

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 443 / 2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento
Via Gorini 25, Palazzolo sull'Oglio (BS)

Creditore procedente: **DOVALUE S.P.A.**

37135 Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7

In rappresentanza di **SESTANTE FINANCE S.r.l.**

00196 Roma, Lungotevere Flaminio n.18

Rappresentato da: **AVV. MARCO ORIZIO**

25121 Brescia, Piazza della Loggia n.5

Esecutati: **"OMISSIS"**

Esperto Incaricato: **ING. GIOVANNI MOSCA**

25010 San Zeno Naviglio (BS), Via Armando Diaz n.13

Tel. 030-6854094 Fax.030-7773677 Mail: studio@e-artec.it

Pec: arteccertificata@pec.e-artec.it



INDICE

PREMESSA	3
RIEPILOGO SINTETICO	4
Localizzazione	5
Zona	5
Descrizione del fabbricato	6
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	8
Identificazione catastale	8
Confini	10
Descrizione sintetica	10
Stato di manutenzione e finiture dell'immobile	11
Impianti in dotazione degli immobili	13
Classe energetica	14
Funzionalità dell'unità immobiliare	14
Esposizione prevalente dell'unità immobiliare	14
Luminosità dell'unità immobiliare	14
Consistenza	14
Calcolo delle superfici di proprietà	14
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	15
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	15
Anno di costruzione	15
Titoli autorizzativi esaminati	15
Situazione urbanistica	16
Limitazioni urbanistiche	17
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali	17
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica	18
3.2 RISPONDEZZA CATASTALE	18
Identificazione catastale pregressa del bene	18
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti	19
Dichiarazione di rispondenza catastale	19
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	19
Titolarità dei beni	19
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	20
4. VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	21
Oneri di natura condominiale	21
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale	21
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	22
6. ANALISI ESTIMATIVA	23
Utilizzo della valutazione	23
Assunzioni e condizioni limitative	23
Analisi mercato locale	23
Criterio di stima adottato	24
Criterio di misurazione	24
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA	26
Calcolo valori medi	26
Valore di stima ponderato	26
Rendimento locativo	27
Dichiarazione di rispondenza	27
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	28



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giovanni Mosca con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz n°13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3515, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n°1114, a seguito di ordinanza di nomina del 06.12.2022 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 22.12.2022 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n° 443 / 2022.

In data 20.01.2023 il sottoscritto CTU ha potuto accedere all'immobile congiuntamente al custode giudiziario nominato ed è stato redatto il rilievo strumentale dell'appartamento con i relativi accessori.

In data 14.02.2023 ha concluso le indagini peritali e ha risposto al quesito affidato, con la redazione del presente elaborato peritale, le cui risultanze sono riportate nel Riepilogo Sintetico.



RIEPILOGO SINTETICO

Appartamento posto al piano secondo sito nel Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) in Via Gorini n.25.

Descrizione sintetica:

Ubicazione: Palazzolo sull'Oglio (BS) Via Gorini 25
Identificativi catastali: Catasto Fabbricati Comune di Palazzolo sull'Oglio
Sez. Urb. NCT, Fg. 13, particella 312, sub. 11,
Via Gorini n.7/A, P.2, Cat. A/3, R.C. € 232,41
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' 1/1
Valore di mercato ridotto : € 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00)

Stato di fatto e di diritto:

Conformità edilizia/urbanistica: NO
Conformità catastale: NO
Conformità titolarità: SI

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato: SI
Oneri di natura condominiale: SI
Vincoli urbanistici, paesaggistici: SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI

Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative: SI



ELABORATO PERITALE

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Palazzolo sull'Oglio, Via Gorini n.25.

Palazzolo sull'Oglio è un comune della Provincia di Brescia situato a ovest del capoluogo, a circa 30 Km dallo stesso, confinante con la Provincia di Bergamo e i comuni di Capriolo, Adro, Erbusco, Cologne, Chiari, Pontoglio. Presenta una estensione territoriale di circa 23 chilometri quadrati ed una popolazione di circa 20.000 abitanti.

