:

33 sub. 2 – p.T z.c.1 cat. C/2, cl. 6 mq 8 sup.cat. 12 RC € 58,26;

Con precisazione che:

- **il mappale 32 sub. 5 deriva**, in forza della citata denuncia di variazione preceduta dalla denuncia di variazione per variazione identificativi per allineamento mappe in data 27.09.2010 n. 37585.1/2010 (prot. n. BS0302893), **dalla soppressione del mappale 592 sub. 5** censito alla sez. urb. CAI – foglio 3, ed oggetto di frazionamento pre trasferimento diritti in data 08.11.1999 n. C03300.1/1999, mediante il quale è stato soppresso l'originario mappale 591 sub. 1, oggetto altresì di denuncia di variazione del quadro tariffario in data 01.01.1992.

Il tutto con inerente **quota di comproprietà** sulle parti comuni dell'edificio del quale fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 e ss.c.c.

Dall'analisi preliminare eseguita dal sottoscritto CTU della documentazione ipo-catastale rinvenuta in atti è emersa la mancanza delle planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto, così come sopra identificate. Si è proceduto pertanto alla acquisizione delle stesse presso la banca dati catastale; la consultazione delle planimetrie catastali in banca dati catastale ha evidenziato l'erroneo abbinamento degli identificativi catastali di alcune delle unità immobiliari in oggetto con planimetrie di fabbricati non pertinenti, collocati in altro luogo e di altra proprietà.

E' stata pertanto presentata istanza al Catasto di Brescia di verifica della corrispondenza delle attuali planimetrie in banca dati e di eventuale rettifica dell'errore di acquisizione delle stesse. Il Catasto di Brescia su istanza del sottoscritto CTU ha provveduto alla rettifica delle stesse in data 30.08.2019.

Si riportano in allegato le planimetrie catastali delle unità immobiliari così come catastalmente identificate e riportate nell'atto di pignoramento

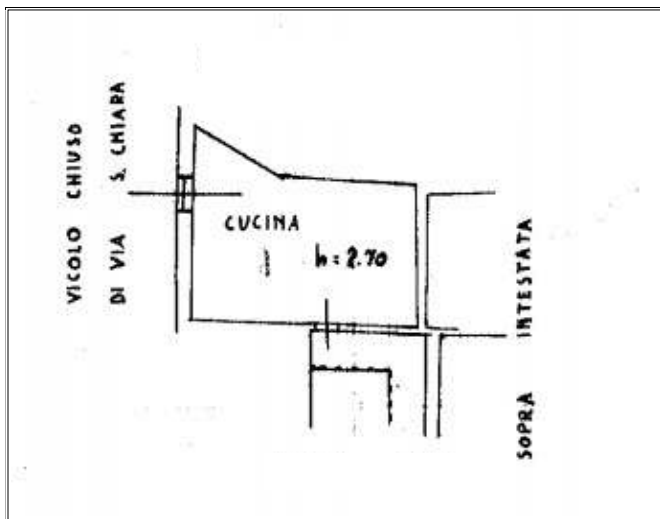


Figura 09: [Mappale 29 sub. 2 ex 594 sub.2](#)

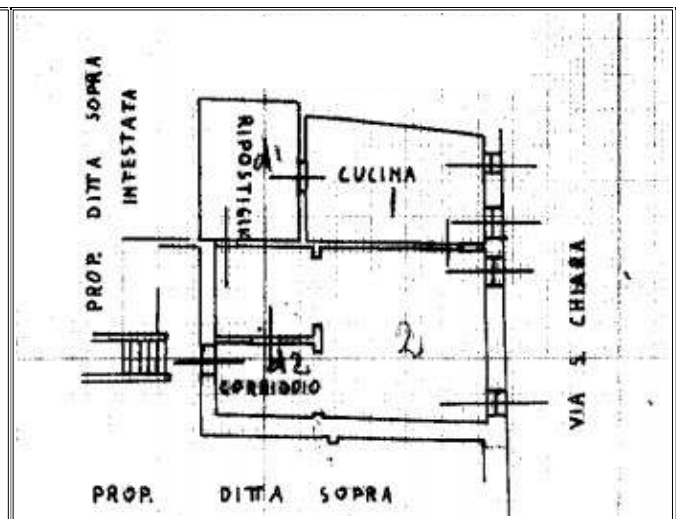


Figura 10: [Mappale 29 sub. 3 unito 33 sub.5 ex 594 sub.3 unito 593 sub.5](#)

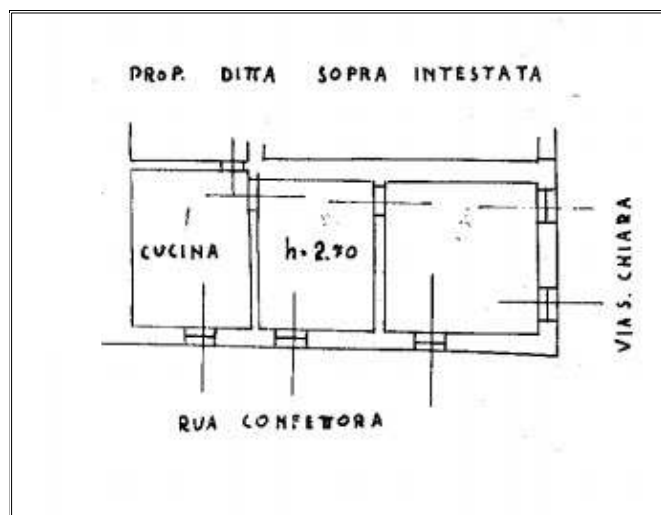


Figura 11: [Mappale 33 sub.6 ex 593 sub.6](#)

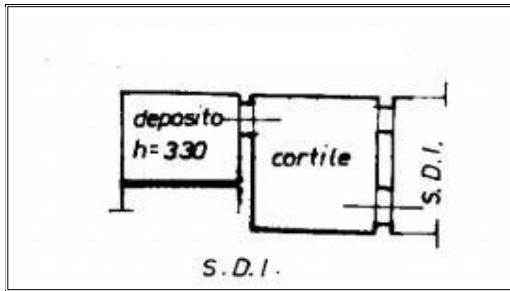


Figura 12: Mappale 32 sub.5 ex 592 sub. 5

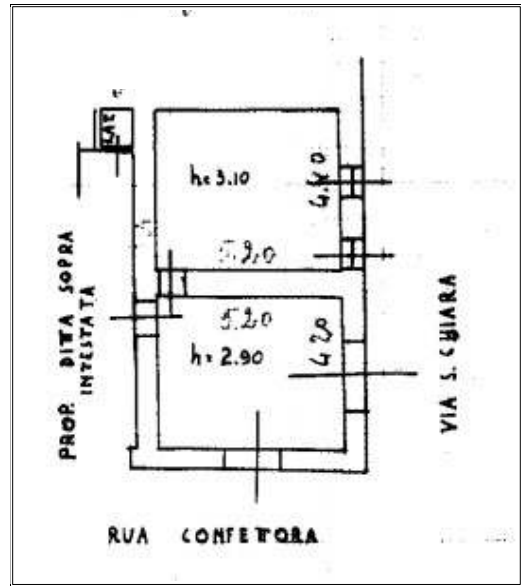


Figura 13: Mappale 33 sub.2 ex 593 sub.2

A seguito di analisi delle planimetrie catastali sopra riportate si evidenzia che:

1) Le particelle così identificate:

- **Part. 29 sub. 3** zona cens. 1, Cat. A/4, Cl. 6, Consist. 3 vani, Sup. cat. 71mq, Rendita € 263,39, Rua Confettora n. 21 Piano 2 con **Particella 33 sub. 5 (graffato)**;
- **Part. 33 sub. 6** zona cens. 1, Cat. A/4, Cl. 6, Consist. 3,5 vani, Sup. cat. 60mq, Rendita € 307,29, Rua Confettora n. 21 Piano 3;
- **Part. 29 sub. 2** zona cens. 1, Cat. A/4, Cl. 5, Consist. 1 vani, Sup. cat. 85mq, Rendita € 74,89, Rua Confettora n. 21 Piano 1;

Costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale collocata al piano 2° del fabbricato, con accesso da Rua Confettora dal civico 41.

