

**TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE CIVILE**

CONTENZIOSO CIVILE N. 1815/2016

Attore:

[REDACTED]

CONTRO

Convenuti:

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

Giudice Delegato: **DOTT. RAFFAELE DEL PORTO**

C.T.U.: **ING. SARA PEA**



PREMESSA	1
1. RISPOSTA AL QUESITO	3
2. BREVE DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE	4
3. CONFINI	6
4. PROVENIENZA.....	7
5. CARICHI PREGIUDIZIEVOLI	8
6. DESCRIZIONE DEI BENI	11
7. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA	15
7.1 Inquadramento urbanistico	15
7.2 Titoli Edilizi.....	15
7.3 Situazione Edilizia e Catastale	16
8. CONSISTENZA	17
9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO	18
9.1 IMMOBILE A.....	18
9.2 TERRENI.....	19
9.3 IMMOBILE B	19
9.4 GIUDIZIO SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI	20
ELENCO ALLEGATI.....	21



PREMESSA

Con provvedimento in data 20 settembre 2017 l'ecc.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Raffaele del Porto, nell'ambito del giudizio di divisione iscritto al n. 1815/2016 nell'E.I. iscritta al n. 154/2009 r.g., nominava C.T.U. la sottoscritta Ingegnere Sara Pea con studio in Brescia in via XX Settembre n. 58, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia Sezione A al n° 5004, la quale prestava il giuramento di rito acquisendo il seguente quesito:

"letti gli atti e documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti; accerti la comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari; in caso affermativo, proceda alla formazione del progetto divisionale; in caso negativo acquisisca tutti gli elementi necessari ai fini della vendita"

La sottoscritta, in esecuzione dell'incarico, ricercava e acquisiva la documentazione di tipo ipotecario – catastale presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate di Brescia, quella urbanistica e edilizia presso gli Uffici di Urbanistica ed Edilizia del Comune di Castelmella, quella relativa agli atti di provenienza presso l' Archivio Notarile di Brescia, la Conservatoria di Brescia e l' Archivio di Stato, ispezionava i beni. Compilate tutte le operazioni preliminari, è ora in grado di relazionare quanto segue in esecuzione dell'incarico.





RELAZIONE PERITALE

1. RISPOSTA AL QUESITO

In merito alla risposta al quesito in oggetto, il CTU dichiara che ha provveduto ad acquisire tutti gli elementi necessari ai fini della vendita, e non alla formazione del progetto divisionale, non essendo le proprietà comodamente divisibili secondo le quote di spettanza dei comproprietari, per i seguenti motivi:

Gli immobili sono costituiti da due unità immobiliari a sé stanti.

- ✓ La prima unità, quella di seguito individuata come "IMMOBILE A", è composta da vani quali cucina, bagno, camere complementari tra di loro e che vanno a costituire una singola utilizzazione (appartamento). La sua divisione porterebbe ad avere dei locali non utilizzabili come abitazione (appartamento) senza una profonda e costosa ristrutturazione, con il rischio peraltro di ricavare dei locali abitativi di limitata superficie non usufruibili anche per le leggi attuali che impongono dei minimi specifici. La sua divisione comunque porterebbe ad un'accentuata diminuzione del valore del presente immobile.
- ✓ Il secondo appartamento, in seguito individuato come "IMMOBILE B", è già attualmente caratterizzato da una superficie minima, appena sufficiente a costituire l'unità immobiliare (appartamento). La sua divisione quindi porterebbe alla formazione di vani non più usufruibili tecnicamente come locali abitativi; anche per questo ciò ne determinerebbe un'accentuata diminuzione del valore.



- ✓ Ambedue gli attuali immobili non possono inoltre essere divisi in quanto la scorporazione della quota in carico al sig. [REDACTED] 1/4 per l'IMMOBILE A e 1/3 per l'IMMOBILE B, porterebbe alla formazione di locali non usufruibili; infatti anche unendo le quote provenienti da entrambe le proprietà, la quota totale in carico al soggetto medesimo porta ad un valore che non è sufficiente a corrispondere al valore di un locale abitativo da rendersi autonomo.

