

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 482 / 2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. STEFANO FRANCHIONI

RELAZIONE DI STIMA

Immobile commerciale

-Negozio-

Sito a Vestone (BS) in Via Fabio Glisenti 56

Creditore procedente: **BANCA VALSABBINA S.C.P.A.**

C.F. 00283510170

Via Molino n°4 – 25078 - Vestone (BS)

Esecutato: **OMISSIS**

Esperto Incaricato: **ARCH. MATTEO GORLANI**

Via Luigi Fasser n°12 – 25134 Brescia

Mail: arch.matteogorlani@yahoo.it

Pec: matteo.gorlani@archiworldpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Matteo Gorlani con studio in Brescia, Via Luigi Fasser n.12, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, Sezione A al n°3072, a seguito di ordinanza di nomina del 15/10/2021 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 09/11/2021 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°482 / 2021.

In data 23/12/2021 il sottoscritto CTU ha potuto accedere all'immobile ed eseguire il sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario nominato e del proprietario dell'immobile.



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione generale delle unità immobiliari e identificazione del lotto di vendita

Il bene in oggetto è ubicato nel Comune di Vestone (BS) in Via Fabio Glisenti n. 56 ed è costituito da un immobile commerciale (negoziato di vicinato) all'interno del centro storico del paese in un edificio disposto su tre piani fuori terra sul fronte principale prospiciente via F. Glisenti. L'immobile costituisce un unico lotto di vendita come sotto riportato.

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:

[1] Immobile commerciale (negoziato) di circa 34 mq di superficie commerciale

Ubicazione: Vestone (BS) Via Fabio Glisenti n°56
Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.5, part. 299 sub.12 P.T.- S1 Cat. C/1
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato ridotto : € 41.800,00 (euro quarantunomilaottocento/00)

Verifica di conformità:

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

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato: NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: SI (centro storico)
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: NO

Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative: NO



INDICE

PREMESSA	2
RIEPILOGO SINTETICO	3
1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	6
Localizzazione	6
Zona	6
Mappa geografica	6
Destinazione urbanistica dell'immobile	6
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato	7
2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	10
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	10
Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari	14
Impianti in dotazione delle unità immobiliari.....	16
Classe energetica	16
Funzionalità delle unità immobiliari	16
Esposizione prevalente delle unità immobiliari	16
Luminosità delle unità immobiliari	16
Panoramicità delle unità immobiliari	17
Identificazione catastale dell'unità immobiliare	17
Suddivisione delle unità immobiliari in lotti:.....	20
Confine dell'unità immobiliare	20
Consistenza	20
Criterio di misurazione	20
Calcolo delle superfici di proprietà	21
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	22
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	22
Anno di costruzione	22
Titoli autorizzativi esaminati.....	22
Situazione urbanistica.....	26
Limitazioni urbanistiche	26



Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	27
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica.....	30
3.2 RISPONDENZA CATASTALE	30
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti.....	30
Dichiarazione di rispondenza catastale	31
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	31
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	32
Contratti di locazione registrati.....	33
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	34
Stato di occupazione dei beni	34
Oneri di natura condominiale	34
Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica e catastale	34
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	35
Altri oneri	35
Divisibilità dei beni e formazione dei lotti	35
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	36
6. ANALISI ESTIMATIVA	37
Utilizzo della valutazione	37
Assunzioni e condizioni limitative.....	37
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	37
Criterio di valutazione	37
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	39
Rendimento locativo	40
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	41



1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Localizzazione

Provincia: Brescia

Comune: Vestone

Via: Fabio Glisenti n.56

Zona

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata in via F. Glisenti all'interno del nucleo storico del Comune di Vestone il cui tessuto edilizio è caratterizzato da cortine di edifici in linea prevalentemente a destinazione residenziale in cui sono altresì presenti in essi, attività commerciali ai piani terra.

Mappa geografica



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

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di immobile commerciale ricadente all'interno del "Sistema urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale" all'interno del "Nuclei di Antica Formazione". 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

L'immobile risulta parte di un più ampio edificio pluripiano, porzione di una cortina di edifici contigui fra loro costituenti parte del nucleo storico di Vestone, posto nelle vicinanze dell'intersezione tra via F. Glisenti e via L. Fiorentini. La sua costruzione potrebbe risalire a cavallo dei sec. XVIII – XIX poiché esso risulta presente nel tessuto urbanizzato rilevato a partire dal Catasto Napoleonico del 1811. L'edificio nel suo complesso si sviluppa in altezza su tre piani fuori terra nel prospetto su via F. Glisenti, mentre sul lato opposto si può accedere ad una corte comune dalla quale si può accedere ad un ulteriore piano seminterrato, in sagoma all'elevato, realizzato grazie alla differenza di quota del terreno originaria tra i due affacci.

L'edificio, riconducibile all'edilizia storica tipica di questi luoghi, è strutturalmente organizzato con murature portanti e la conformazione dell'edificio ricalca con probabilità la fase costruttiva iniziale a cui seguirono alcune modifiche che portarono l'organismo nella conformazione attuale in cui lo si può vedere oggi mantenendo di massima inalterato il suo impianto planimetrico ed in elevazione.



Figura 02: Indicazione del fabbricato in cui è inserito l'immobile - fonte Google Maps



Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- N. tot piani: n° 3 fuori terra, n°1 seminterrato
- Struttura in elevazione: Muratura
- Solai: /
- Copertura: /
- Murature perimetrali: /
- Coibentazioni/isolamenti: Assente
- Infissi esterni: Alluminio
- Finiture esterne: Discrete
- Allaccio fognatura: Presente



Fig. 03: Vista dell'edificio da via F. Glisenti e dell'immobile in oggetto (prospetto Ovest)





Fig. 04: Vista dell'edificio e della terrazza dal cortile comune retrostante (prospetto Est)

Oggetto della presente relazione di stima risulta essere una unità immobiliare inserita nel fabbricato sopra descritto e costituita da un locale ad uso commerciale al piano terra così come di seguito descritto e le relative pertinenze che risultano di proprietà del Sig. "Omissis" e ricadono nell'Esecuzione Immobiliare n° 482 / 2021.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva degli identificativi dell'immobile oggetto di cessione nel presente lotto di vendita:

LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI CESSIONE PIENA PROPRIETA'	STATO
UNICO	COMMERCIALE (NEGOZIO)	P. T.- S1	Catasto Fabbricati Sez. NCT FG.5 PART. 299 SUB. 12 Cat. C/1 cl.5, consist. Sup. cat. 31 mq, Rendita € 709,25	1/1 PIENA PROPRIETA' SIG. OMISSIS	LIBERO



2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Il negozio oggetto di stima è collocato al piano terra, ed è accessibile esclusivamente dall'ingresso posto in vetrina al civico n°56 di Via F. Glisenti. Oltre ad esso vi sono spazi comuni come descritti in seguito.

Trattasi di immobile commerciale di superficie commerciale di circa 34 mq costituito da un vano principale di forma pressoché rettangolare a cui si accede esclusivamente dall'unica vetrina fronte strada in cui è presente l'ingresso. Sono inoltre presenti, delimitati da pareti in muratura, un locale antibagno ed un locale wc dotato di ventilazione forzata in quanto privo di finestra. Il locale principale ha diverse altezze che variano da 2,48 mt a circa 2,70 mt in quanto è presente una articolata controsoffittatura in cartongesso. I locali antibagno e bagno, privi di controsoffittatura, mostrano un solaio piano intonacato e risultano avere altezza pari a 3,25 mt. Al momento del sopralluogo sono ancora presenti i mobili espositivi dell'attività in essere (oreficeria) prima della dismissione che caratterizzano la suddivisione dell'ambiente con carattere temporaneo per soddisfare le mansioni che ivi si svolgevano. Codeste attrezzature come meglio dettagliato nella relazione del Custode Giudiziario non sono oggetto di perizia.