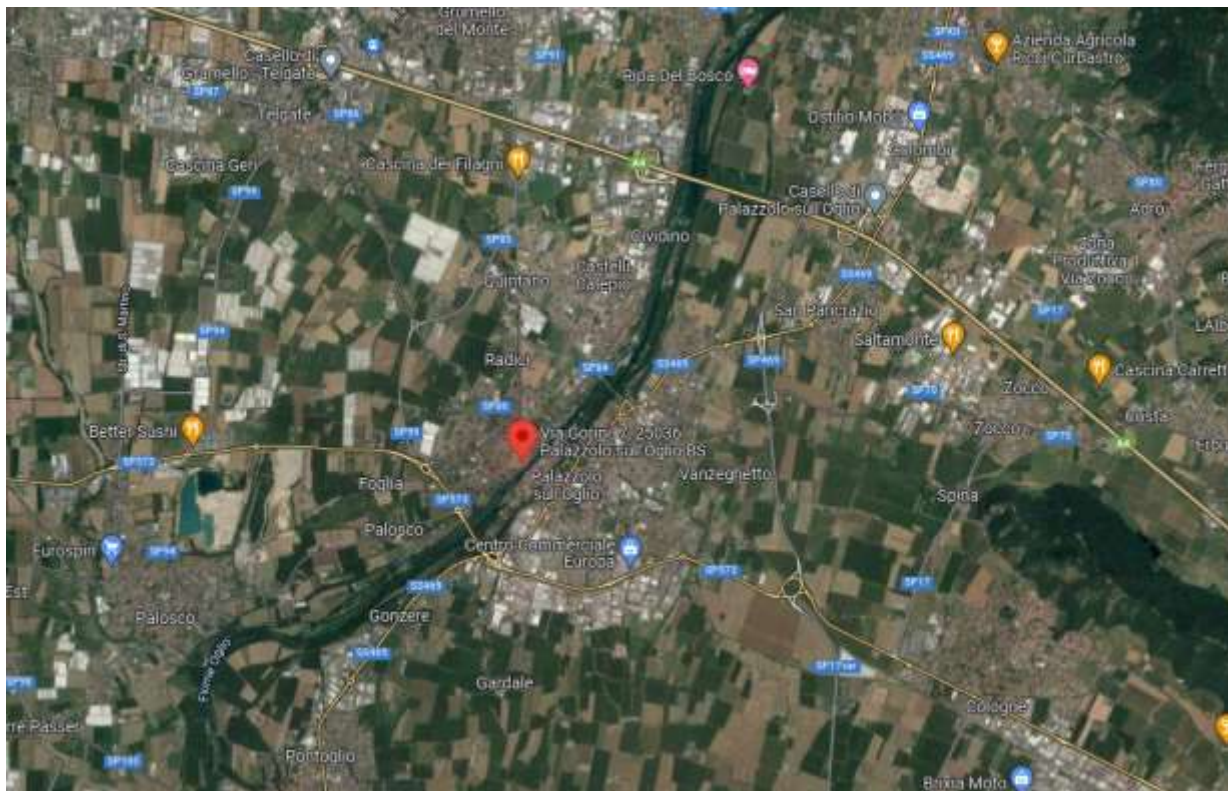


Figura 01: Inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Maps

Zona

L'immobile oggetto di perizia risulta edificato su un lotto ubicato in zona centrale del territorio comunale, nella porzione più ad ovest dello stesso, in un contesto a destinazione residenziale di antica formazione. Questa area ricade nel PGT vigente nell' "**Ambito della città antica – Nuclei di Antica Formazione**".





Figura 02: Inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Maps

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un edificio del tessuto storico del comune che si affaccia con il prospetto principale a sud-est sulla corte, da cui hanno accesso anche altri fabbricati che si affacciano sulla stessa.

Il fabbricato nella sua consistenza originaria risalente ad una data di costruzione antecedente al 01.09.1967, è stato successivamente oggetto di lavori di trasformazione e ristrutturazione a partire dall'anno 2003 per formazione di sei nuove unità immobiliari, lavori conclusi nell'anno 2004.

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

- | | |
|----------------------------|---|
| -N. tot piani: | n° 3 fuori terra |
| -Struttura in elevazione: | Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato |
| -Solai: | In latero c.a. con travi in calcestruzzo armato |
| Copertura: | In legno/acciaio a falde inclinate e manto di copertura in tegole/coppi |
| -Murature perimetrali: | Laterizio intonacato |
| -Coibentazioni/isolamenti: | Assente |
| -Infissi esterni: | Legno con doppi vetri |
| -Finiture esterne: | Mediocri |
| -Allaccio fognatura: | Presente |



VISTE DEL FABBRICATO



Accesso al fabbricato dalla corte antistante da via Gorini



Ingresso vano scale condominiale al civico n°25



Vista del fabbricato da Via Gorini



Vista contesto urbano

Figura 03: Viste del fabbricato



2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Identificazione catastale

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia, così come descritto, risulta edificato su lotto catastalmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Palazzolo con il mappale 312 del foglio 13.



Fig. 04: Estratto mappa – Comune Palazzolo sull'Oglio fg.13 mappale 312

L'immobile di proprietà "Omissis" oggetto di perizia di stima risulta catastalmente identificato come segue:

Appartamento

Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo sull'Oglio

Sez. Urbana NCT, Foglio 13 Part. 312, sub.11

Via Gorini n.7/A, Piano 2,

Cat. A/2, Rendita € 232,41

Con corrispondente quota di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato con particolare riferimento al vano scale e corte esclusiva di cui al subalterno 13

Di seguito viene riportata la planimetria catastale ultima in atti del mappale 312/11 come risultante dal frazionamento e fusione (n.39414.1/2004) del 20.07.2004 Pratica n. BS0244641.