2. BREVE DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I beni risultano ad oggi censiti nel Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Castelmella (Bs) come segue:

Immobili

1) IMMOBILE A

Trattasi di appartamento ad un unico livello posto a piano terra in un corpo di fabbrica a sé stante, avente su un lato portico e cortile esclusivo, quest'ultimo però con diritto di passaggio per le altre unità immobiliari, su un altro lato via Marconi e sui rimanenti fronti terreni nella stessa proprietà che ne costituiscono una sottile fascia a cortile/giardino; al secondo piano invece vi è unità abitativa in altra proprietà. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, bagno, piccolo ripostiglio, un vano centrale molto ampio di passaggio verso due camere da letto; riscaldamento autonomo.

SEZIONE NCT foglio 8 mapp. 8 sub 7 graffiato con mapp. 122 sub. 1 – categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani – via Guglielmo Marconi n. 58 piano T



Proprietà:

██████████ per 1/4 di nuda proprietà - ESECUTATO
██████████ per 1/4 di nuda proprietà
██████████ per 1/4 di nuda proprietà
██████████ per 1/8 di nuda proprietà
██████████ per 1/8 di nuda proprietà
██████████ usufrutto per 1/1

I signori ██████████ e ██████████ entrambi usufruttuari, sono deceduti (██████████ nel 2000 e ██████████ a luglio 2017). Con la morte di ██████████ la sig.ra ██████████ è divenuta l'unica usufruttuaria.

2) IMMOBILE B

Trattasi di appartamento su due piani più un piano di sottotetto a soffitta, contiguo su tre lati ad altre proprietà e con l'unico lato finestrato aggettante su via Marconi. Al piano terra vi sono cucina, soggiorno, corridoio – sottoscala e bagno, mentre al primo piano due camere da letto. Dal primo piano un' ulteriore rampa di scala accede alla soffitta non riscaldata; riscaldamento autonomo.

SEZIONE NCT foglio 8 mapp. 9 sub 2 – categoria A/4, classe 5,
consistenza 4,5 vani – via Guglielmo Marconi snc piano T -1

Proprietà:

██████████ per 1/3 di piena proprietà - ESECUTATO
██████████ per 1/3 di piena proprietà
██████████ per 1/6 di piena proprietà in comunione
dei beni con ██████████
██████████ per 1/6 di piena proprietà in comunione dei beni
con ██████████



TERRENI

1) Catasto Terreni - Foglio 8 mapp . 148 –SEM IRR ARB 1 di 0,22 ha

2) Catasto Terreni - Foglio 8 mapp . 149 –SEM IRR ARB 1 di 0,20 ha

Entrambi in Proprietà:

██████████ per ¼ di nuda proprietà - ESECUTATO
██████████ per ¼ di nuda proprietà
██████████ per ¼ di nuda proprietà
██████████ per 1/8 di nuda proprietà
██████████ per 1/8 di nuda proprietà
██████████ usufrutto per 1/1

3. CONFINI

1) IMMOBILE A

a Nord: terreni di proprietà di cui al foglio 8 mapp. 148, 149

a Sud: androne comune con altre proprietà;

a Est: terreno di proprietà di cui al foglio 8 mapp. 149 ;

a Ovest: via Marconi;

2) IMMOBILE B

a Nord: altra proprietà

a Sud: altra proprietà;

a Est: altra proprietà;

a Ovest: via Marconi;



4. PROVENIENZA

1) IMMOBILE A E TERRENI

- Con atto di compravendita n. 5158/2231 in data 9 dicembre 1964 in autentica notaio Angelo Cicognini, [REDACTED] nato a CastelMella il 20/10/1897 vendeva a [REDACTED], nato a Paderno F.C. il 12/02/1934 l'immobile e i terreni in oggetto.
- Con atto di compravendita n. 9867/3656 in data 22 aprile 1969 in autentica notaio Angelo Cicognini, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] [REDACTED] nata a Castelmella il 09/10/1926 l'immobile e i terreni in oggetto;
- Con atto di compravendita n. 58014/12291 in data 22 gennaio 1985 in autentica notaio Sergio Senini, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] l'immobile e i terreni in oggetto;

2) IMMOBILE B

- [REDACTED] [REDACTED] ricevevano in successione da [REDACTED] deceduto a Roncadelle il 16 luglio 1983, rispettivamente padre e marito, l'immobile in oggetto, per denuncia di successione registrata a Brescia il 14 novembre 1983 n. 9 vol.1851.
- Con atto di compravendita n. 12890/95985 in data 18 novembre 1983 in autentica notaio Angelo Boletti, [REDACTED] vendevano ad [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] l'immobile in oggetto;
- Con atto di compravendita n. 17559/4097 in data 28 giugno 1989 in



autentica notaio Mario Mistretta, [REDACTED]
vendevano a [REDACTED] l'immobile
in oggetto;