Fig. 05: Individuazione dell'immobile con ingresso da via F. Glisenti



Fig. 06: Negozio con unica vetrina sulla via pubblica

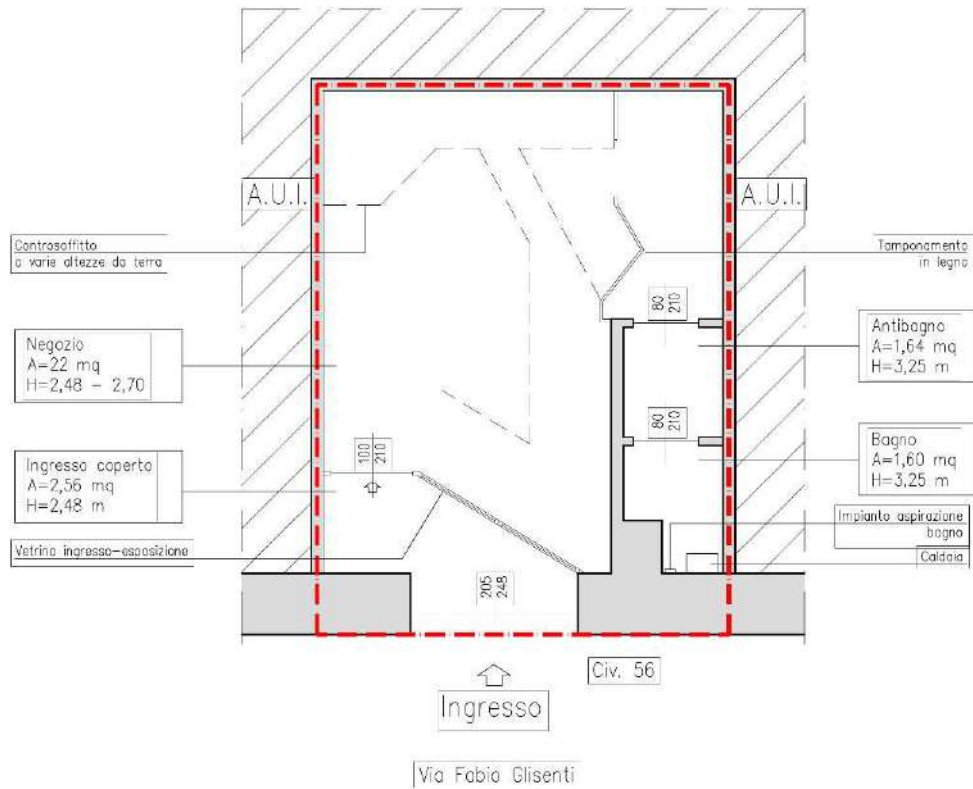
Di seguito viene riportato il rilievo del negozio eseguito in occasione del sopralluogo svolto in data 23/12/2021.



PIANTA DELL'IMMOBILE

Comune di Vestone, Via Fabio Glisenti n. 56

Negozio: Sez. Urb. NCT, foglio 5, part. 299, sub. 12



PIANTA PIANO TERRA

Figura 11: Pianta piano terra



All'immobile risultano attribuiti in comproprietà spazi e parti comuni all'interno dell'edificio nel suo complesso consistenti in una corte comune, una terrazza, un corridoio e un locale ad uso centrale termica.

La corte comune è posta in lato ovest a quota inferiore rispetto a via F. Glisenti e da essa si accede ad un locale comune adibito a centrale termica. Alla corte si può accedere pedonalmente da via F. Glisenti mediante un corridoio con l'ingresso posto al civico n.44 che attraversa di fatto l'edificio e porta ad una terrazza posta sul prospetto est; da questa, tramite una scala scoperta si scende al piano inferiore, quota a cui si trova la corte. La corte è delimitata da edifici su tre lati, mentre in lato est essa confina, senza delimitazioni fisiche, con un'altra corte di altra proprietà con caratteristiche simili il cui accesso avviene direttamente dalla SS 237 e il cui utilizzo è ad area di parcheggio privato per autoveicoli. Si evidenzia che non risultano presenti suddivisioni fisiche tra i due spazi a corte e non risulta possibile identificare con certezza sul posto l'effettivo confine tra le due. Si segnala inoltre che l'esecutato riferisce che l'accesso carraio alla corte comune viene concesso dalla proprietà della corte adiacente che a richiesta fornisce sistema di apertura della sbarra che regola l'accesso dalla SS 237 e ciò in particolare a favore delle unità immobiliari commerciali al piano terra che risultano agevolate nelle operazioni di carico e scarico a favore della propria attività. Si evidenzia che tale diritto di passaggio non risulta confermato in alcun atto rilevato né nell'atto di provenienza e pertanto potrebbe trattarsi di concessione a titolo oneroso a livello provvisorio da concordare direttamente con i terzi confinanti.



Fig. 12: Ingresso corridoio comune su via F. Glisenti al civ. 44



Fig. 13: Corridoio comune





Fig. 14: Vista della terrazza in direzione sud a cui si accede dal cancello in ferro in comunicazione col corridoio



Figura 15: Vista della terrazza in direzione nord



Figura 16: Rampa scale che dalla terrazza dà accesso alla corte comune a quota inferiore



Figura 17: Vista della corte dalla terrazza



Figura 18: Vista del prospetto est dell'edificio e della corte comune il cui confine non è fisicamente identificato.



Figura 19: Vista dell'immobile dalla SS237. L'ingresso dà accesso alla corte confinante di altra proprietà





Figura 20: Ingresso del locale centrale termica comune posto al di sotto della terrazza

Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari

La vetrina d'ingresso in cui è inserita anche la porta di ingresso al locale, è realizzata con una struttura metallica con ampie specchiature in vetro; essa risulta arretrata rispetto al foro murario in facciata nel quale è presente una serranda metallica. All'interno è presente, come anticipato, una controsoffittatura in cartongesso dalla geometria complessa che ospita un impianto di illuminazione con faretti di tipo incassato a raso. Le finiture del negozio si presentano in discreto stato di conservazione. Le pavimentazioni dei locali sono in materiale plastico tipo "linoleum" e ceramica. I locali antibagno e wc hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica. L'immobile non ha ulteriori finestre ed il locale bagno è dotato di ventola di aspirazione per l'aerazione forzata. I locali sono tutti intonacati e tinteggiati. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ed è garantito da una caldaia a metano posizionata nel locale wc. La distribuzione del calore avviene con radiatore nel locale wc e ventilconvettore nel locale negozio. È presente un impianto elettrico realizzato per la maggior parte sotto traccia ed un impianto antifurto.

Lo stato di manutenzione del negozio, tenendo conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti, pareti), degli infissi, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento, del servizio igienico, può essere complessivamente definito discreto.

Il corridoio comune ha una pavimentazione in ceramica con pareti intonacate e tinteggiate. La terrazza risulta di recente riparazione sia a livello di finiture che dal punto di vista strutturale. Per questi motivi presenta pavimentazioni nuove in ceramica ed intonaci rifatti all'intradosso: tuttavia non appare completamente tinteggiata in tutte le sue parti. La corte comune risulta in parte pavimentata in lastre di porfido irregolare con posa ad "opus incertum" nelle vicinanze dello sbarco della scala e sotto la terrazza. Nelle restanti parti risulta essere costituita da ghiaia ed in parte da calcestruzzo.