2) La particella così identificata:

- **Part. 33 sub. 2** zona cens. 1, Cat. C/1, Cl. 6, Consist. 32mq, Rendita € 646,19, Rua Confettora n. 21 Piano T;

identifica due autorimesse con annesso bagno al piano terra del fabbricato, con accesso da Via Santa Chiara.

3) La particella così identificata:

- **Part. 32 sub. 5** zona cens. 1, Cat. C/2, Cl. 6, Consist. 8Mq, Sup. Cat. 12Mq, Rendita € 58,26, Rua Confettora n. 21 Piano T;

identifica i vani accessori al piano terra del fabbricato, con accesso da Rua Confettora dal civico 41 in continuità con le adiacenti autorimesse.

Nella sottostante rielaborazione grafica sono visibili le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari ricomposte nel loro insieme.

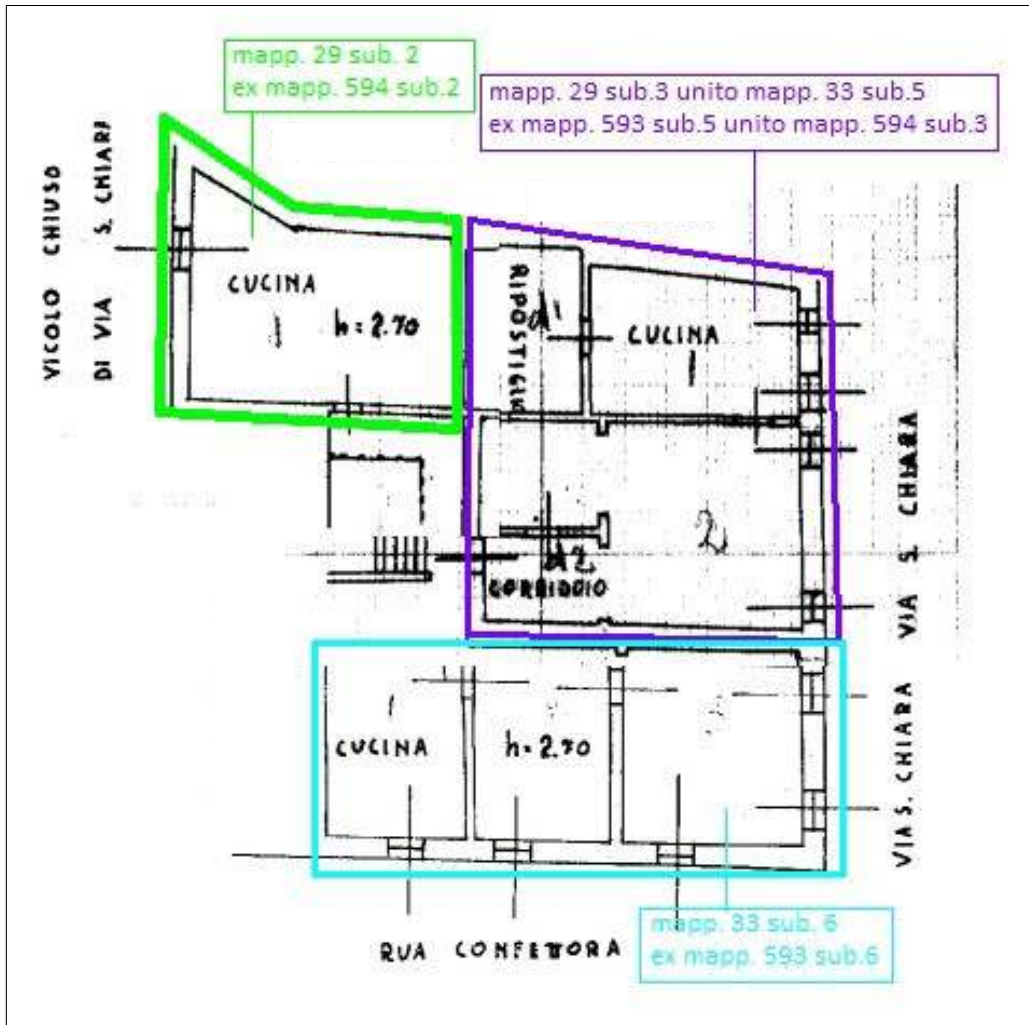


Figura 14: Rielaborazione grafica di insieme planimetrie catastali unità immobiliari piano secondo

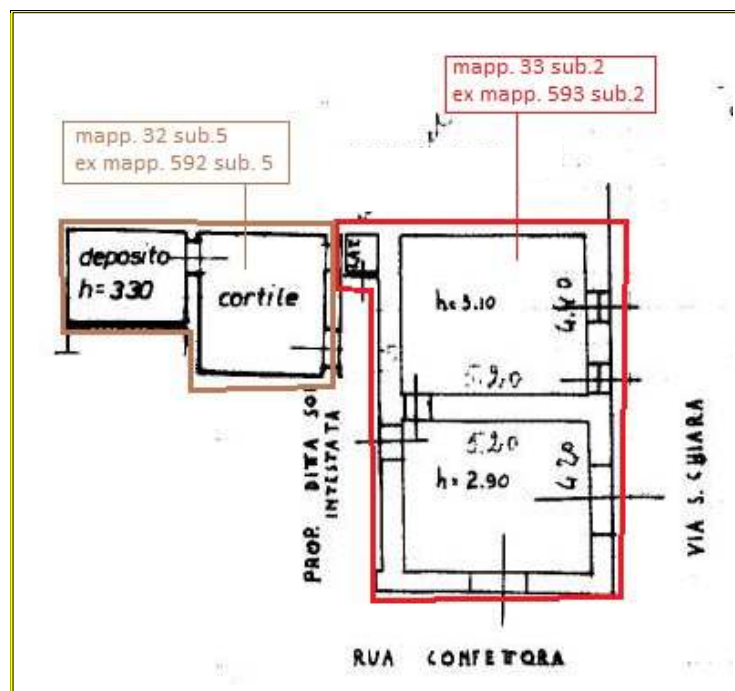


Figura 15: Rielaborazione grafica di insieme planimetrie catastali unità immobiliari piano terra

Suddivisione delle unità immobiliari in lotti:

Gli immobili così come attualmente identificati catastalmente sono stati riuniti in un unico lotto di vendita, con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Confini delle unità immobiliari:

Le unità immobiliari presentano nel loro insieme i seguenti confini:

Appartamento:

- a Nord confina con altro proprietà;
- a Sud prospetta su strada pubblica (Rua Confettora);
- a Ovest confina parte con altra proprietà parte con vano scala comune;
- a Est prospetta strada pubblica (via Santa Chiara);

Autorimesse e cantine:

- a Nord confina con altra proprietà;
- a Sud prospetta su strada pubblica (Rua Confettora);
- a Ovest confina parte con altra proprietà parte con vano scala comune;
- a Est prospetta su strada comune (via Santa Chiara).