- Con atto di compravendita n. 31955/7421 in data 5 dicembre 1991 in autentica notaio Mario Mistretta, [REDACTED]
[REDACTED]
l'immobile in oggetto;

5. CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è emerso che le proprietà oggetto della presente perizia, presenta le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale di € 50.096,32** (quota capitale € 33.574,19) iscritta a Brescia in data 20 gennaio 1999 ai n.ri 1801/423 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà contro [REDACTED] gravante gli immobili all'epoca identificati con scheda 9085/1983 per la quota di 2/3 del diritto di piena proprietà, mappali 7 e 102 del foglio 8 di catasto terreni per la quota di 2/3 del diritto di nuda proprietà, mappale 680 sub. 6 del foglio 16 catasto fabbricati, e mappali 148 e 149 del foglio 8 di catasto terreni per la quota di 2/4 del diritto di nuda proprietà; ipoteca dalla quale risultano stralciati gli immobili identificati con i mappali 7 e 102 in forza di atto in data 29 settembre 2004 n. 1627 del Tribunale di Brescia;
- **Ipoteca giudiziale di € 29.438,04** (quota capitale €18.979,41) iscritta a Brescia in data 21 gennaio 1999 ai n.ri 1812/428 a favore di [REDACTED]



[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante gli immobili all'epoca identificati con scheda 9085/1983 per la quota di 2/3 del diritto di piena proprietà, mappali 7 e 102 del foglio 8 di catasto terreni per la quota di 2/3 del diritto di nuda proprietà, mappale 680 sub. 6 del foglio 16 catasto fabbricati, e mappali 148 e 149 del foglio 8 di catasto terreni per la quota di 2/4 del diritto di nuda proprietà; ipoteca dalla quale risultano stralciati gli immobili identificati con i mappali 7 e 102 in forza di atto in data 29 settembre 2004 n. 1627 del Tribunale di Brescia;

- **Pignoramento** trascritto a Brescia iscritta a Brescia in data 13 gennaio 2001 ai n.ri 1742/1279 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante gli immobili all'epoca identificati con scheda 9085/1983 per la quota di 2/3 del diritto di piena proprietà, mappali 7 e 102 del foglio 8 di catasto terreni per la quota di 2/3 del diritto di nuda proprietà, mappale 680 sub. 6 del foglio 16 catasto fabbricati, e mappali 148 e 149 del foglio 8 di catasto terreni per la quota di 2/4 del diritto di nuda proprietà; pignoramento dal quale risultano stralciati gli immobili identificati con i mappali 7 e 102 in forza di atto in data 29 settembre 2004 n. 1627 del Tribunale di Brescia;

- **Ipoteca legale di € 8.245,58** (quota capitale € 4.122,79) iscritta a Brescia in data 11 agosto 2003 ai n.ri 40823/10213 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante la quota di 1/8 del diritto di nuda proprietà degli immobili all'epoca identificati con i mappali 680 sub. 7, 680 sub. 8 e 680 sub. 9 del foglio 13 del catasto fabbricati e mappali 148 e 149



del foglio 8 del catasto terreni.

- **Pignoramento** trascritto a Brescia iscritta a Brescia in data 9 maggio 2005 ai n.ri 24005/14332 a favore di " [REDACTED] " contro [REDACTED] gravante la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà degli immobili all'epoca identificati con i mappali 680 sub. 7, 680 sub. 8 e 680 sub. 9 del foglio 13 del catasto fabbricati e mappali 148 e 149 del foglio 8 del catasto terreni.
- **Ipoteca giudiziale di € 70.000,00** (quota capitale €41.689,04) iscritta a Brescia in data 21 gennaio 1999 ai n.ri 1812/428 a favore di " [REDACTED] " contro [REDACTED] gravante la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà degli immobili all'epoca censiti con i mappali 148 e 149 del foglio 8 del Catasto Terreni e mappale 8 sub.7 del foglio 8 del catasto terreni e la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'immobile all'epoca censito con il mappale 9 sub.2 del foglio 8 del catasto terreni;
- **Pignoramento** trascritto a Brescia iscritta a Brescia in data 20 marzo 2009 ai n.ri 11938/7508 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], gravante la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà degli immobili all'epoca censiti con i mappali 148 e 149 del foglio 8 del Catasto Terreni e mappale 8 sub.7 del foglio 8 del catasto terreni e la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'immobile all'epoca censito con il mappale 9 sub.2 del foglio 8 del catasto terreni;



6. DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili e i terreni in oggetto si trovano nel Comune di Castelmella, insediamento abitativo limitrofo a Brescia, posto a 11 km a sud della stessa. Essi sono collocati al limitare del centro storico, a pochi metri di distanza fra loro, in posizione prospiciente all'Oratorio e a 400 metri dal Municipio.