Figura 21: Vista interna del negozio e della tipologia di controsoffittature in cartongesso presenti



Figura 22: Vista interna del negozio



Figura 23: Vista dell'ingresso coperto e della vetrina



Figura 24: Vista del locale antibagno



Figura 25: Vista del locale wc



Figura 26: Tipologia di caldaia installata nel locale wc a lato della quale si vede l'impianto di aspirazione presente



Impianti in dotazione delle unità immobiliari

- Riscaldamento (*): Presente Assente Vetustà:
 Se presente: Centralizzato Autonomo
- Alimentazione: Metano Gas propano liquido
 Elettrico Gasolio/olio combustibile
- Elementi radianti: Radiatori Pavimento/soffitto Ventilconvettori
 Aria Altro
- Condizionamento: Presente Assente
- Solare termico: Presente Assente
- Elettrico (*): Presente Assente Vetustà: /
- Idraulico (*): Presente Assente Vetustà: /
- Antifurto (*): Presente Assente
- Pannelli fotovoltaici: Presente Assente

(*) Nota sulle attrezzature impiantistiche:

Si evidenzia che non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità degli impianti installati e si ritiene che le dotazioni impiantistiche siano tutte da revisionare in quanto non è richiesto in questa sede la verifica di funzionalità delle stesse.

Classe energetica

- Classe energetica desunta dall'ACE: Non desumibile/assente.

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 risulta: Minimo Medio Massimo

Esposizione prevalente delle unità immobiliari

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente.

Nel caso specifico risulta: Minimo Medio Massimo

Luminosità delle unità immobiliari

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

Nel caso specifico risulta: Minimo Medio Massimo



Panoramicità delle unità immobiliari

La panoramicità è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico.

Nel caso specifico risulta: Minimo Medio Massimo

Identificazione catastale dell'unità immobiliare

I beni così come indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono identificati come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Vestone

Sez. NCT Fg.5 particella 299 sub. 12

Via Fabio Glisenti n°54 Piano T-S1

Cat. C/1, cl.5, consist. Sup. cat. 31 mq, Totale 36 mq Rendita € 709,25

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 del c.c.

Tale risultante in forza di variazione di identificativi per allineamento mappe del 04.07.2019 per riordino fondiario (n.11/2019) di quanto già censito alla Sezione VES foglio 2, Prot. Mod.D n° 20978 del 12/11/1993 mapp. 299 sub.12 con cui si diede luogo al frazionamento dell'unità distinta con il mappale 299/7. Tale mappale era risultato a sua volta dalla denuncia di variazione registrata all'U.T.E. il 21/06/1991 n° 8863 che aveva fatto riferimento ai mappali 299/1-2-3-4, al mappale 304/2 ed ai mappali 104/3-4-5, rispettivamente iscritti nelle partite 33-1346-641 del N.C.E.U. e considerati nel loro complesso riunificati, in forza della previa denuncia di cambiamento presentata al Catasto Terreni in data 11.03.1991 e registrata al n° 1675, nell'unico mappale 299 e suddiviso con la denuncia di variazione 8863/91 nei subalterni 5-6-7-8-9-10.

L'immobile così identificato risulta catastalmente intestato a:

“OMISSIS”

per la quota 1/1 di piena proprietà

Si riporta a seguire uno stralcio degli estratti mappa NCT e NCEU e delle planimetrie catastali ultime in atti dell'unità immobiliare.

In allegato si riportano visure catastali storiche, estratti mappa e planimetrie ultime in atti. **(Allegato 1)**