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

Consistenza:

In data 17.09.2019 è stato eseguito un sopralluogo presso le unità immobiliari in oggetto; è stato possibile 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. L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito (***Allegato 6***) è stato confrontato 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 l'**autorimessa** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per i **locali accessori** si computerà il **50%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

Le parti comuni (vano scale) verranno invece ricomprese nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale delle unità immobiliari.

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:

Appartamento:

- Ingresso di superficie utile di circa:	10,65 mq;
- Soggiorno di superficie utile di circa:	35,50 mq;
- Cucina di superficie utile di circa:	15,40 mq;
- Studio 1 di superficie utile di circa:	10,57 mq;
- Camera matrimoniale di superficie utile di circa:	15,50 mq;
- Bagno di superficie utile di circa:	5,13 mq;
- Guardaroba di superficie utile di circa:	10,03 mq;
- Bagno di superficie utile di circa:	4,20 mq;
- Studio 2 di superficie utile di circa:	8,22 mq;
- Corridoio di superficie utile di circa:	3,40 mq;
- Camera di superficie utile di circa:	12,20 mq;
- Bagno di superficie utile di circa:	2,45 mq;
- Ballatoio/disbrigo di superficie utile di circa:	6,14 mq;

Locali accessori (autorimesse e cantine)

- Autorimessa 1 di superficie utile di circa:	21,70 mq;
- Autorimessa 2 di superficie utile di circa:	22,20 mq;

- Bagno di superficie utile di circa: 4,06 mq;
- Disimpegno di superficie utile di circa: 1,75 mq;
- Cantina 1 di superficie utile di circa: 7,90 mq;
- Cantina 2 di superficie utile di circa: 11,65 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale
			(mq)	(%)	(%)	(mq)
UNICO	Appartamento	S.E.L.	175,00	100%	100%	175,00
	Autorimesse	S.E.L.	60,00	100%	100%	60,00
	Locali accessori	S.E.L.	35,00	50%	100%	17,50
	Parti condominiali già ricomprese (vano scale)					

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 è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è parte del tessuto storico del Comune di Brescia la cui edificazione non è pertanto documentata da elaborati grafici reperibili negli archivi comunali. In archivio comunale sono state rinvenute però diverse pratiche edilizie relative ad interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo, opere interne, modifiche di facciata e cambi di destinazione d'uso riguardanti le unità immobiliari oggetto della presente perizia a far data dai primi anni '90 e succedutesi e integratesi negli anni fino ai primi anni 2000 in cui è stato definito lo stato finale autorizzato degli immobili in oggetto.

L'appartamento al piano secondo, così come rilevabile nella sua configurazione attuale, è stato oggetto di vari interventi edilizi documentati dal rinvenimento di diverse pratiche edilizie negli anni '90 inizialmente riguardanti solo porzioni dello stesso. L'attuale appartamento risultava a quel tempo suddiviso in distinte unità immobiliari, indipendenti tra loro e di diversa proprietà. A seguito di riunione degli stessi sotto un unico proprietario nell'anno 1999, con comunicazione per lavori di opere interne del 19.01.2000 venivano avviati gli interventi volti alla ristrutturazione degli originari appartamenti adiacenti con unione degli stessi e formazione di un'unica unità immobiliare residenziale al piano secondo del fabbricato.

Le autorimesse e i locali accessori al piano terra così come rilevabili nella configurazione attuale, sono stati invece oggetto di un intervento edilizio di radicale ristrutturazione nell'anno 2003 documentato dal rinvenimento di una autorizzazione edilizia del 21.02.2003 per l'esecuzione di lavori di modifica di facciata e di cambio di destinazione d'uso da negozio ad autorimessa. Si evidenzia che è stato inoltre redatto un atto di costituzione di vincolo pertinenziale in data 31.01.2003 con il quale si vincolano gli immobili oggetto di tale pratica edilizia con l'immobile posto al piano secondo identificato al foglio 3 con il mappale 594 sub. 2 (attuale mappale 29 sub. 2) che rappresenta di fatto una porzione dell'attuale appartamento.

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 ristrutturazione degli immobili in oggetto.

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

- Comunicazione per opere interne Prot. Gen. 17534/91 del 07.06.1991 relativa a lavori di sistemazione di due appartamenti con abbinamento tramezze interne. Tali lavori non sono mai stati realizzati. **(Allegato 3.1)**
- Autorizzazione edilizia Prot. Gen. 23452/94 rilasciata l'11.01.1995 a seguito di domanda Boll. n. 2298 del 05.08.1994 relativa a lavori di redistribuzione interna di unità ad uso residenziale del mappale 593 (attuali mappali 33 sub.6 e 29 sub.3 unito con il 33 sub.5 parte) **(Allegato 3.2)**
- Autorizzazione edilizia Prot. Gen. 37372/94 rilasciata il 20.04.1995 a seguito di domanda Boll. n. 3505/94 del 27.12.1994 come prima variante alla precedente pratica edilizia P.G. 2345/94 dell'11.01.1995 **(Allegato 3.3)**.
- Autorizzazione edilizia Prot. Gen. 15635/96 rilasciata il 21.10.1996 a seguito di domanda Boll. n. 1820 del 28.05.1996 come seconda variante alla pratica edilizia P.G. 2345/94 dell'11.01.1995 **(Allegato 3.4)**.
- Comunicazione per lavori di opere interne Prot. Gen. 1990/2000 Prot. 178 del 19.01.2000 riguardante l'unione di due unità immobiliari (mappale 29 sub. 2 e mappali 33 sub.6, mappale 29 sub.3 unito con il 33 sub.5) di cui una già oggetto di ristrutturazione **(Allegato 3.5)**.
Tale pratica edilizia risulta l'ultima pratica edilizia in atti che definisce lo stato autorizzato dei locali, costituiti di fatto da un'unica unità immobiliare ad uso residenziale, appartamento plurilocale al piano secondo del fabbricato.
- Autorizzazione edilizia Prot. Gen. 241768/02 rilasciata il 21.02.2003 a seguito di domanda Boll. n. 4909/02 del 31.10.2002 relativa a lavori di modifiche di facciata con cambio di destinazione d'uso da negozio ad autorimessa attuali (mappali 32 sub.5 e 33 sub.2) **(Allegato 3.6)**.

Con riferimento a tale pratica edilizia risulta agli atti anche:

- Relazione tecnico illustrativa
- Atto di costituzione di vincolo pertinenziale Notaio Vanoli del 31.01.2003 con cui si vincolano gli immobili oggetto di tale pratica edilizia con l'immobile posto al piano secondo identificato al foglio 3 con il mappale 594 sub. 2 (attuale mappale 29 sub. 2)
- Denuncia opere in conglomerato cementizio armato contenente le tavole progetto strutturale, la relazione tecnico illustrativa, nomina collaudatore relativa ai lavori di ampliamento

Tale pratica edilizia risulta l'ultima pratica edilizia in atti che definisce lo stato autorizzato dei locali, costituiti di fatto da due autorimesse con locali accessori (bagno e cantine) al piano terra del fabbricato.