Il contesto urbano in cui si colloca ha un tessuto edilizio continuo caratterizzato prevalentemente da vecchi edifici a uno - due piani con sottotetti.

1) IMMOBILE A

L'ingresso al fabbricato avviene da un androne aperto sito al civico n. 52 di via Marconi, in comune con altre proprietà che conduce a un cortile di proprietà dell'immobile con diritto di passaggio però per le altre unità immobiliari; da qui, attraverso un portico esclusivo, caratterizzato, da un soffitto a travi lignee, si accede all'appartamento.

Il fabbricato si presenta come un corpo di fabbrica a sé stante, a due piani con copertura in coppi, il cui piano terra è interamente occupato dall'immobile in oggetto, aperto su tre lati e tinteggiato di giallo; è stato edificato anteriormente al 1967 ma rimaneggiato una trentina di anni fa e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

L'interno è costituito da cucina, soggiorno, piccolo ripostiglio, bagno, un vano molto ampio centrale di passaggio verso le due camere da letto.

La pavimentazione dell'intera unità abitativa è in piastrelle e nel bagno è presente anche un rivestimento ceramico fino a circa 2,50 metri di altezza.

Le pareti interne sono tinteggiate al civile mentre i serramenti esterni son in



legno color ciliegio, con vetrocamera e ante esterne cieche in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro con riquadro interno in vetro smerigliato, il battiscopa è in legno nella stessa tonalità e la porta d'ingresso è sempre in legno scuro con riquadri in vetro. La finestra della cucina verso il portico è dotata di inferriate in metallo.

Le banchine delle finestre sono in marmo, come pure le soglie delle portefinestre.

Il bagno è dotato di water, bidet, lavabo (tutti elementi ordinari del tipo a terra), doccia e vasca da bagno.

Le finiture interne sono di buona qualità, mentre discreto è lo stato di manutenzione e conservazione, con alcuni punti di muffa, dovuti probabilmente al non utilizzo dell'impianto di riscaldamento che ha determinato un raffreddamento della parete, e alcune porzioni di intonaco scrostato nelle camere.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, impianto elettrico e idrico-sanitario con elementi ordinari, tutti in buono stato di conservazione. La cucina è fornita di impianto a gas.

Tuttavia si evidenziano i seguenti aspetti:

- Per quel che riguarda l'impianto di riscaldamento, l'immobile è dotato di caloriferi in ghisa che attualmente non vengono utilizzati in quanto la caldaia è stata rimossa per utilizzare invece una caldaia a pellet posta in cucina.
- Per quel che riguarda la produzione di acqua calda viene invece utilizzato uno scaldabagno elettrico posto nell'appartamento di altra



proprietà sito al piano soprastante.

Dalle camere sul fronte nord si accede tramite portefinestre alla fascia di cortile/giardino, che circonda l'edificio sui lati nord-est, costituita dai terreni di cui ai mapp. 148 e 149, che pur essendo accatastati a parte sono quindi da ritenersi pertinentziali all'immobile.

Sotto l'androne verso via Marconi vi è l'ingresso, mediante una porta in metallo con vetro singolo, ad un locale di sgombero utilizzato come deposito. Il locale, che ha anche una finestra verso la strada, è in pessime condizioni di manutenzione con pavimentazione in piastrelle e pareti e soffitto scrostati e macchiati di muffa. Sono inoltre presenti una vaschetta lavabo e attacco lavatrice.

2) IMMOBILE B

Il fabbricato, caratterizzato da copertura a falda in coppi, in cui è sito l'immobile si presenta dall'esterno, su via Marconi, come una semplice facciata a due piani più sottotetto, tinteggiata di giallo, con alcune scrostature nell'intonaco, in continuità con gli edifici vicini. E' pertanto caratterizzato, per quanto riguarda il decoro di facciata, da medie condizioni di manutenzione.