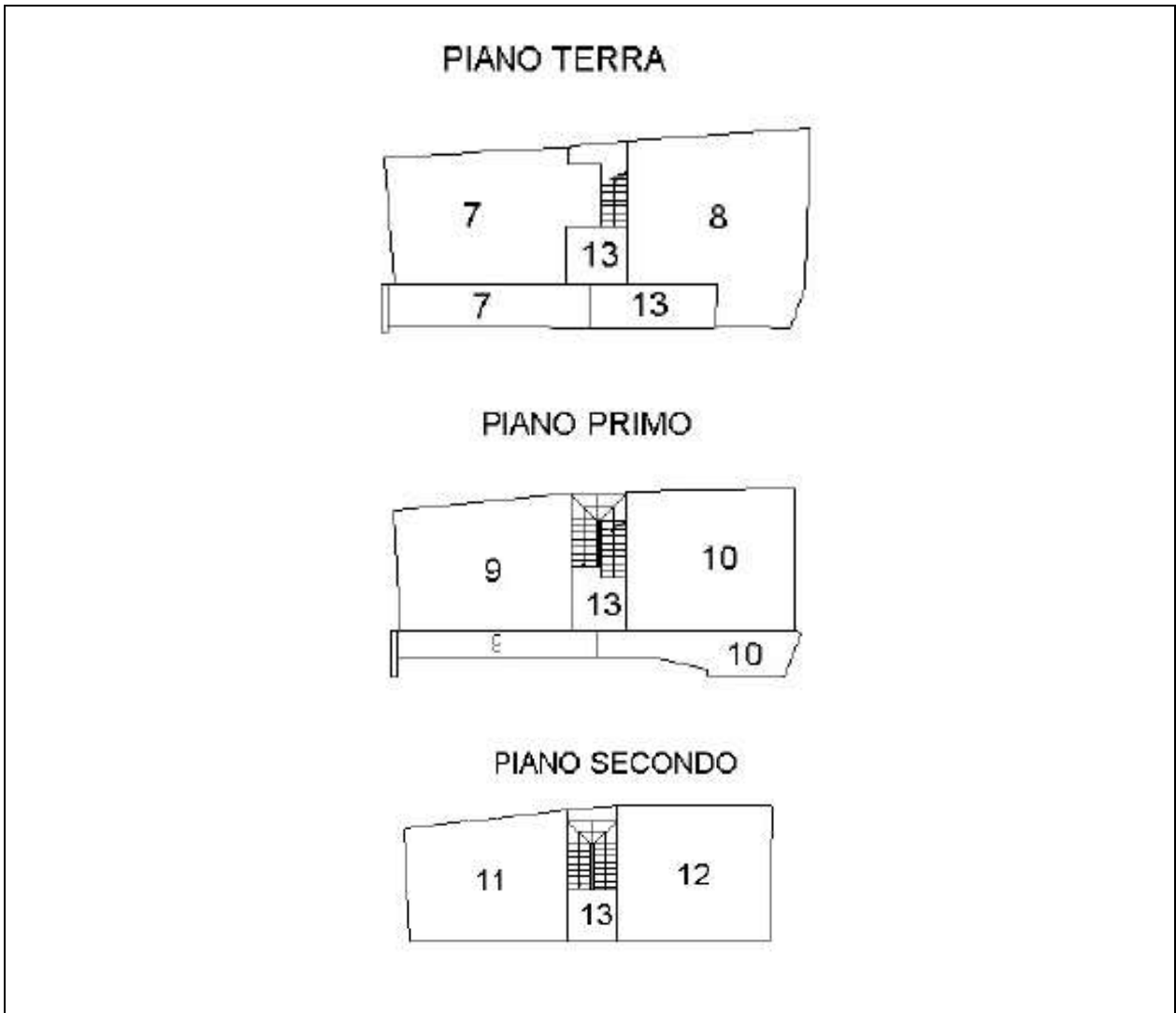


Fig. 05: Estratto elaborato planimetrico – Comune Palazzolo sull'Oglio fg.13 mappale 312

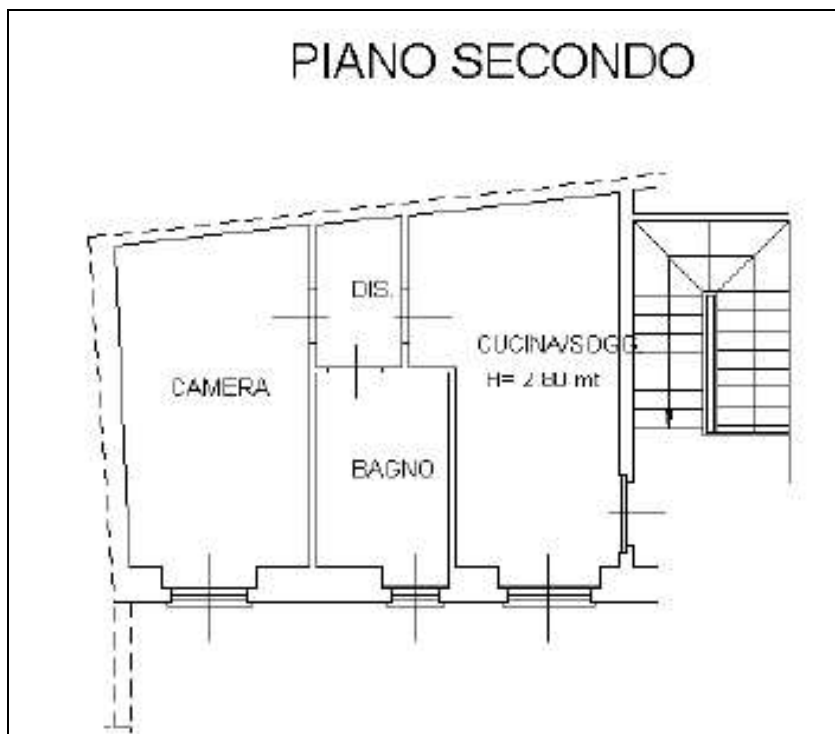


Fig. 06: Planimetria catastale Comune Palazzolo sull'Oglio Sez. NCT fg.13 Part. 312 sub.11



Si riporta in allegato la documentazione catastale presente in banca dati: visura catastale, estratto mappa, planimetria attuale ed elaborato planimetrico. **(Allegato 1)**

Confini

L'unità immobiliare presentai seguenti confini (da Nord, in senso orario):

- a Nord/Est confina con vano scala comune (part. 312 sub. 13);
- a Sud/Est prospetta su corte sottostante (part. 312);
- a Sud/Ovest confina con altra proprietà (part. 317)
- a Nord/Ovest confina con altra proprietà (part. 311)

Descrizione sintetica

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da un appartamento di superficie commerciale di circa 42mq posto al piano secondo/sottotetto di un edificio di tre piani fuori terra di complessive sei unità immobiliari, posizionate due ad ogni piano del fabbricato, raggiungibili mediante una scala condominiale centrale che dal civico 25 di Via Gorini dà accesso ai vari piani.

Nello specifico l'abitazione è costituita da un locale soggiorno-cucina, un disimpegno, una camera e un bagno con locali sono di modesta dimensione.

Tutti i locali hanno affaccio sul fronte principale dell'edificio, sul fronte Sud-Est sul quale affacciano le portefinestre di ogni locale; ogni portafinestra è dotata di ringhiera di protezione anticaduta di metallo. Gli ambienti hanno travi a vista a doppia falda.



Figura 07: Pianta di rilievo



Stato di manutenzione e finiture dell'immobile

Esternamente l'immobile si presenta con buone finiture:

Il pavimento del bagno e i rivestimenti delle pareti sono in ceramica di tipo tradizionale mentre i pavimenti di tutti gli altri locali sono in parquet di in buono stato d'uso e di conservazione; i serramenti sono in legno con vetro camera e con griglie di scuro in legno alle portefinestre.

Le porte interne sono di tipologia corrente in legno. Il portoncino di ingresso dal vano scale condominiale è di tipo blindato con pannellatura in legno.