Si evidenzia che

- 1- nessun certificato di fine lavori, dichiarazione di regolare esecuzione, certificato di abitabilità o richiesta dello stesso risulta presente negli archivi comunali né per l'appartamento al piano secondo né per le autorimesse e i locali accessori al piano terra a completamento dell'iter autorizzativo intrapreso con le pratiche edilizie citate.
- 2- nessun certificato di abitabilità dei locali relativo allo stato preesistente ai lavori autorizzati risulta presente negli archivi comunali.
- 3- Non è stato rinvenuto il Collaudo delle Opere strutturali necessario al completamento della pratica di denuncia di opere strutturali ai sensi della L.1086/71 relativo ai lavori di rinforzo strutturale con inserimento di putrelle metalliche per ampliamento e formazione di accesso carraio alle autorimesse.

Nessuna ulteriore pratica edilizia è stata rinvenuta negli uffici comunali a nome dell'attuale proprietario o dei precedenti così come risultanti dall'analisi ipo-catastale in atti.

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico: Vigente: Variante al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 76-77-90-110 del 30.11.2018

I mappali 29-32-33 del fg. 120 Censuario di Brescia con i quali è identificato il fabbricato oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in zona:

- "NUCLEI STORICI" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 73 con tipologia edilizia residenziale parte in "Palazzetti" regolamentato alle NTA All.02 – Titolo IV -Parte 2- 2.4.7 e parte in "Edilizia di base con preminenza di caratteri a schiera o in linea" regolamentato alle NTA All.02 – Titolo IV -Parte 2- 2.4.8 (***Allegato 2***)

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 2***)

- Piano delle Regole – Tavola V-PR02 Q-3 Azioni di piano

- Piano delle Regole – Tavola V-PR03.2 Disciplina particolareggiata per il nucleo storico principale tipologie architettoniche
- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. 00 Art.73
- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. All.02

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.

Appartamento piano secondo:

Il confronto viene svolto dal sottoscritto CTU tra lo stato di fatto rilevato e la documentazione in atti relativa ai lavori per opere interne Prot. Gen. 1990/2000 Prot. 178 del 19.01.2000 ultima in atti.

Dall'analisi delle tavole grafiche di progetto emergono diversità nella consistenza e distributive dei locali, in particolare:

- 1- Tutti i locali presentano difformità nelle superfici utili rispetto a quanto rappresentato (la cucina ha una superficie utile leggermente superiore all'autorizzato a discapito del soggiorno che presenta per contro una superficie leggermente inferiore all'autorizzato);
- 2- Si rilevano alcune modeste variazioni dimensionali delle superfici finestrate con conseguente modesta variazione dei rapporti aeroilluminanti;
- 3- Si rileva la diversa distribuzione interna di alcuni locali: la camera matrimoniale e lo studio 1 sono accessibili in maniera differente da quanto rappresentato in planimetria: lo studio è accessibile direttamente dal soggiorno e non dal corridoio mentre la porta di accesso alla camera matrimoniale è ricavata nel corridoio in una posizione differente rispetto a quanto rappresentato in planimetria e con formazione di una armadiatura a muro.
- 4- Differente è la disposizione dei sanitari del bagno di servizio alla zona giorno e del bagno di pertinenza della camera da letto 2, che presenta anche una superficie maggiore a quanto rappresentato;
- 5- Il ballatoio con forma ad L prospiciente il cavedio e accessibile dai locali che su di esso hanno affaccio (studio 2, vano guardaroba e vano scale condominiale) è stato chiuso con la realizzazione di un tamponamento perimetrale in muratura e soprastante vetrata in sostituzione della ringhiera prospiciente il cavedio inizialmente presente e rappresenta negli elaborati grafici. E' stato altresì realizzato un prolungamento del solaio di copertura soprastante a chiusura orizzontale del soffitto superiore con materiale trasparente traslucido che consente una diffusa illuminazione del locale così costituito.

Il CTU rileva che alcuni locali ad uso abitativo presentano altezze interne inferiori alle minime indicate dal regolamento di igiene tipo, inoltre la pratica edilizia relativa ai lavori per opere interne Prot.

Gen.1990/2000 Prot.178 del 19.01.2000, ultima in atti, non indica le altezze di tutti i locali, sia nello stato di fatto, sia di progetto, pertanto non si può valutare, in merito alle altezze minime dei locali, lo stato autorizzativo in deroga ai requisiti minimi del regolamento di igiene.

Nella tavola grafica di seguito riportata sono state evidenziate le difformità evidenziate rispetto allo stato dei luoghi autorizzato con le pratiche edilizie citate.