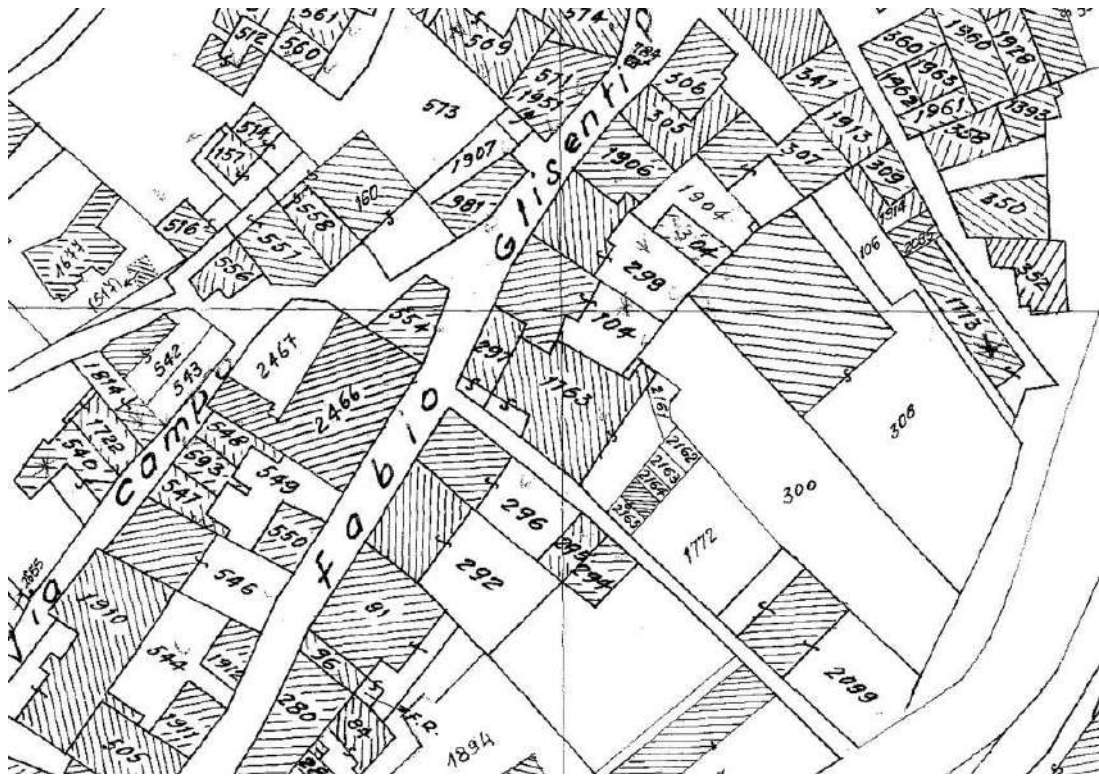


Figura 27: Estratto mappa catastale N.C.E.U. – particella 299 fg.2

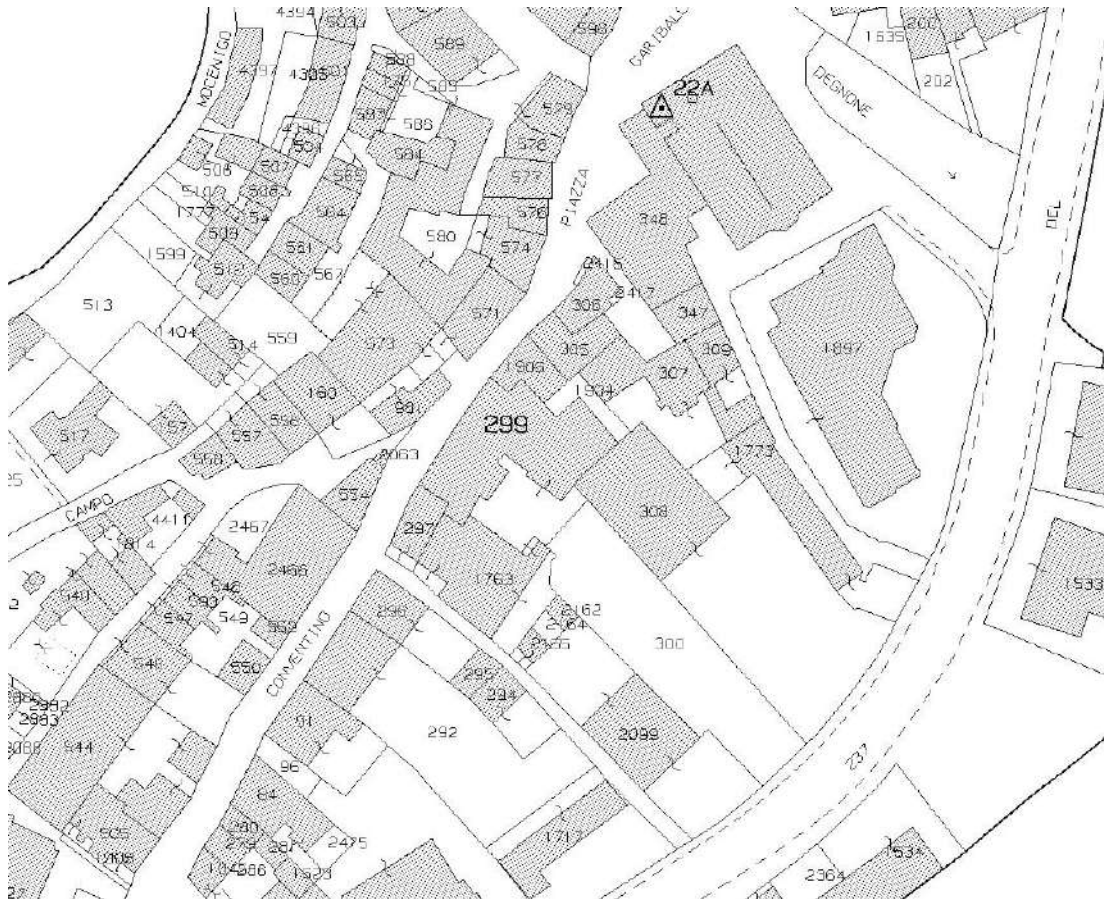


Figura 28: Estratto mappa catastale – particella 299 fg.5



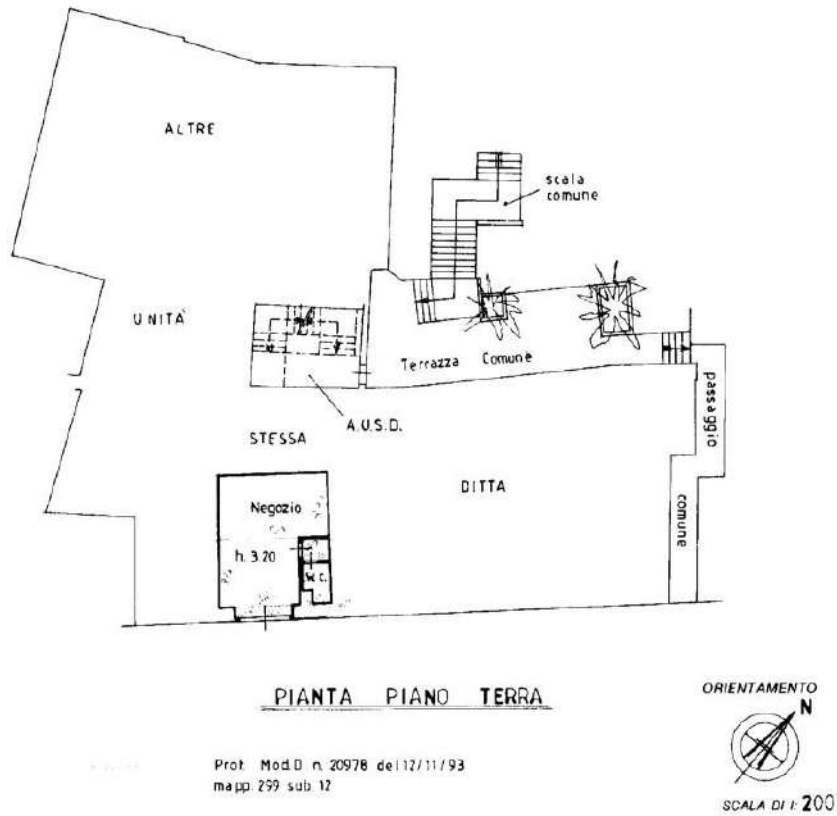


Figura 29: Stralcio planimetria catastale negozio – particella 299 sub. 12 – Piano Terra

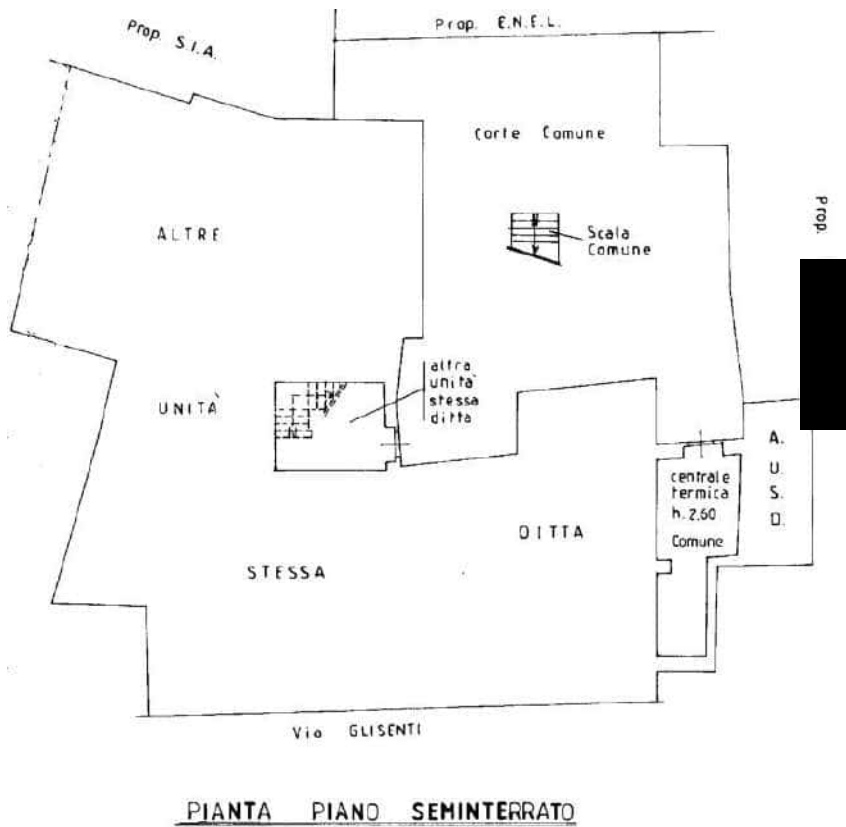


Figura 30: Stralcio planimetria catastale negozio – particella 299 sub. 12 – Piano Seminterrato



Suddivisione delle unità immobiliari in lotti:

L'immobile così come attualmente identificato catastalmente costituisce il seguente lotto di vendita:

Lotto Unico: Immobile commerciale (negoziò)

Sito a Vestone (BS) in Via Glisenti 56

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vestone

Sez. NCT Fg.5 particella 299 sub. 12

Via Fabio Glisenti n°54 Cat. C/1, cl.5, consist. Sup. cat. 31 mq, Rendita € 709,25

quota 1/1 piena proprietà Sig. "Omissis"

Confine dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare presenta i seguenti confini:

- a Nord confina con altra proprietà;
- a Sud confina con altra proprietà;
- a Est confina con altra proprietà;
- a Ovest prospetta su via pubblica (Via F. Glisenti).

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

Consistenza

In data 23/12/2021 è stato eseguito un sopralluogo presso l'unità immobiliare; è stato possibile prendere visione della stessa, 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 della pratica edilizia autorizzata (**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.)

Le parti comuni verranno invece ricomprese nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale della singola unità immobiliare.

Calcolo delle superfici di proprietà

Di seguito vengono indicate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

N.B: La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo. **(Allegato 6)**

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

[1] Immobiliare commerciale (Negozio)

- Ingresso coperto di superficie utile di circa: 2,56 mq;
- Negozio di superficie utile di circa: 22,00 mq;
- Antibagno di superficie utile di circa: 1,64 mq;
- Locale wc di superficie utile di circa: 1,60 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Superficie commerciale
			(mq)	(%)	(%)	(mq)
UNICO	[1] Negozio					
	Negozio con una vetrina frontestrada	S.E.L.	34,0	100%	100%	34,0
	Superficie Commerciale mq					34,0

Firmato Da: GORLANI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32291296ff95bbe123c89e1306760e34



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

La costruzione dell'edificio non ha data certa; l'immobile nella sua configurazione in pianta originaria risulta certamente ante 1967 in quanto risulta essere identificato all'interno del catasto napoleonico con data identificativa 1811. Il fabbricato è stato oggetto di consistenti lavori di ristrutturazione nei primi anni '70 e successivamente negli anni '90 in occasione dei quali l'intero piano terra è stato oggetto di frazionamento con redistribuzione dei locali e formazione di nuove unità commerciali e direzionali (negozi e uffici).