STATO MANUTENZIONE E FINITURE DEI LOCALI



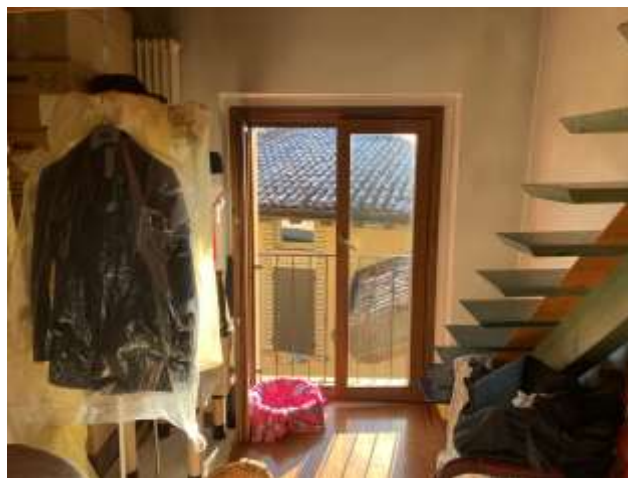
Ingresso-soggiorno-cucina



Ingresso-soggiorno-cucina



Particolare tetto soggiorno-cucina



Camera da letto con soppalco





Camera da letto con soppalco



Camera da letto con soppalco



Bagno



Bagno

Figura 07: Locali di abitazione



Impianti in dotazione degli immobili

Locali residenza

- 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"/> Gpl/Gasolio/elettrico
	Elementi radianti:	<input checked="" type="checkbox"/> Radiatori	<input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto
- Condizionamento:	<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/Solare termico:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /

Nota sulle attrezzature impiantistiche

L'immobile risulta regolarmente utilizzato dal proprietario che via ha normale dimora e residenza anche se durante il sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti in dotazione. Si evidenzia che l'impianto elettrico presenta caratteristiche risalenti alla data di ristrutturazione dell'edificio stesso. Analoga considerazione per l'impianto idrotermosanitario. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale installata nel locale cucina-soggiorno alimentata a metano; l'impianto di riscaldamento è a termosifoni. Di tutti gli impianti sono presenti le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte redatti a conclusione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile nell'anno 2004.

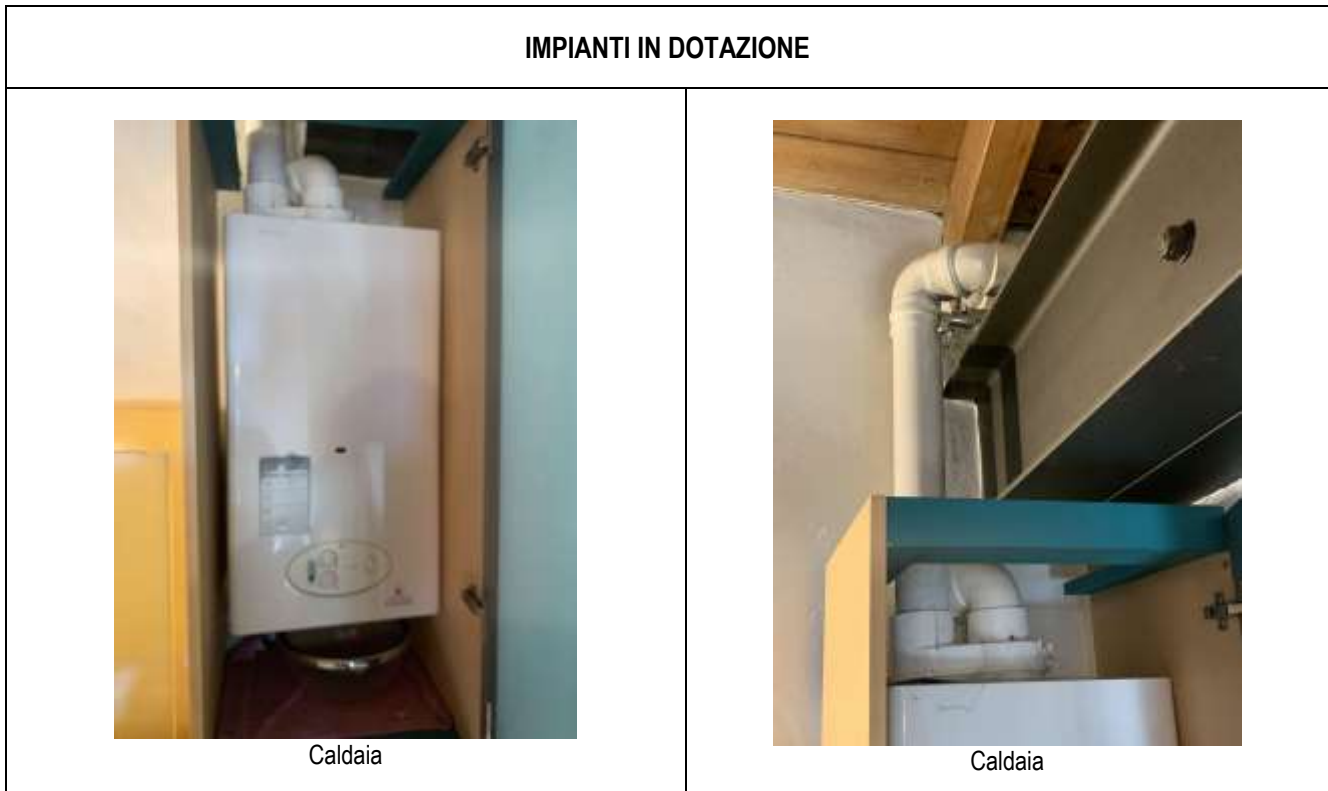


Figura 08: Dotazioni impiantistiche



Classe energetica

Classe energetica desunta dall'APE: Non presente/ non desumibile

Da indagine svolta su portale della Regione Lombardia non risulta presente in banca dati alcun attestato di prestazione energetica.

Funzionalità dell'unità immobiliare

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 risulta: Minimo Medio Ottimo Massimo

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare

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 risulta: Minimo Medio Ottimo Massimo

Luminosità dell'unità immobiliare

La luminosità indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Nel caso specifico risulta: Minimo Medio Ottimo Massimo

Consistenza

In data 20.01.2023 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile in oggetto; è stato possibile prendere visione dello stesso, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici. L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito è stato confrontato con la planimetria catastale ultima in atti e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate per verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

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 del sopralluogo eseguito (**Allegato 7**) per cui si ottengono le seguenti superfici interne nette dei locali:

- Soggiorno/cucina di superficie utile di circa: 13,77 mq;
- Disimpegno di superficie utile di circa: 2,66 mq;
- Camera da letto di superficie utile di circa: 13,41 mq;
- Bagno di superficie utile di circa: 2,23 mq;



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.

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità dell'immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Anno di costruzione

Il complesso immobiliare originario è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967.