L'ingresso avviene attraverso un portoncino blindato in legno verde scuro e vetro smerigliato, posto al civico n. 48, che conduce direttamente all'interno dell'appartamento, il quale è composto da cucina, soggiorno, corridoio e bagno al piano terra e due camere da letto al primo piano.

La pavimentazione dell'intera unità abitativa è in piastrelle e nel bagno è presente anche un rivestimento ceramico fino a circa 2,20 metri di altezza.

Le pareti interne sono tinteggiate al civile mentre i serramenti esterni son in



legno color noce, con vetro singolo e tapparelle in plastica verde scuro.

Le porte interne sono in legno tamburato in legno chiaro mentre il battiscopa è in legno scuro.

Le banchine delle finestre e i gradini delle scale sono in marmo.

Dal primo piano un' ulteriore rampa di scale in cemento conduce ad una soffitta non riscaldata, non indicata in planimetria, utilizzata come deposito. La soffitta parte da un'altezza di circa 1 metro sul lato fronte strada per arrivare verso l'interno, in corrispondenza delle rampe, ad un'altezza di circa 2,50 metri. Si trova in scarse condizioni di manutenzione, con pareti scrostate e in parte ricoperte da muffa, e presenta delle finestre in legno e vetro semplice, che danno verso via Marconi.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, impianto elettrico e idrico-sanitario con elementi ordinari, tutti in buono stato di conservazione. La cucina è fornita di impianto a gas.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia collocata al piano terra, nel sottoscala prospiciente l'ingresso del bagno, e asservita anche alla produzione di acqua calda sanitaria mentre l'impianto di emissione è composto da caloriferi in ghisa di colore bianco.

Nel bagno vi sono water, bidet, doppio lavabo, del tipo a terra e doccia.

Le finiture interne sono di media qualità, così come lo stato di conservazione e manutenzione.



7. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

7.1 Inquadramento urbanistico

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Castelmella, PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 08.01.2010 e successive varianti approvate gli **immobili** di cui al foglio 8 mapp. 8 e 9 di cui trattasi sono compresi nella Zona "**A nuclei storici di antica formazione**" ambito normato dagli Artt. 66 e 67 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole mentre **i terreni** di cui al foglio 8 mapp. 148 e 149 sono compresi nella zona "**B1:Residenziale consolidato intensivo**", zona normata dall'Art. 75 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Non sono segnalati altri vincoli.

7.2 Titoli Edilizi

Entrambi gli immobili sono ante 01/09/1967 come si evince dalla storia dei passaggi di proprietà di cui agli allegati 6 (per IMMOBILE A) e 7 (per IMMOBILE B) documentata dagli atti notarili.

1) **IMMOBILE A**

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie, riguardanti modifiche all'immobile:

- Licenza di costruzione n. Registro Costruzioni 417 Prot. 3205 in data 27 agosto 1968 relativa a domanda di riattamento e riparazione fabbricato esistente.
- Licenza di costruzione n. Registro Costruzioni 451 Prot. 2844 in data 10 giugno 1969 relativa a domanda di riattamento e restauro fabbricato esistente.



2) IMMOBILE B

Non è stata reperita presso gli Uffici Comunali alcuna pratica edilizia relativa al fabbricato in oggetto.

7.3 Situazione Edilizia e Catastale

3) IMMOBILE A

La pianta di progetto dell'ultima licenza di costruzione in atti (N. 451/1969) presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale, datata 1984. Ovvero sono indicate due finestre a nord nei locali adibiti a bagno, mentre nel catastale la finestra è unica, e non sono indicati il portichetto a nord e il ripostiglio; inoltre è indicata sul prospetto est una porta che nel catastale non c'è.

Non vi è conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, rispetto alla quale si evidenziano le seguenti difformità:

- 1) E' stato creato un bagno a ovest del portico, vicino al ripostiglio, chiudendo con una tamponatura una porzione di portico di circa 8 m2.
- 2) La cucina ha una posizione diversa in quanto è stata collocata nel vano d'ingresso all'appartamento, posto in posizione sud –est che si affaccia sul portico mentre nell'ambiente indicato come cucina in planimetria vi è il vano di passaggio centrale verso le camere da letto;
- 3) Il bagno indicato in planimetria non esiste più, ma è stato inglobato nella camera attraverso l'eliminazione della parete divisoria e la finestra indicata sul catastale è stata trasformata in portafinestra.
- 4) Il portichetto indicato a nord – ovest non esiste più ma è stato chiuso ed



incorporato nella camera;

Per regolarizzare la situazione edilizia e catastale sarebbe pertanto necessario presentare in Comune una pratica edilizia di Sanatoria per le modifiche realizzate.