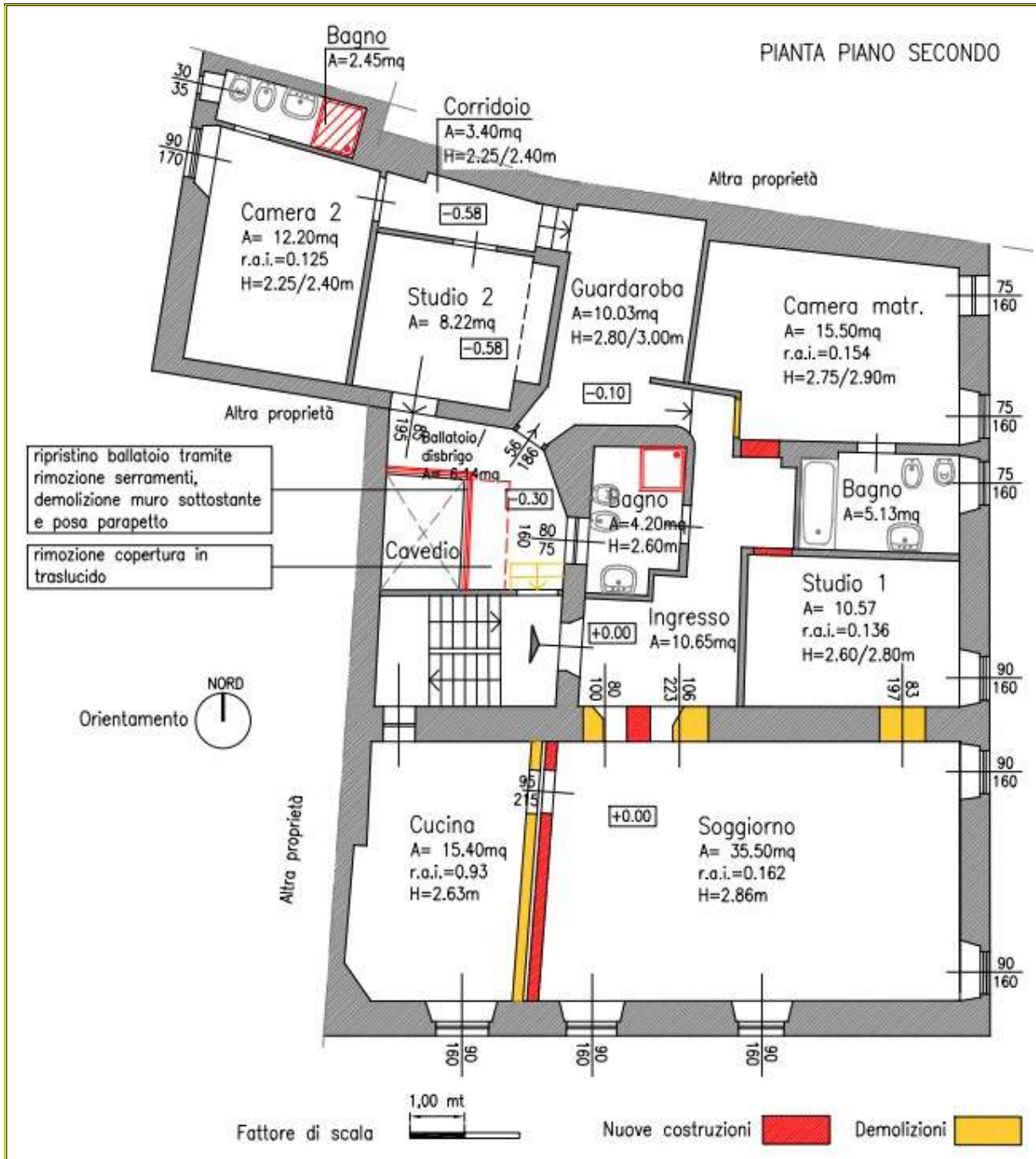


Figura 15: Analisi e verifica grafica conformità edilizia piano secondo

Autorimesse e locali accessori (cantine e bagno/lavanderia) al piano terra:

Il confronto viene svolto dal sottoscritto CTU tra lo stato di fatto rilevato e la documentazione in atti relativa ai lavori di modifica di facciata con cambio di destinazione d'uso da negozio ad autorimessa come da Autorizzazione Edilizia Prot. Gen. 241768/02 rilasciata in data 21.02.2003, ultima in atti.

Dall'analisi delle tavole grafiche di progetto emergono diversità nella consistenza e distributive dei locali, in particolare:

Cantine e bagno/lavanderia:

- 6- I locali presentano modeste difformità nelle superfici utili e nelle altezze rispetto a quanto rappresentato nella pratica edilizia citata;
- 7- I locali presentano finiture e dotazioni impiantistiche (impianto termico con caldaia murale nel bagno e corpi scaldanti a termosifone in ogni locale) non evidenziati nella pratica edilizia autorizzativa; non è possibile pertanto sapere se tali impianti fossero preesistenti al cambio di destinazione d'uso dei locali del 2003 o se siano stati realizzati in data successiva senza autorizzazione e in mancanza dei requisiti di isolamento dell'involucro edilizio per il contenimento del consumo energetico;
- 8- Il locale cantina 2, pur presente nella tavola di rilievo nella pratica edilizia citata del 2003 con tale destinazione d'uso, risulta a tale data essere accatastato, con variazione catastale dell'anno 1999, come cortile scoperto. Non è dato sapere se tale destinazione d'uso e rappresentazione planimetrica catastale difforme dallo stato denunciato nella pratica edilizia del 2003 corrisponda a mero errore di rappresentazione grafica o se tale cantina sia stata edificata per sopraelevazione del cortile originario in assenza di titolo autorizzativo in data successiva all'anno 1999;
- 9- Il locale cantina 2 presenta una presa di luce (finestra fissa a soffitto) non evidenziata nella pratica edilizia autorizzativa.

Autorimesse:

- 10- I locali presentano difformità nelle superfici utili e nelle altezze rispetto a quanto rappresentato nella pratica edilizia citata;
- 11- I locali presentano dotazioni impiantistiche (impianto termico con corpi scaldanti a termosifone) non evidenziate nella pratica edilizia autorizzativa; non è possibile pertanto sapere se tali impianti fossero preesistenti al cambio di destinazione d'uso dei locali del 2003 o se siano stati realizzati in data successiva senza autorizzazione e in mancanza dei requisiti di isolamento dell'involucro edilizio per il contenimento del consumo energetico;
- 12- Si rileva il tamponamento della porta di accesso all'autorimessa 1 in lato Sud su Rua Confettora con realizzazione di una finestra;

- 13- Si rileva la mancata controsoffittatura dell'autorimessa 2 necessaria ai fini antincendio con caratteristiche REI 60 al fine dell'utilizzo dei locali per il parcheggio di autoveicoli; si evidenzia inoltre che non è dato sapere se la controsoffittatura dell'autorimessa 1 sia stata realizzata nel rispetto delle caratteristiche sopra indicate. Risulta necessario sostituire la porta in legno di comunicazione dell'autorimessa con l'adiacente disbrigo con portoncino metallico con caratteristiche rispondenti alla normativa antincendio e risulta necessario riposizionare il portoncino metallico a separazione delle due autorimesse previsto a progetto. Risulta necessario ripristinare la superficie minima di ventilazione dei locali eventualmente modificando la finestratura esistente di cui al punto [12] o modificando le attuali basculanti. Nella tavola grafica di seguito riportata sono state evidenziate le difformità evidenziate rispetto allo stato dei luoghi autorizzato con le pratiche edilizie citate.