Successivamente sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione che ne hanno definito lo stato e la consistenza attualmente visionabile.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia degli immobili così come attualmente rilevabili è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo sull'Oglio al fine di visionare tutte le pratiche edilizie inerenti all'immobile in oggetto e ricostruire lo stato autorizzativo dello stesso.

Negli archivi comunali non sono state rinvenute le pratiche edilizie relative alla costruzione iniziale del complesso immobiliare (nella configurazione ante '67) pertanto la consistenza dello stato di fatto originario edificato è desumibile unicamente dalle pratiche edilizie presentate in epoca successiva, a partire dalla seconda metà del 2003, per opere di manutenzione e ristrutturazione così come di seguito elencate:

1 – Denuncia di Inizio Attività del 04/09/2003 Prot. 18910 Pratica n.338/2003 (Allegato 3.1)

Tale pratica edilizia è relativa alla ristrutturazione dell'intero fabbricato da parte della società Erre.Di.Bi Immobiliare srl. Il progetto prevedeva la formazione di sei unità immobiliari a destinazione residenziale disposte su tre piani e servite da un vano scala comune.

2 – Denuncia di Inizio Attività del 28/05/2004 Prot. 13427 Pratica n.338/2003-1 in variante alla D.I.A. del 04/09/2003 Prot. 18910 Pratica n.338/2003 e successiva integrazione del 02/07/2004 Prot. 16354. (Allegato 3.2)

Tale pratica edilizia è in variante alla precedente pratica edilizia. Rispetto al progetto iniziale, la variante prevedeva il riposizionamento della scala centrale, lo spostamento di alcuni tavolati e piccole modifiche di prospetto.

Relativamente a questa pratica edilizia risultano inoltre:

- Dichiarazione di fine lavori e certificato di regolare esecuzione Prot. 19292 del 06/08/2004;



- Domanda di rilascio di Certificato di Agibilità Prot. 19295 del 06/08/2004 e successiva integrazione Prot. 21055 del 08/09/2004. **(Allegato 3.3)**. L'agibilità dei locali si considera rilasciata per silenzio assenso.

Nessuna ulteriore pratica edilizia inerente l'unità immobiliare oggetto di perizia è stata rintracciata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

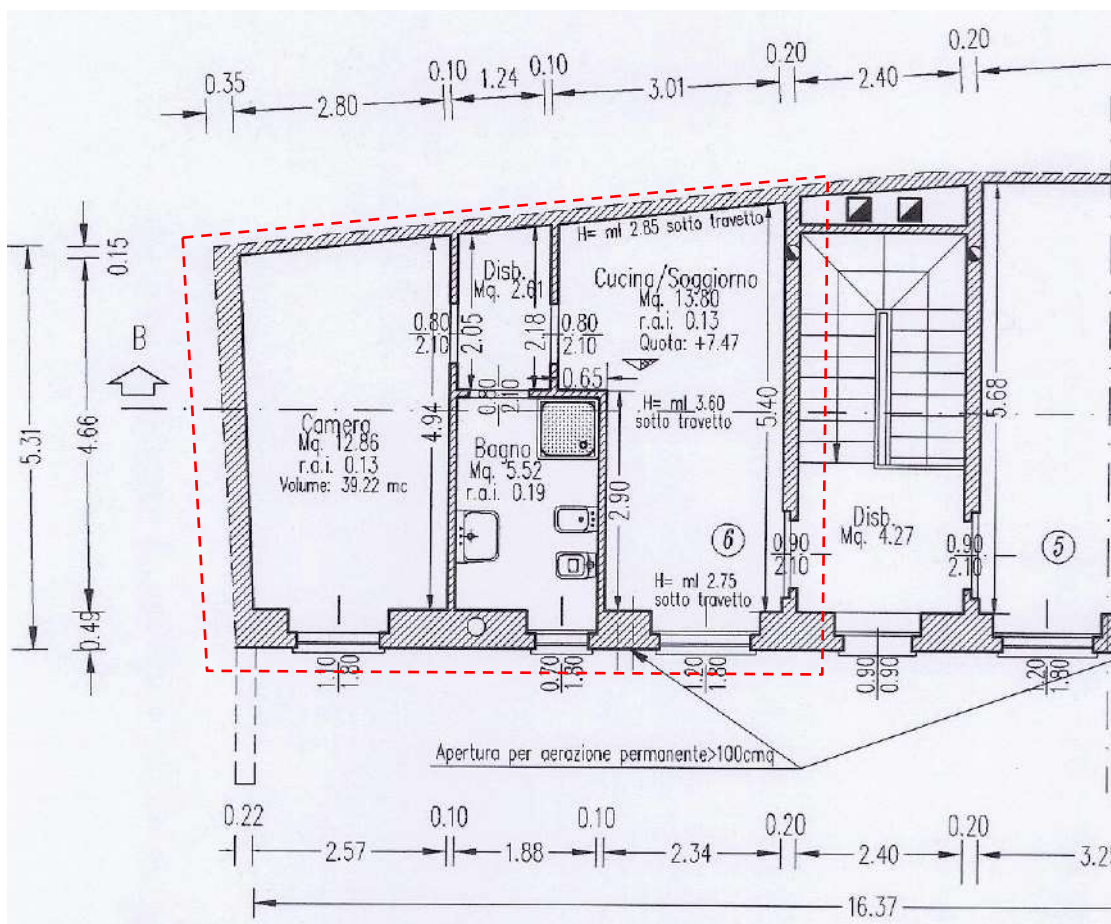


Fig. 09: Estratto Tavola 3_bis allegata alla D.I.A. n° 338/2003-1 Prot. 13427 del 28.05.2004 Pianta piano secondo

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT vigente: Variante Generale al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 14 del 30.04.2022.

Il mappale 312 del fg. 13 Censuario di Palazzolo sull'Oglio con il quale è identificata l'area su cui insistono i fabbricati oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico vigente ricade nel seguente ambito: "Nuclei di Antica Formazione", nello specifico trattasi di "Edifici e isolati significativi del tessuto storico-A1c". Questo ambito territoriale viene descritto nel documento "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" all'Art. 29 ove vengono descritti gli interventi edilizi ammessi e le destinazioni d'uso principali e complementari. **(Allegato 2)**

Convenzione urbanistica: Si No
Cessioni diritti edificatori: Si No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: Si No

1- "Edifici e isolati significativi del tessuto storico- A1c".