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vestone al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti all'unità immobiliare oggetto della presente relazione nonché relative al fabbricato complessivo in cui sono inserite a nome degli attuali proprietari e dei precedenti.

Le pratiche edilizie fornite dall'Ufficio tecnico comunale sono riportate in allegato (**Allegato 3**) e di seguito elencate:

- Concessione Edilizia n°18/93 – Prot. n. 1978 P.E. n°16/93, rilasciata dal Comune di Vestone in data 04/03/1993 (**Allegato 3.1**) a seguito di richiesta di concessione edilizia presentata in data 12/02/1993 Prot. 1177 dall'Immobiliare "Omissis", per conto del proprietario "Omissis" volta ad ottenere il permesso per *"ricavare sette nuove unità immobiliari a destinazione uffici e negozi al posto delle unità esistenti. Modifica di n°4 aperture esistenti (finestre) sul prospetto di via F. Glisenti allo scopo di dare accesso alle nuove unità realizzate"* sul mappale n. 104 fg.2" (oggi mapp: 299 fg. 5) in Via F. Glisenti.

Tale pratica edilizia è relativa al frazionamento con cambio di destinazione d'uso del piano terra del fabbricato con formazione di n°7 unità immobiliari ad uso uffici e negozi. In particolare alla formazione



dell'unità immobiliare oggetto di perizia che viene costituita per frazionamento di più ampi spazi commerciali e che nelle tavole grafiche allegate alla pratica edilizia è identificata come Negozio N°2.

- CILA n°00549950988-06042021-1203 del 07/04/2021 (Allegato 3.2)

Da tale documento si evince che la Società "Omissis" intraprende "Opere di manutenzione straordinaria per riparazione di elementi strutturali c.a. ammalorati (scala e terrazza comune). Ripristini e riparazione intradossi in c.a., pilastri in c.a. con controllo dello stato corrosivo delle armature ed eventuale trattamento passivante e nuove impermeabilizzazioni".

Questa pratica viene menzionata in quanto operante su beni comuni anche all'immobile oggetto di perizia. Si evidenzia che tale intervento è stato eseguito a cura e ad onere di uno dei comproprietari delle parti condominiali.

Nota bene:

Nell'atto di compravendita viene riportato che la porzione di fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare attualmente oggetto di perizia risultò oggetto di opere di ristrutturazione in forza di licenza di costruzione in data 10/04/1971 n°11 Reg. Costruzioni.

Tale pratica edilizia non è stata rintracciata negli archivi comunali e non sono stati forniti altri documenti comprovanti ulteriori pratiche edilizie, certificati di Agibilità e/o certificati.

Si riporta in allegato uno stralcio delle tavole edilizie autorizzative relative al fabbricato in oggetto:



Figura 31: Concessione Edilizia n°18/93 – Prot. n. 1978, del 04/03/1993 tavola di progetto



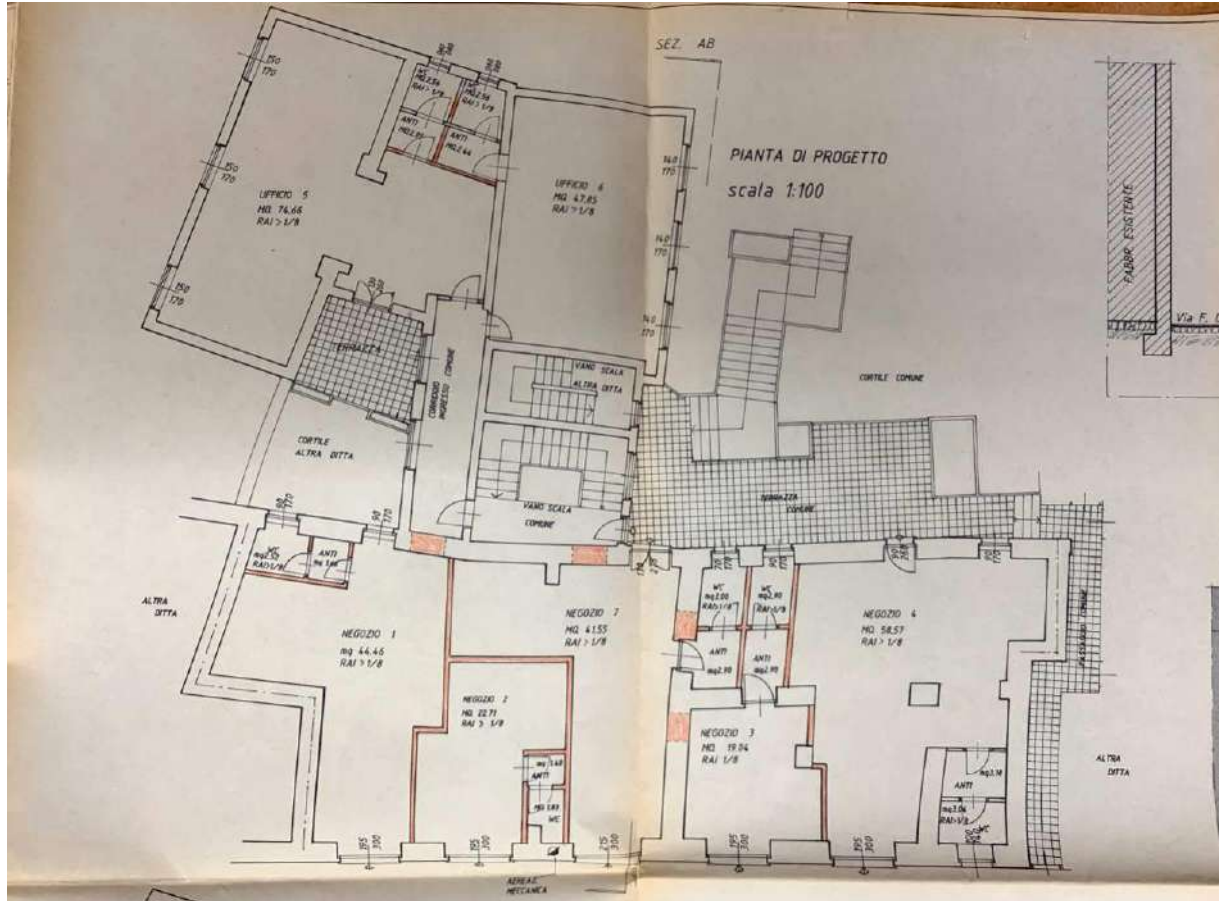


Figura 32: Concessione Edilizia n°18/93 – Prot. n. 1978, del 04/03/1993 estratto tavola di progetto