Ai fini dell'ottenimento del Certificato di Abilitabilità, successivo a tale pratica, è necessaria una revisione degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento.

4) IMMOBILE B

Vi è conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per il piano terra e il primo piano; manca l'accatastamento della soffitta al secondo piano.

8. CONSISTENZA

Le superfici lorde riportate nel seguito derivano dai dati desumibili dalla planimetria catastale, e da verifiche in seguito al rilievo geometrico effettuato sul posto.

Le SEL (superfici esterne lorde) sono le seguenti:

5) IMMOBILE A

ABITAZIONE	Superficie	IndiceMercantile	Sup.Commerciale
Superficie Principale	119,69 m ²	100 %	119,69 m ²

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	IndiceMercantile	Sup.Commerciale
Portico	18,33 m ²	30 %	5.50 m ²



Cortile esclusivo
 Con diritto di
 passaggio altrui U.I.U. 39,5 m² 10 % 3,95 m²

Locale
 di sgombero 24,53 m² 25 % 6,14 m²

Superficie commerciale totale IMMOBILE A : 135,28 mq

6) IMMOBILE B

ABITAZIONE	Superficie	Indice Mercantile	Sup.Commerciale
Superficie Principale	96,86 m ²	100 %	96,86 m ²
Soffitta	48,11	20%	9,62 m ²

Superficie commerciale totale IMMOBILE B : 106,48

9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il Metodo del Confronto, che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita, realizzato con n. 3 comparabili.

Si sottolinea che l'attuale valore di mercato stimato degli immobili in oggetto rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

9.1 IMMOBILE A

SEZIONE NCT foglio 8 mapp. 8 sub 7 graffato con mapp. 122 sub. 1 – categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani – via Guglielmo Marconi n. 58 piano T



Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€121.752,00** diconsì Euro centoventunomilasettecentocinquantadue (vedasi analisi estimativa allegato 2A).

Il valore della nuda proprietà dell'immobile, è dato dal più probabile valore di libero mercato sopra determinato, detratto il valore dell'usufrutto in base all'età degli aventi titolo, ossia della Sig.ra [REDACTED] unica usufruttuaria rimasta, pari al 20% del totale, e viene pertanto quantificato in 97.402,00 € diconsì Euro novantasettemilaquattrocentodue.

Il valore di nuda proprietà dell'immobile attribuita all'esecutato per la quota di 1/4 è pari a 24350,50 € .

9.2 TERRENI

Catasto Terreni- Foglio 8 mapp . 148 –SEM IRR ARB 1 di 0,22 ha

Catasto Terreni - Foglio 8 mapp . 149 –SEM IRR ARB 1 di 0,20 ha

I terreni sono considerarsi pertinenza dell'abitazione, individuata come "IMMOBILE A", anche se sono accatastati a parte, pertanto il loro valore va confluire nel valore del sopraindicato appartamento.

9.3 IMMOBILE B

SEZIONE NCT foglio 8 mapp. 9 sub 2 – categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani – via Guglielmo Marconi snc piano T -1

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€85.184,00** diconsì Euro ottantacinquemilacentottantaquattro (vedasi analisi estimativa allegato 2B).

Il valore di proprietà dell'immobile attribuita all'esecutato per la quota di 1/3 è pari a 28.394,67 €



9.4 GIUDIZIO SINTETICO SULLA COMMERCIALIZITA' DEGLI IMMOBILI

Entrambi gli immobili hanno una scarsa commerciabilità in quanto sono collocati in un centro abitato, CastelMella, già con elevata offerta immobiliare rispetto alla richiesta e inoltre, data la vetustà, necessitano entrambi di opere di manutenzione e di revisione degli impianti; la presenza inoltre, come sopra meglio specificato, di alcune irregolarità edilizie e catastali, contribuisce a diminuirne l'appetibilità e il valore.

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Brescia, 16.12.2017



ELENCO ALLEGATI

1. Quesito
2. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborati fotografici degli interni
5. Atti di provenienza
6. Storico atti IMMOBILE A fino a ante 1967
7. Storico atti IMMOBILE B fino a ante 1967
8. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
9. Titoli edilizi IMMOBILE A
10. Estratto mappa catastale
11. Schede catastali
12. Visure storiche catastali
13. Ispezioni telematiche