Vincoli paesaggistici: Si No

Beni paesaggistici (D.Lgs. 42/2004, parte terza – Titolo I, e s.m.i.). Nello specifico:

1- Parco dell'Oglio Nord (art. 142 comma 1 lett. f)

2- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142 comma 1 lett. c)

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 34 var Ambiti del Piano delle Regole;
- Piano delle Regole – Tavola 28 var Individuazione dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), delle cascine di valore storico testimoniale e dei beni storico-culturali assoggettati a tutela;
- Piano delle Regole – Allegato D N.T.A. Art. 29;
- Documento di Piano – Tavola 8 var Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale;
- Documento di Piano – Tavola 17 Classi di sensibilità paesaggistica.

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, in particolare con riferimento alle tavole allegate al D.I.A. del 28/05/2004 Prot. 13427 Pratica n.338/2003-1 e successiva integrazione del 02/07/2004 Prot. 16354. e sulla base dei rilievi eseguiti sono emerse le seguenti difformità:

- Si rilevano modeste difformità dimensionali dei locali;
- Si rileva diversa distribuzione dei sanitari del locale bagno;
- Si rilevano difformità nelle altezze dei locali con copertura in legno in particolare dell'altezza sotto travetto e sotto assito in gronda (lato corte e lato interno) e in colmo;
- Si rileva la presenza di un soppalco realizzato nella camera da letto con struttura in legno costituito da una scala d'accesso e piano di appoggio su cui è stato posizionato il letto. Tale manufatto avente caratteristiche di mobile d'arredo si configura allo stesso tempo come soppalco pertanto soggetto ad autorizzazione e al rispetto di altezze e superfici massime, nel caso specifico non rispondenti a norma.

Si riportano di seguito le tavole di confronto tra quanto rilevato e quanto risultante dalle pratiche edilizie autorizzate in atti. **(Allegato 7)**



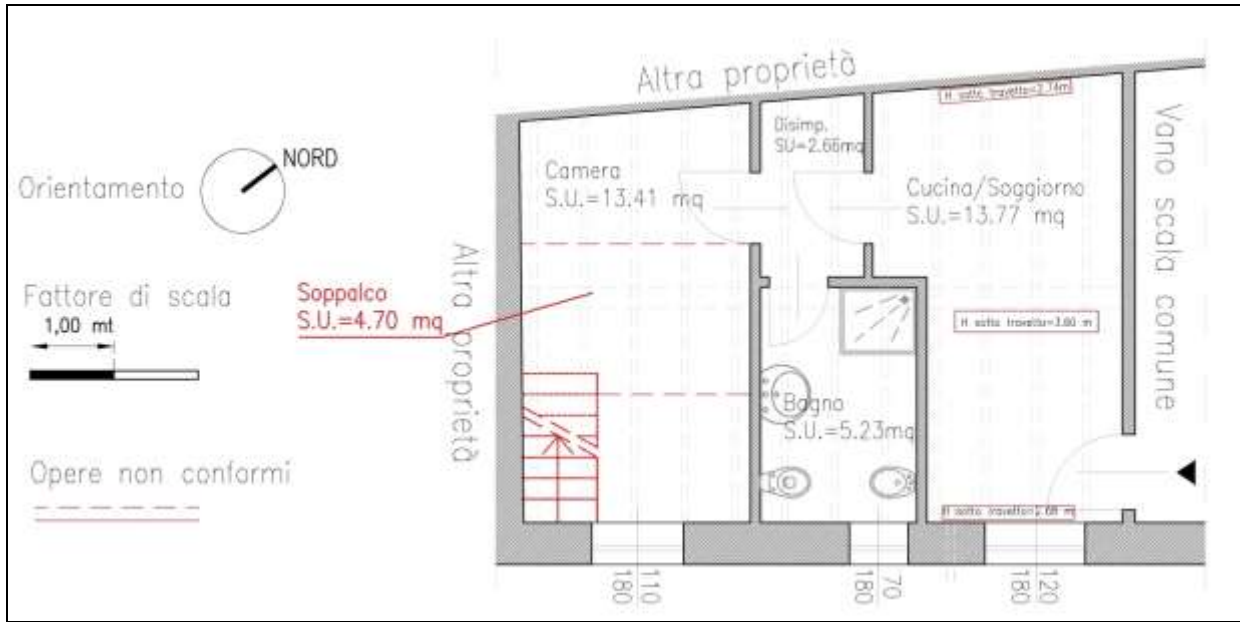


Fig. 17: Pianta di confronto dell'immobile oggetto di perizia con ultima pratica edilizia approvata

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto Ing. Giovanni Mosca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3515, 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 in oggetto:

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

Si ritiene necessario provvedere con la regolarizzazione dello stato di fatto rilevato mediante opportuno provvedimento edilizio autorizzativo in sanatoria e/o la messa in pristino dei luoghi.

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

Identificazione catastale pregressa del bene

Il mappale descritto e catastalmente così censito:

Catasto fabbricati di Palazzolo Sull'Oglio (BS)

Sezione Urbana NCT

Foglio 13 Particella 312 Subalterno 11

Via Gorini n. 7/A Piano 2

Natura A3 Classe 4 Consistenza 2,5 vani Totale 43 mq

Totale escluse aree scoperte 43 mq Rendita catastale € 232,41



Deriva dagli immobili sezione urbana NCT Fg. 13 part. 312 subb.1-2-3-4-5-6.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/07/2004 Pratica n. BS0244641 in atti dal 20/07/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39414.1/2004)

Si riportano in allegato visure catastali, estratti mappa, planimetrie attuali. (**Allegato 1**)

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

Al fine della verifica della conformità catastale degli immobili oggetto di perizia è stato eseguito il confronto tra quanto risultante nella planimetria catastale e nelle visure ultime in atti, rappresentante lo stato dei luoghi a partire da 20.07.2004, con quanto rilevato in occasione del sopralluogo svolto presso l'immobile.

Da tale confronto è emerso che:

- Si rilevano le difformità già segnalate per la parte edilizia;
- Si rileva la diversa numerazione civica dell'immobile (in visura Via Gorini n.7/A anziché Via Gorini n.25).