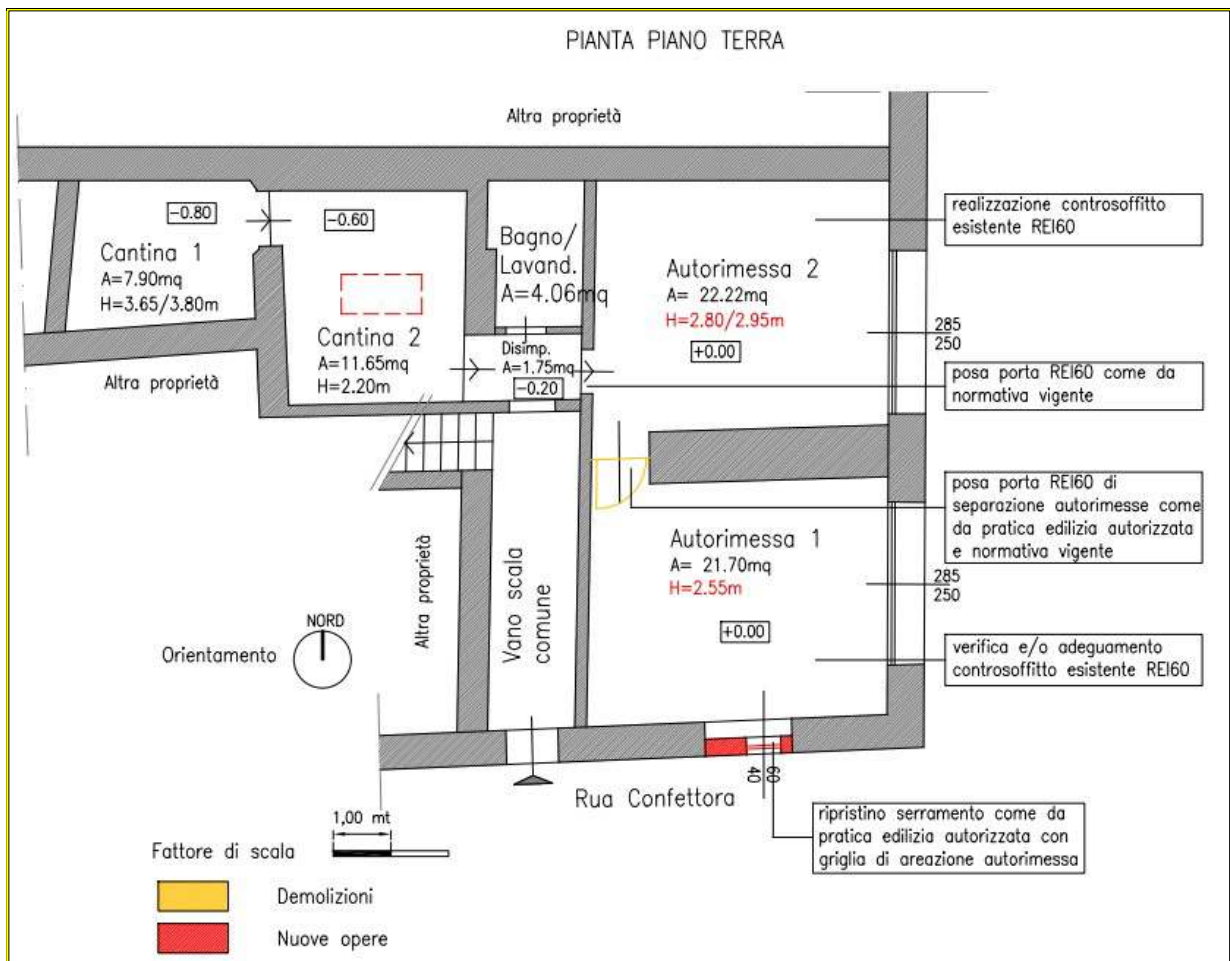


Figura 16: Analisi e verifica grafica conformità edilizia piano terra

In merito a quanto sopra riportato si evidenzia che:

Le difformità evidenziate ai punti precedentemente elencati [1] [2] [3] [4] [6] [9] [10] [12] con riferimento in particolare alla diversa distribuzione interna dei locali e alla variazione dimensionale degli stessi oltre che alla tamponatura della porta di accesso all'autorimessa, così come risultanti dalla visione delle tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie in atti, possono essere potenzialmente regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria che evidenzi le corrette dimensioni dei locali, delle altezze, delle finestre e dei rapporti aeroilluminanti eventualmente anche modificando la posizione delle tramezzature già esistenti per il rispetto dei requisiti minimi previsti.

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 più approfondite valutazioni e indagini in merito alla adeguatezza delle irregolarità da sanare in ordine alla normativa vigente in relazione al contenimento del consumo energetico dei fabbricati e al rispetto della normativa sismica, oltre che in merito alla presenza dei vincoli e alle eventuali deroghe per la modifica delle aperture in facciata.

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

I costi per l'eventuale iter per la sanatoria e per l'eventuale intervento di messa in pristino delle difformità di cui al punto [12] (ripristino porta di accesso autorimessa) viene quantificato nell'allegato computo metrico. **(Allegato 10)**

Le difformità evidenziate ai punti precedentemente elencati [5] [13] con riferimento in particolare all'ampliamento delle superfici dei locali di abitazione per incorporazione del ballatoio con trasformazione dello stesso in studiolo e la mancata realizzazione della controsoffittatura dell'autorimessa 2 ai fini del rispetto dei requisiti antincendio della stessa non possano essere regolarizzate.

Si ritiene necessario pertanto provvedere alla messa in pristino dei luoghi per le difformità evidenziate al punto [5] e al completamento dei lavori per le mancate realizzazioni evidenziate al punto [13] con eventuale adeguamento della controsoffittatura esistente nell'autorimessa 1. Il costo di tale intervento viene quantificato nell'allegato computo metrico. **(Allegato 10)**

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica:

Il sottoscritto ing. Massimiliano, 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 l'unità immobiliare:

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 30.08.2019.

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

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.

Appartamento al piano secondo:

Dal confronto eseguito emerge la completa difformità delle planimetrie catastali in banca dati (risalenti al 1939) che rappresentano solo porzioni dell'unica unità immobiliare che si è costituita a seguito dei lavori autorizzati in data 2000 con unione di unità immobiliari adiacenti. Si evidenzia inoltre la non corretta identificazione in visura del piano e del numero civico a cui è collocata l'unità immobiliare.

Si evidenzia pertanto la necessità di provvedere alla soppressione e fusione degli stessi con formazione di nuova unità immobiliare al fine della corretta rappresentazione della stessa con attribuzione della corretta categoria, classe e rendita catastale. Si evidenzia quindi allo stato attuale l'assenza in banca dati di una planimetria catastale che rappresenti correttamente lo stato dei luoghi.

Autorimesse e locali accessori al piano terra:

Dal confronto eseguito emerge la completa difformità delle planimetrie catastali in banca dati. La planimetria delle autorimesse (risalente al 1939) e del deposito (risalente al 1999) non è stata aggiornata in seguito ai lavori di modifica di facciata e cambio di destinazione d'uso che ha coinvolto tali vani, ne ha modificato oltre che la distribuzione interna anche destinazione d'uso, forma e posizione delle aperture e la relativa classificazione catastale. Si evidenzia per altro che sugli immobili citati è stato stipulato atto di vincolo pertinenziale con atto Notaio Vanoli del 31.01.2003 con cui si vincolano gli immobili oggetto di tale pratica edilizia come pertinenze dell'unità immobiliare al piano secondo identificata al foglio 3 con il mappale 594 sub. 2 (attuale mappale 29 sub. 2) con obbligo di non mutamento della destinazione così come prevista nel titolo autorizzativo oltre che l'obbligo di vendita congiunta all'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.

Si evidenzia pertanto la necessità di provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali in banca dati con attribuzione della corretta categoria, classe e rendita catastale a corretta rappresentazione dei luoghi rilevati.

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 unità immobiliari in oggetto:

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

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Come desumibile dalla relazione notarile ventennale (**Allegato 5**) i beni immobili ubicati in Comune di Brescia, la cui attuale identificazione catastale è la seguente:

Sezione Urbana NCT – Foglio 120:

- **Part. 29 sub. 3** zona cens. 1, Cat. A/4, Cl. 6, Consist. 3 vani, Sup. cat. 71mq, Rendita € 263,39, Rua Confettora n. 21 Piano 2 graffato con **Part. 33 sub. 5**;
- **Part. 33 sub. 6** zona cens. 1, Cat. A/4, Cl. 6, Consist. 3,5 vani, Sup. cat. 60mq, Rendita € 307,29, Rua Confettora n. 21 Piano 3;
- **Part. 29 sub. 2** zona cens. 1, Cat. A/4, Cl. 5, Consist. 1 vani, Sup. cat. 85mq, Rendita € 74,89, Rua Confettora n. 21 Piano 1;
- **Part. 33 sub. 2** zona cens. 1, Cat. C/1, Cl. 6, Consist. 32mq, Rendita € 646,19, Rua Confettora n. 21 Piano T;
- **Part. 32 sub. 5** zona cens. 1, Cat. C/2, Cl. 6, Consist. 8Mq, Sup. Cat. 12Mq, Rendita € 58,26, Rua Confettora n. 21 Piano T;

Alla data del 03.05.2019 i beni risultano intestati a:

“OMISSIS”

per la quota 1/1 della piena proprietà.