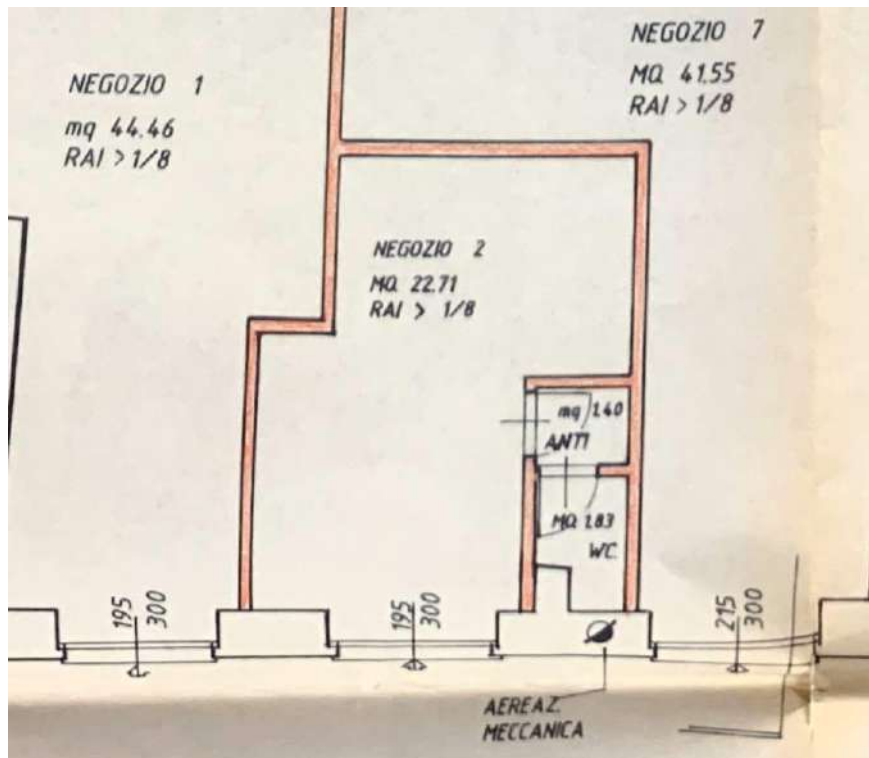


Figura 33: Concessione Edilizia n°18/93 – Prot. n. 1978, del 04/03/1993 estratto tavola di progetto
con individuazione immobile oggetto di perizia ("Negozio 2")



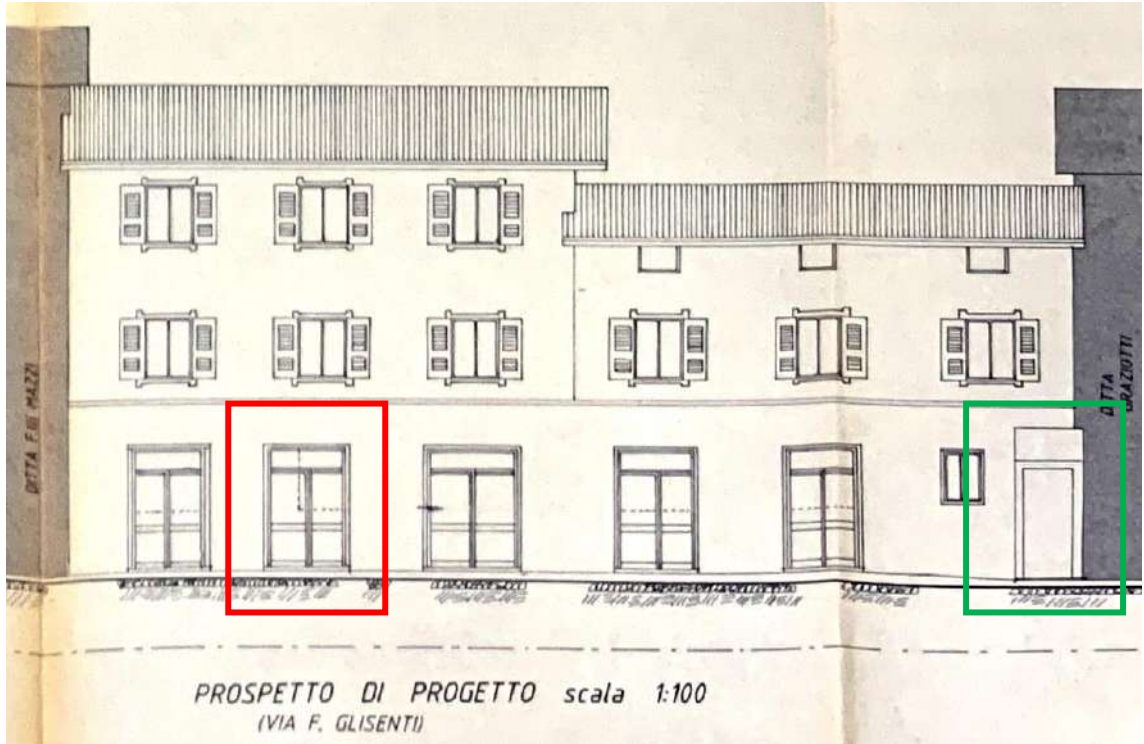


Figura 34: Concessione Edilizia n°18/93 – Prot. n. 1978, del 04/03/1993 estratto tavola di progetto con individuazione in prospetto dell’immobile oggetto di perizia (rosso) e dell’ingresso al corridoio comune (verde)



Figura 35: CILA n°00549950988-06042021-1203 del 07/04/2021 tavola di progetto



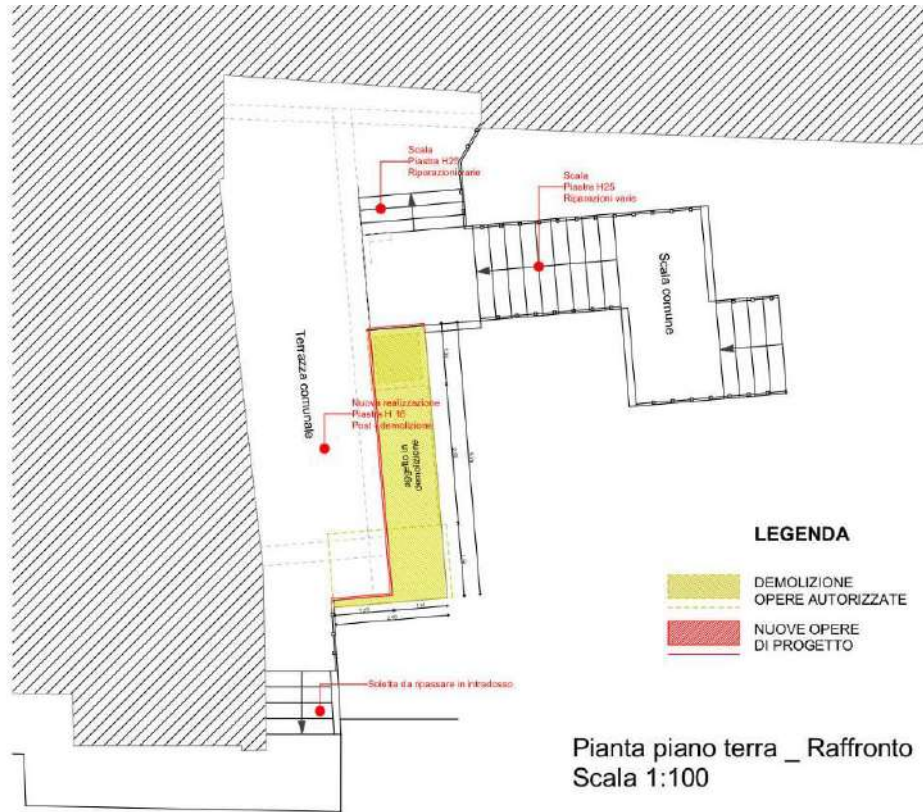


Figura 36: CILA n°00549950988-06042021-1203 del 07/04/2021 estratto tavola di progetto

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente: “Terza Variante al Piano di Governo del Territorio per l’aggiornamento della componente geologica, variazione del piano delle regole e delle norme tecniche di attuazione” approvata con delibera di C.C. n. 29 del 17/11/2020.

Il mappale 299 del fg. 5 Censuario di Vestone con il quale è identificato il complesso edilizio in cui è inserito l’immobile oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in zona identificata come: “Sistema urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale” all’interno del “Nuclei di Antica Formazione” – “Categoria A3” regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. di cui all’Art. 11.3 “Categoria A3: edifici di valore storico ed ambientale” (**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 R1.1a corretta con controdeduzioni – Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale – ovest;
- Documenti di Piano – Tavola P.1b.4 – Sistema insediativo: tessuti edilizi – soglie storiche;
- Piano delle Regole – Tavola R2 – Disciplina degli edifici di interesse storico: categorie di intervento;
- Documenti di Piano – Piano dei Servizi – Tavola P.2.9 – S.7 – R.4 Norme tecniche di attuazione modificate in base alle osservazioni accolte – testo coordinato estratto Art. 11.2;
- Documenti di Piano – Tavola P.1b.5.1b – Il sistema dei vincoli: vincoli paesistico ambientali;
- Documenti di Piano – Tavola P.1b.5.2a – Il sistema dei vincoli: vincoli infrastrutturali ed igienico-sanitari;
- Studio geologico del territorio comunale – Tavola 8A - Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano.