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto ing. Giovanni Mosca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3515, 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 gli immobili in esame:

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

Si ritiene pertanto necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di perizia con corretta rappresentazione delle stesse.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Titolarità dei beni

I beni così identificati:

**Catasto Fabbricati, Foglio NCT/13, Via Gorini n.7/A,
mappale 312 sub.11, Piano 2, cat. A/3, Rendita € 232,41**

risultano di proprietà di "Omissis" in forza dell'atto di **compravendita del 25/01/2005 Numero di repertorio 7050/2616 Notaio Artesi Giuseppe (Allegato 4.1).**

Da tale atto risulta che "Omissis" acquista: "appartamento a piano secondo composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno e una camera, censito al Catasto dei Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio 13, con il mappale: 312 subalterno 11, via Gorini n. 7/A, p.2, cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, superficie catastale mq 43, r.c. Euro 232,41 (D.M. 701/94). Confini: vano scala comune, prospetto su cortile e



prospetto su proprietà di terzi da altri due. All'unità immobiliare in oggetto compete la quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi di legge e come alle planimetrie catastali, con particolare riferimento e quelle meglio evidenziate nell'elaborato planimetrico di subalternazione allegato alla sopra citata Denuncia di Variazione, tra le quali vi è il mappale 312 subalterno 13 (vano scale e porzione di marciapiede).”

Come desumibile dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale (**Allegato 5**) risulta che:

*** A “Omissis” l'immobile in Palazzolo sull'Oglio Sezione Urbana NCT Foglio 13 Particella 312 Sub. 11 è pervenuto per **atto di compravendita del 25/01/2005 Numero di repertorio 7050/2616 Notaio Artesi Giuseppe** Sede Bergamo, trascritto il 31/01/2005 nn. 5254/3413, da potere di ERRE.DI.BI. IMMOBILIARE S.R.L. Sede CASTREZZATO (BS) Codice fiscale 02418220980 (**Allegato 4.1**)

*** A ERRE.DI.BI. IMMOBILIARE S.R.L. l'immobile (in catasto già sezione Urbana NCT Foglio 13 Part. 312 Sub. 1 Part. 312 Sub. 2 Part. 312 Sub. 3 Part. 312 Sub. 4 Part. 312 Sub. 5 Part. 312 Sub. 6) era pervenuto per **atto di compravendita del 30/06/2003 Numero di repertorio 25294/7850 Notaio Defendi Corrado** Sede BRESCIA, trascritto il 10/07/2003 nn. 33233/20258, da potere di “Omissis”.

Si riporta in allegato Certificato Contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia. (**Allegato 7**)

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Servitù / Vincoli:

Si evidenzia che l'accesso all'edificio avviene attraverso l'antistante corte. Tale corte, corrispondente alla porzione identificata nell'estratto mappa con il mappale 312, risulta pavimentata in blocchetti di porfido e garantisce accesso carrabile e passaggio pedonale a favore anche delle porzioni immobiliari adiacenti che attraverso essa hanno accesso.



4. VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oneri di natura condominiale

L'immobile oggetto di perizia è inserito in un fabbricato condominiale. Tale fabbricato risulta composto da sei unità immobiliari di tipo residenziale con spazi comuni, quali il vano scale e parte del passaggio antistante l'ingresso al civico n°25, corrispondente ad una porzione del marciapiede (subalterno 13 del mappale 312).

I condomini non hanno formalizzato la nomina di un amministratore condominiale e tale funzione viene informalmente svolta dal "Omissis" stesso che riferisce di gestire le spese del condominio. Le spese condominiali riguardano la manutenzione delle parti comuni e l'illuminazione del vano scale.

E' stato richiesto un prospetto delle spese condominiali dell'annualità in corso e della precedente nonché copia del Regolamento di Condominio, non ancora pervenuti al sottoscritto.

Non è possibile pertanto verificare la presenza di eventuali spese condominiali insolute, che rimarranno a carico della parte acquirente limitatamente all'annualità in corso e alla precedente.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente capitolo 3 si ritiene necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia e catastale la cui realizzazione dovrà essere in capo al proprietario dell'unità immobiliare in oggetto.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, il rilascio delle certificazioni, il pagamento delle sanzioni e dei diritti, o l'eventuale realizzazione di opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate al precedente capitolo.

Non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, ritenendosi necessario predisporre un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico. Si ritiene pertanto opportuno applicare una decurtazione percentuale al valore complessivo dell'immobile quantificabile in ragione del 10% per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia e catastale, il cui importo verrà detratto al valore di stima dell'immobile stesso.

Si evidenzia che il costo delle regolarizzazioni edilizie e catastali e/o dei costi per la messa in pristino dei luoghi verranno detratti al valore di stima del presente immobile ma che una eventuale variazione di tali costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potranno determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia. Tali importi di costo sono infatti da ritenersi puramente indicativi e un conteggio di dettaglio potrà essere eseguito solo a seguito di predisposizione di adeguato progetto di ripristino/sanatoria non oggetto del presente incarico.



5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-catastale redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 17.10.2022 sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 13.10.2022 risulta che in ordine a quanto in oggetto, sono presenti le seguenti formalità: **(Allegato 5)**

Iscrizione nn. 5255/1014 del 31/01/2005 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/01/2005 Numero di repertorio 7051/2617 Notaio Artesi Giuseppe Sede Bergamo A favore di MELIORBANCA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 00651540585 (Domicilio ipotecario eletto Milano Via Borromei n. 5),

contro "Omissis"

capitale € 87.000,00 Totale € 217.500,00 Durata 30 anni

Grava su Palazzolo sull'Oglio sezione Urbana NCT Foglio 13 Particella 312 Sub.11

-Trascrizione nn. 15580/11073 del 06/05/2013 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 17/04/2013 Numero di repertorio 5993 emesso da Ufficiale Giudiziario Sede Brescia A favore di SESTANTE FINANCE S.R.L. Sede Roma Codice fiscale 03367430968 contro "Omissis"

Grava su Palazzolo sull'Oglio Sezione Urbana NCT Foglio 13 Particella 312 Sub. 11