Si riporta in allegato l'Estratto per Riassunto dell'Atto di matrimonio da cui risulta il regime di separazione dei beni dalla data di matrimonio del 05.09.1996. (**Allegato 8**)

Nel ventennio:

gli immobili di cui alla presente perizia sono stati oggetto dei seguenti trasferimenti immobiliari:

- atto di compravendita notaio Sergio Serlini del 06.10.1993 rep. n.87479/17998 registrato e trascritto a Brescia l'8.10.1993 ai nn. 25158/17452, mediante il quale il signor “Omissis” ha venduto al signor “Omissis” il diritto di usufrutto vitalizio e al signor “Omissis” il diritto di nuda proprietà sulle unità immobiliari in Comune di Brescia di cui ai **mappali 592 sub. 1 – 593 sub.2**; si precisa che le unità immobiliari

risultavano gravate dal domanda giudiziale, per esecuzione in forma specifica promossa dalla parte acquirente per il trasferimento delle stesse e che quindi tale domanda ha perso efficacia con la stipula dell'atto stesso;

- **atto di compravendita** notaio Angelo Vanoli del 07.03.1994 rep. n. 24850/1816 registrato a Montichiari il 22.03.1994 al n. 268 e trascritto a Brescia il 25.03.1994 ai nn. 7957/5714 (**Allegato 4.1**), mediante il quale il signor "Omissis" ha venduto al signor "Omissis" la piena proprietà degli immobili in Comune di Brescia, censiti nel Catasto Fabbricati con i **mappali 593 sub.5 – 594 sub. 3 – 593 sub.6 (attuali Part. 29 sub. 3 graffato Part. 33 sub. 5 e Part. 33 sub. 6)**;

- atto di compravendita notaio Alberto Rotondo del 10.11.1994 rep. n.143235/4092, registrato a Lonato il 17.11.1994 al n. 832 serie 2V e trascritto a Brescia il 16.11.1994 ai nn. 29946/20446 , mediante il quale la signora "Omissis" ha venduto alla signora "Omissis" la piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di Brescia di cui al **mappale 594 sub.2**;

- **atto di compravendita** notaio Angelo Vanoli del 21.05.1999 rep. n.51248/4759, registrato a Montichiari il 04.06.1999 al n. 299 e trascritto a Brescia il 07.06.1999 ai nn. 19557/13154 (**Allegato 4.2**), mediante il quale la signora "Omissis" ha venduto al "Omissis" la piena proprietà dell'immobile in Comune di Brescia di cui al **mappale 594 sub.2 (attuale Part. 29 sub. 2)**;

- **atto di compravendita** per persona da nominare notaio Angelo Vanoli del 20.05.2002 rep. n.70210/7825, registrato a Montichiari il 21.05.2002 al n. 307 Serie 2V (**Allegato 4.3**) e successivo atto di nomina autenticato nelle sottoscrizioni del notaio Angelo Vanoli del 20.05.2002 rep. n.70211/7826 registrato a Montichiari il 21.05.2002 al n. 311 Serie 2 e trascritto a Brescia il 22.05.2002 ai nn. 21946/13805 (**Allegato 4.4**), mediante il quale i signori "Omissis" per il diritto di usufrutto vitalizio ed il signor "Omissis" per la nuda proprietà, hanno venduto al signor "Omissis" la piena proprietà degli immobili in Comune di Brescia (BS) di cui ai **mappali 592 sub.5 – 593 sub.2. (attuali Part. 32 sub. 5 e Part. 33 sub. 2)**

Al fine della verifica della titolarità dei beni oggetto di pignoramento e corrispondenza degli stessi allo stato di fatto rilevato il sottoscritto CTU presenta le seguenti osservazioni:

Dall'analisi dell'atto di compravendita notaio Angelo Vanoli del 07.03.1994 rep. n. 24850/1816 relativo alla porzione immobiliare attualmente identificata con le particelle: **Part. 29 sub. 3 graffato Part. 33 sub. 5 e Part. 33 sub. 6** nonché dell'atto di compravendita notaio Angelo Vanoli del 21.05.1999 rep. n.51248/4759 relativo alla porzione immobiliare identificata con la particella: **Part. 29 sub. 2**, nonché dalla contestuale analisi delle planimetrie catastali presenti in banca dati, si evidenzia che non è mai evidenziata la titolarità esclusiva del diritto di proprietà del ballatoio che nelle planimetrie catastali (risalenti al 1939), seppur parzialmente graficamente rappresentato, è privo di indicazione in merito alla

sua eventuale attribuzione esclusiva. Le stesse planimetrie catastali sono prive di indicazioni delle parti comuni (androne e vano scale); non è possibile per altro in questa fase di indagine acquisire le planimetrie catastali delle ulteriori unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, in quanto di proprietà di terzi, per verificare quali siano le parti comuni condominiali in esse riportate. Si presume che l'utilizzo di tale ballatoio in via esclusiva all'unità immobiliare oggi rilevabile si sia consolidato a seguito della acquisizione in proprietà da parte dell'attuale proprietario di tutte le unità immobiliari che da tale ballatoio venivano servite, con atti di compravendita in data 07.03.1994 e in data 21.05.1999 (**Part. 29 sub. 3 graffato Part. 33 sub. 5 e Part. 29 sub. 2 rispettivamente**).

Analogamente dall'analisi dell'atto di compravendita notaio Angelo Vanoli del 20.05.2002 rep. n.70210/7825 e del successivo atto di nomina autenticato nelle sottoscrizioni del notaio Angelo Vanoli del 20.05.2002 rep. n.70211/7826 relativo alla porzione immobiliare identificata con la particella: **Part. 33 sub. 2 (negozi)** e **Part. 32 sub. 5 (deposito)** si evidenzia che non è presente una descrizione dei locali e dei relativi accessori e l'analisi della planimetria catastale presente in banca dati per la particella 33 sub.2 (risalenti al 1939) mostra la presenza di un locale wc annesso ai negozi con forma e superficie inferiore rispetto a quanto attualmente rilevabile.

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti:

Servitù/Vincoli: ☒ da titolo: Atto Notaio A. Vanoli in data 31.01.2003 Rep. 74481/8583 **atto di costituzione di vincolo pertinenziale**, ai sensi della Legge n. 122/1989 debitamente registrato e trascritto a Brescia il 19.02.2003 ai nn. 8404/5549 (**Allegato 4.5**). Tale atto è stato stipulato per la realizzazione di due autorimesse da destinare a pertinenza dell'abitazione allora individuata al foglio 3 con il **mappale 594 sub.2 (ora 29 sub. 2)**, pertanto le unità immobiliari allora individuate al foglio 3 con i **mappali 593 sub. 2 (ora 33 sub.2)** e **592 sub. 5 (ora 32 sub.5)** non potranno essere alienate separatamente dall'abitazione di cui sono pertinenza.

Negli atti di provenienza non sono evidenziate altre specifiche servitù, pesi o vincoli pregiudizievoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla condominialità dell'edificio.

Contratti di locazione registrati:

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica della presenza di contratti di locazione o comodato a favore di terzi, inerenti le unità immobiliari in oggetto, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari con istanza presentata in data 19.08.2019, l'Agenzia delle Entrate ha fornito dichiarazione in merito alla **assenza di contratti di locazione e/o comodato a favore di terzi** inerenti l'unità immobiliare sita nel Comune di Brescia in Rua Confettora n.41.

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI

Stato di occupazione dei beni

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU risultava occupata dal Sig. "Omissis" che dichiarava avervi abituale dimora e residenza con la propria famiglia.

Oneri di natura condominiale:

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato condominiale denominato "Condominio Rua Confettora" gestito da un amministratore condominiale. Non è stata fornita indicazione dall'Amministratore circa la presenza di eventuali oneri arretrati di natura condominiale a carico del proprietario e l'ammontare delle spese condominiali ordinarie, l'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria ed eventuali spese straordinarie già deliberate nonché l'eventuale presenza di contenziosi in corso. Il proprietario ha fornito al sottoscritto CTU un prospetto di riparto delle spese condominiali relativo alla gestione 01.01.2018 / 31.12.2018 e 01.01.2019 / 31.12.2019 che si allega (**Allegato 11**). Dal prospetto allegato si evidenzia la presenza di oneri da saldare entro la data del 30.09.2019 relativi alla gestione corrente.