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale **(Allegato 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. Da tale confronto sono emerse le difformità di seguito elencate:

Relativamente al negozio si evidenzia, con riferimento alla Concessione Edilizia n°18/93 – Prot. n. 1978 P.E. n°16/93:

- 1- La vetrina con porta di accesso al locale risulta arretrata rispetto al filo stradale e tale posizionamento della vetrata risulta in contrasto con quanto rappresentato nelle tavole grafiche del progetto autorizzato, pur risultando parzialmente in attuazione di specifica prescrizione come da C.E. n°18/93 che prevedeva l'arretramento della stessa di 50cm da filo stradale; la conformazione in pianta della vetrina e della porta di accesso, inclinata rispetto al prospetto del fabbricato determina la formazione di un ingresso coperto antistante il negozio;
- 2- Le dimensioni dell'effettiva apertura muraria su via F. Glisenti risultano difformi dall'autorizzato;
- 3- La disposizione in pianta della parete nord di suddivisione tra l'immobile oggetto di perizia e l'immobile adiacente risulta difforme dal progetto autorizzato; la linea di confine tra i due adiacenti negozi (negozio 1 e 2) non ha l'andamento previsto nella tavola grafica allegata alla C.E.n°18/93;
- 4- Una ulteriore tramezzatura in legno è stata realizzata a parziale chiusura e formazione di un vano filtro all'antibagno;



- 5- Il diverso posizionamento della vetrina di ingresso, la presenza della tramezzatura a formazione di ulteriore vano filtro e il diverso tracciamento della parete perimetrale in lato nord a confine con l'adiacente negozio, determinano una differenza di superfici utili e modifica dei rapporti aeroilluminanti del locale principale;
- 6- La porta di ingresso al locale antibagno risulta oggi essere posizionata in lato est, anziché in lato nord;
- 7- La controsoffittatura interna al negozio in cui sono stati inseriti anche i dispositivi di illuminazione a soffitto con faretti, non risulta autorizzata con alcuna pratica edilizia ed è tale da ridurre le altezze dei locali al di sotto dei valori previsti da regolamento di igiene tipo.

Relativamente alle parti comuni del fabbricato si evidenzia:

- 8- Il corridoio comune presenta oggi una rampa di scale aggiuntiva nel primo tratto poco oltre l'ingresso da via F. Glisenti non rappresentato nella pratica edilizia autorizzativa (Concessione Edilizia n°18/93 – Prot. n. 1978 P.E. n°16/93);
- 9- La terrazza e la scala di accesso alla corte comune presentano disposizione planimetrica e superfici utili parzialmente difformi da quanto rappresentato nella pratica edilizia autorizzata ultima in atti (CILA n°00549950988-06042021-1203 del 07/04/2021);
- 10- Si evidenzia che non si è potuto avere accesso al locale caldaia comune così come identificato in planimetria catastale in quanto non risultavano disponibili le chiavi di accesso allo stesso e non è stato possibile pertanto rilevarne i dati stereometrici principali;
- 11- La corte comune del fabbricato, posteriore al fabbricato rispetto a via Glisenti, non presenta una chiara identificazione sul posto essendo di fatto in continuità con l'area a corte adiacente di proprietà di terzi (Mappale 300 fg.5) e non è possibile pertanto identificare con certezza sul posto l'effettivo confine tra le due.

Si fa presente che non è stato possibile eseguire una verifica dei dati stereometrici principali del fabbricato nel suo complesso (dimensioni in pianta, altezze, distanze, distacchi) e verificarne la corretta esecuzione con riferimento ai valori autorizzati.

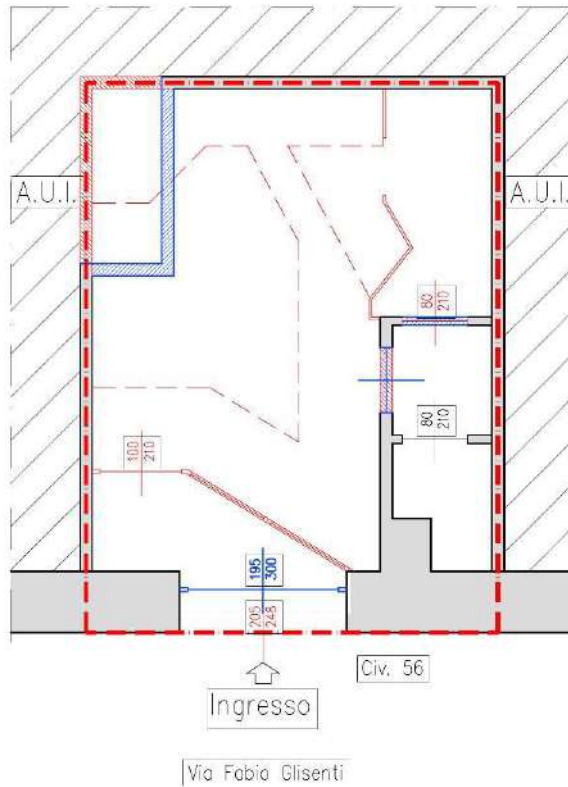
Di seguito uno stralcio della rappresentazione grafica delle difformità rilevate nell'immobile oggetto di perizia e riportate in allegato. **(Allegato 6)**



PIANTA DELL'IMMOBILE

Comune di Vestone, Via Fabio Glisenti n. 56

Negoziò: Sez. Urb. NCT, foglio 5, part. 299, sub. 12



PIANTA PIANO TERRA

Figura 37: Pianta piano terra: confronto tra stato autorizzato e realizzato.



Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Io sottoscritto Arch. Matteo Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 3072, 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, dichiaro per l'unità immobiliare in oggetto:

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione
- la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile in oggetto.

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 21/12/2021.

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

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

Tali planimetrie risultano solo parzialmente allineate allo stato dei luoghi autorizzato.

Da tale confronto sono emerse infatti le difformità di seguito elencate:

Relativamente al negozio:

- 1- Errata indicazione del numero civico dell'immobile in visura e in planimetria catastale dove viene indicato il civico n°54. L'immobile si trova invece al civico n°56 di Via Glisenti e il corridoio di accesso alle parti comuni sul retro del fabbricato si trova al civico n°44 di Via Glisenti;
- 2- Difformità di rappresentazione grafica dei vani (superfici, aperture, altezze) in particolare:
 - posizionamento vetrina di accesso su Via Glisenti in posizione arretrata rispetto al progetto autorizzato;
 - difformità nelle altezze dei locali;
 - posizionamento porta di ingresso al locale antibagno in parete est anziché in parete nord.

Relativamente alle parti comuni del fabbricato si evidenzia:

- 3- Il corridoio comune presenta oggi una rampa di scale aggiuntiva nel primo tratto poco oltre l'ingresso da via F. Glisenti non rappresentato nella planimetria catastale ultima in atti;
- 4- La terrazza e la scala di accesso alla corte comune presentano disposizione planimetrica e superfici utili parzialmente difformi da quanto rappresentato nella planimetria catastale ultima in atti;
- 5- Le variazioni eseguite sulle parti comuni con la pratica edilizia del 2021 non sono state recepite in planimetria catastale che pertanto è in parte allineata allo stato dei luoghi prima dell'intervento di manutenzione straordinaria;



- 6- La corte comune del fabbricato, posteriore al fabbricato rispetto a via Glisenti, non presenta una chiara identificazione sul posto essendo di fatto in continuità con l'area a corte adiacente di proprietà di terzi (Mappale 300 fg.5) e non è possibile pertanto identificare con certezza sul posto la correttezza del confine risultante da planimetria catastale;
- 7- Si evidenzia che non si è potuto avere accesso al locale caldaia comune così come identificato in planimetria catastale e non è stato possibile pertanto verificarne la corretta rappresentazione planimetrica.