-Trascrizione nn. 47018/31523 del 13/10/2022 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 8265 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia Sede Brescia

A favore di SESTANTE FINANCES.R.L. Sede Roma Codice fiscale 03367430968 (Richiedente: SESTANTE FINANCE S.R.L. Lungotevere Arnaldo da Brescia, 18 Roma),
contro "Omissis"

Grava su Palazzolo Sull'Oglio Sezione Urbana NCT Foglio 13 Particella 312 Sub. 11

E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 20.01.2023 da cui non risultano ulteriori gravami sul mappale oggetto di pignoramento. **(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

La presente relazione di stima è relativa ai beni in proprietà esclusiva “Omissis” nonché alle parti comuni così come identificate nell'atto di compravendita Notaio Artesi Giuseppe Rep. 25294/7850 del 25/01/2005 e così come rilevate in loco e si basa sulle verifiche di conformità eseguite e sui dati reperiti presso gli uffici pubblici a garanzia di veridicità ed affidabilità dei dati considerati.

Quanto alle verifiche di conformità edilizia si evidenzia che esse sono state eseguite sulla base del rilievo dell'immobile eseguito dal sottoscritto in data 20.01.2023 nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale.

Quanto alle verifiche di conformità catastale si evidenzia che sono state eseguite con riferimento alle planimetrie catastali ultime in atti nonché con riferimento alla documentazione catastale e alle planimetrie degli immobili di provenienza.

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale eseguita in data 17.10.2022 sulla base delle risultanze evidenziate nei registri del Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale Territorio-Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia.

Analisi mercato locale

L'analisi del mercato locale è stata eseguita con riferimento al periodo corrispondente alla data di valorizzazione del bene richiesta, ovvero al 14.02.2023.

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

- Pubblicazioni specifiche quali i Listini dei Valori degli Immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, redatti da ProBrixia, agenzia speciale della Camera di Commercio di Brescia;



- Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio;
- pubblicazioni Borsino Immobiliare;
- compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

Le fonti utilizzate relative al periodo interessato forniscono la seguente valorizzazione:

Agenzia del Territorio (O.M.I.) – Rilevazione Primo semestre 2022

Zona centrale, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale tipologia analizzata:

Abitazioni civili – stato di conservazione ottimo	da 1.500,00 a 1.8500,00 € /mq
-Abitazioni civili – stato di conservazione normale	da 1.150,00 a 1.500,00 € /mq
-Abitazioni di tipo economico – stato di conservazione normale	da 900,00 a 1.1500,00 € /mq

Criterio di stima adottato

Il criterio di stima utilizzato 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 immobili presi a confronto simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione e oggetto di compravendita sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

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:

Locali abitazione

- Per i locali **principali** ad uso residenziale, soggiorno, cucina, camera, bagno e antibagno al piano secondo si computerà il **100%** della superficie esterna lorda.



Gli spazi comuni verranno considerati all'interno della definizione dei valori di stima unitari degli immobili in proprietà esclusiva.

Per cui si ottiene, arrotondando, il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Descrizione	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(mq)
Appartamento				
Locali abitazione	S.E.L.	42,00	100%	42,00
Totale mq				42,00
Spazi comuni				
Risultano ricomprese le parti comuni così come sopra identificate.				



7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Calcolo valori medi

L'analisi del mercato eseguita sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo interessato ha permesso di ricavare i seguenti valori medi di vendita:

- Locali abitazione 1.650,00 € / mq

I valori medi sopra riportati sono stati utilizzati per determinare con opportuni coefficienti correttivi i valori unitari più probabili per le diverse tipologie immobiliari oggetto della presente perizia.

I fattori correttivi dei prezzi medi indicati tengono conto per le singole unità immobiliari della dotazione impiantistica delle stesse, dell'età della costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione oltre che della tipologia edilizia del fabbricato, della dimensione dello stesso, della tipologia delle finiture e di tutte le evidenze emerse durante le indagini svolte.

Valore di stima ponderato

Si attribuisce pertanto agli immobili un valore di mercato come calcolato in base all'analisi estimativa allegata e come da schema riassuntivo di seguito riportato. **(Allegato 8)**

	Descrizione	Tipol.	Sup. comm. commerciale	Valore unitario	Coefficienti correttivi del valore unitario			Valore stima
					Dotazioni Impiantistiche	Vetustà	Stato Conservativo	
			(mq)	(€/mq)				(€)
Appartamento								
U	Locali abitazione	S.E.L.	42,00	1.650,00	1,00	1,00	1,00	€ 69.300,00
	Sommano							€ 69.300,00
Gli spazi comuni verranno valorizzati e ricompresi nei valori di stima unitari dell'immobile in proprietà esclusiva.								

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

1. - una decurtazione del valore connesso allo stato di conservazione del bene e assenza di garanzia per vizi quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 3.465,00;
2. una decurtazione del valore per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, quantificabile in ragione del 10%, quindi pari ad €6.930,00.



Pertanto per il bene in oggetto si ottiene, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO
(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):
€ 59.000,00 (diconsi euro cinquantanovemila/00)

Pertanto, tenuto conto della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare gli immobili al valore di libero mercato, si ritiene che in caso di vendita forzata il Valore di mercato ridotto in caso di vendita forzata possa subire un ulteriore ribasso di circa 25%.

Rendimento locativo

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

Il rendimento dei canoni di locazione per le abitazioni risulta variabile tra € 4,50 e € 6,10 al mq/mese da cui si deduce quindi un canone di locazione variabile tra i € 160 e € 215 al mese.

Si ritiene che il canone di locazione reale, viste le caratteristiche dell'unità immobiliare e il contesto edilizio ed urbano della zona, lo stato di manutenzione e di finitura della stessa possa essere pari a € 300 al mese per complessivi 3.600 €/anno. **(Allegato 8)**

Dichiarazione di risponidenza

Il sottoscritto Ing. Giovanni Mosca con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3515, e all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 1114, con la presente, dichiara:

- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento o in conflitto di interesse e di non aver alcun interesse verso il bene;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

San Zeno Naviglio (BS), 14.02.2023

In fede, Il Tecnico Ing. Giovanni Mosca
(documento firmato digitalmente)