Rimarranno in ogni caso a carico della parte acquirente eventuali oneri relativi a pagamenti insoluti per la gestione corrente e la precedente e 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.

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, collaudi, abitabilità, il pagamento delle sanzioni e dei diritti e/o l'eventuale realizzazione di opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate e/o alla messa in pristino dei luoghi.

I costi per l'eventuale iter per la sanatoria delle opere sanabili evidenziate e per l'eventuale intervento di messa in pristino delle difformità di cui ai punti [5] [12] [13] (ripristini ballatoio e autorimesse) nonché la variazione catastale finale viene quantificato nell'allegato computo metrico estimativo analitico (**Allegato 10**) e ammonta ad € 19.000,00 (rispettivamente € 17.000 ed € 2.000).

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.

Divisibilità dei beni e formazione dei lotti

Alla luce delle analisi svolte, della situazione di fatto rilevata e dei vincoli pertinenziali rilevati, è necessaria la vendita dell'appartamento al piano secondo e delle autorimesse e locali accessori al piano terra in un unico lotto.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze della certificazione notarile redatta dal Notaio Diego Ferrario redatta in data 07.05.2019 sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che in ordine a quanto in oggetto, sono presenti le seguenti formalità:
(Allegato 5)

- DOMANDA GIUDIZIALE

Trascritta a Brescia il 03.06.1993 ai nn. 14164/10160, per esecuzione in forma specifica promossa da "Omissis" nei confronti di "Omissis" relativa alle unità immobiliari censite al foglio 3 con i mappali 592 sub. 1 e 593 sub. 2, perfezionatasi con atto di compravendita in data 06.10.1993 n. 87479/17998 di repertorio notaio Sergio Serlini, non cancellata e non rinnovata;

- IPOTECA VOLONTARIA

Iscritta a Brescia in data 03.08.2010 ai nn. 33586/8694 e relativa nota in rettifica iscritta l'8.09.2011 ai nn. 37957/8144, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta – Pompiano [con sede in Pompiano (BS) C.F. 00436650170] e contro il signor "Omissis" sino a concorrenza di € 459.000,00, a garanzia di un debito in linea capitale di € 255.000,00, di cui ad atto di mutuo in data 27.07.2010 n. 174908/19021 di rep. del notaio Manuela Mondello; durata 25 anni, ipoteca gravante sulla piena proprietà degli immobili in Comune di Brescia, censiti al Catasto Fabbricati, alle sez. urb. NCT – foglio 120 – con i mappali 29 sub. 2, 29 sub. 3=33 sub. 5 tra loro graffiati, 33 subb. 2-6 e 592 sub. 5 censito alla sez. urb. CAI – foglio 3 (ora mappale 32 sub. 5 censito alla sez. urb. NCT – foglio 120);

- IPOTECA LEGALE

Iscritta a Brescia in data 18.10.2010 ai nn. 42800/10596, a favore di Equitalia Esatri spa [con sede in Milano C.F. 09816500152] e contro il signor "Omissis" sino a concorrenza di € 23.958,12, a garanzia di un debito in linea capitale di € 11.979,06, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in Comune di Brescia, censito nel Catasto Fabbricati, alle sez. urb. BRE – foglio 3 – con il mappale 592 sub. 5 (ora **mappale 32 sub. 5 censito alla sez. urb. NCT – foglio 120**); si precisa che l'unità immobiliare è stata erroneamente indicata come censita alla sez. urb. BRE anziché alla sez. urb. CAI;

- IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritta a Brescia in data 01.10.2013 ai nn. 32679/5499, a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. [con sede in Vestone (BS) C.F. 00283510170] e contro il signor "Omissis" sino a concorrenza di € 40.000,00, a garanzia di un debito in linea capitale di € 20.321,00, di cui a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 25.09.2013 n. 7314; ipoteca gravante sulla piena proprietà degli immobili in Comune di

Brescia, censiti al Catasto Fabbricati, alle sez. urb. NCT – foglio 120 – con i **mappali 29 sub. 2, 29 sub. 3=33 sub. 5 tra loro graffiati, 33 subb. 2-6, 32 sub. 5;**

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto a Brescia in data 08.03.2019 ai nn. 10312/6443 di formalità, a favore dell'ISTITUTO MARCO POLO SRL UNIPERSONALE [con sede in Brescia c.f. 03410610178] contro il sig. "Omissis", derivante da verbale in data 07.02.2019 n. 931 dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia, avente ad oggetto la piena proprietà dei beni immobili posti in Comune di Brescia censiti al Catasto Fabbricati, alle sez. urb. NCT – foglio 120 – con i **mappali 29 sub. 2, 29 sub. 3=33 sub. 5 tra loro graffiati, 33 subb. 2-6, 32 sub. 5.**

E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 09.09.2019 da cui non emergono ulteriori gravami. **(Allegato 5)**

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 all'esecutato in forza degli atti di provenienza citati. La valutazione prevista nella presente perizia risulta pertanto relativa ai beni così identificati e con i gravami descritti ai precedenti capitoli.

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 residenziale del centro storico Comune di Brescia; presentano buona qualità architettonica e finiture di pregio e di consistenza come da rilievo eseguito.

La valutazione redatta con la presente perizia è stata quindi redatta sulla base dei valori correnti di mercato nella zona, tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato in cui sono inserite le singole 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.

La valutazione riportata tiene inoltre conto della perdurante crisi del mercato immobiliare e dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda.

Si attribuisce pertanto agli immobili un valore di mercato come calcolato in base all'analisi estimativa allegata (**Allegato 9**) e di seguito riportato.

Appartamento P.2: 3.500,00 €/mq

Autorimesse P.T.: 2.500,00 €/mq

Pertanto si ottiene:

Consistenza	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore mercato
	(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
Appartamento P.2°	175,00	100%	100%	175,00	3.500,00	612.500,00
Autorimesse P.T.	60,00	100%	100%	60,00	2.500,00	150.000,00
Locali Accessori P.T.	35,00	50%	100%	17,50	3.500,00	61.250,00
Sommano						823.750,00
Parti condominiali già ricomprese (vano scale)						

Da cui si ricava, arrotondando:

Valore di mercato: € 820.000,00

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 del 1%, quindi pari ad € 8.200,00;
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 2%, quindi pari ad € 16.400,00;

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 € 19.000. **(Allegato 10)**

Si ottiene pertanto, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO
(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ LOTTO 1):
€ 780.000,00 (diconsi euro settecentottantamila/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 possa subire un ulteriore ribasso del 25% (Valore di realizzo).

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 risulta variabile tra i 9,5 e i 11 euro al mq / mese, da cui si deduce quindi un canone di locazione, così come di seguito calcolato, variabile tra i 1850 € e i 2150 € al mese.

(Allegato 9)

Si ritiene che il canone di locazione reale, viste le caratteristiche delle unità immobiliari e il contesto edilizio ed urbano della zona, lo stato di manutenzione e di finitura delle due distinte unità immobiliari possa essere pari a 2.000 € al mese per complessivi 24.000 €/anno.

Monticelli Brusati 20.09.2019



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