Dichiarazione di rispondenza catastale

Io sottoscritto Arch. Matteo Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 3072, 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, dichiaro:

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

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Come desumibile dalla Relazione Notarile Catastale – Ipotecaria ventennale (**Allegato 5**) il bene immobile ubicato in Comune di Vestone, la cui attuale identificazione catastale è la seguente:

Sez. NCT Fg.5 particella 299 sub. 12 Via Fabio Glisenti n°54

Cat. C/1, cl.5, consist. Sup. cat. 31 mq, Rendita € 709,25

Alla data del 06.10.2021 risultava intestato a:

OMISSIS

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

A lui pervenuti in forza del seguente titolo:

Atto Notaio Mattiello in data **28/04/1994 Rep. 36510/16990** trascritto il 19/05/1994 ai nn. 1997/1547 **compravendita (Allegato 4.1)**. Con tale atto la società "OMISSIS" in persona del Sig. "Omissis" quale amministratore unico di essa, vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà al Sig. "Omissis" dell'immobile in oggetto allora identificato al N.C.E.U. con il mappale 299 sub,12 fg.2 Sez. Ves Via Glisenti n°54 P.T-S1.



Si evidenzia che il Sig. "Omissis" risulta aver contratto matrimonio in data 18.01.1986 con "Omissis" nel Comune di Vestone in regime di comunione dei beni. Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del Comune di Vestone in data 03.05.2021 di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al n°9P.2.S.C. anno 2021 e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al N. 11 P. 2 S. C anno 2021, i coniugi "Omissis" di cui al matrimonio controscritto si sono separati.

Si riporta in allegato Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio n. 2 P. 2 S. A anno 1986 (**Allegato 9**).

La società "OMISSIS" acquistava il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto con atto Rep. 36508/16988 Notaio Mattiello in data 28/04/1994.

Si evidenzia che nell'atto di compravendita del Notaio Mattiello in data 28/04/1994 Rep. 36510/16990 viene rettificata con postilla (1) la descrizione dell'immobile oggetto di compravendita; in particolare al testo:

1- La società "OMISSIS" vende al Signor "Omissis", che compra, una porzione del fabbricato posto in Comune Amministrativo e Censuario di Vestone, Via Glisenti, e precisamente la porzione costituita da un locale ad uso commerciale (1) con servizio igienico al piano terra, che è identificata con i seguenti dati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Sez. Ves foglio 2 mappale 299/12 Via Glisenti 54 – P. Sem. T. in base alla Denuncia di variazione registrata all'UTE il 12.11.1993 al n°20978.

viene aggiunta la seguente Postilla (1) Aggiungasi: *"la cui parete sud-ovest ha uno sviluppo interamente rettilineo di circa sei metri senza rientranze"*.

Si evidenzia che con tale annotazione viene di fatto rilevato lo stato dei luoghi così come risultante nella realtà e difformemente dalle pratiche edilizie autorizzative.

Si evidenzia altresì che il numero civico dell'immobile è il n°56 e non il n°54 come riportato in atto e nella planimetria catastale. Tale stato di fatto è stato dedotto in fase di sopralluogo poiché il civico n°54 corrisponde all'unità immobiliare adiacente e confermato dall'attuale proprietario.

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Servitù/Vincoli: Sì No

Oneri: Sì No

Pesi/gravami: Sì No

Si evidenzia che come già descritto nei capitoli precedenti la corte comune posta in lato est al fabbricato non presenta delimitazioni fisiche con l'adiacente corte di altra proprietà; inoltre l'esecutato riferisce che



l'accesso carraio alla corte comune viene concesso dalla proprietà della corte adiacente su richiesta fornendo il sistema di apertura della sbarra nonostante tale diritto di passaggio non risulti confermato in alcun atto rilevato.

Contratti di locazione registrati

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica della presenza di contratti registrati di locazione e/o comodato o altro contratto a favore di terzi, inerente alla unità immobiliare in oggetto, con istanza presentata in data 21.12.2021 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Chiari, in data 04.01.2022 ha fornito dichiarazione dell'assenza di contratti di locazione o comodato gravanti l'unità immobiliare in oggetto. **(Allegato 7)**



4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione dei beni

Alla data del sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU i locali costituenti l'immobile oggetto di perizia risultano liberi da persone ma non da cose; all'interno permane mobilio di vario genere connesso all'attività precedentemente insediata (ex oreficeria) quali espositori, vetrine oltre ad una cassaforte di grosse dimensioni, come desumibile dalla relazione del custode giudiziario a cui si rimanda per una completa trattazione.

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato nel suo complesso suddiviso in diverse unità immobiliari non costituite tuttavia in condominio, come riferito dal proprietario. Il Regolamento Condominiale non risulta mai essere stato redatto.

Si evidenzia tuttavia che in atto è esplicitamente così riportato:

3) La parte acquirente prende atto che quanto oggetto del presente contratto fa parte di un fabbricato condominio e si obbliga ad osservare senza alcuna riserva le disposizioni di legge e di regolamento in materia.

Rimarranno in ogni caso a carico della parte acquirente tutti gli obblighi riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese secondo le leggi vigenti e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà.

Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica e catastale

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente capitolo relative al negozio (disposizione in pianta della parete di suddivisione tra l'immobile oggetto di perizia e l'immobile adiacente, ingresso al locale antibagno in lato est anziché in lato nord, dimensione effettiva dell'apertura muraria su via Glisenti) si ritiene necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia la cui realizzazione dovrà essere in capo alla parte acquirente dell'unità immobiliare in oggetto.

In merito alle ulteriori difformità rilevate relative al diverso allineamento della parete vetrata, alla realizzazione di controsoffittature interne, alla realizzazione della tramezza in legno a formazione di ulteriore vano filtro, si ritiene opportuna come prima ipotesi la messa in pristino dei luoghi poiché in contrasto a precise disposizioni presenti nelle tavole di progetto. A tal fine è stato redatto un computo metrico estimativo delle opere da realizzare la cui realizzazione dovrà essere in capo alla parte acquirente dell'unità immobiliare in oggetto. **(Allegato 10)** Si ritiene che solo con la stesura di un progetto specifico si



potrà valutare con l'Amministrazione Comunale quali di queste opere effettivamente debbano essere rimosse.

Si ritiene pertanto opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria, il rilascio delle certificazioni, agibilità dei locali, il pagamento delle sanzioni e dei diritti, e la realizzazione di opere edili volte alla messa in pristino dei luoghi ove necessario.

Si ritiene altresì necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia per le parti condominiali rinvenute difformi la cui realizzazione dovrà essere in capo al condominio.

Si ritiene parimenti opportuno demandare ai condomini, e pertanto anche alla parte acquirente dell'unità immobiliare in oggetto, l'onere della regolarizzazione edilizia delle parti condominiali, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria, il rilascio delle certificazioni, il pagamento delle sanzioni e dei diritti.

Vista la pluralità di difformità rilevate non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri complessivi, ritenendosi necessario predisporre un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico. Si ritiene pertanto opportuno applicare in aggiunta al costo degli interventi edilizi necessari alla messa in pristino così come da computo metrico allegato (**Allegato 10**) una decurtazione percentuale al valore complessivo dei fabbricati quantificabile in ragione del 4,0% per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia in sanatoria dell'unità immobiliare sia delle parti comuni condominiali, il cui importo verrà detratto al valore di stima dell'immobile.

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 dei presenti immobili, 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 ed un conteggio di dettaglio potrà essere eseguito solo a seguito della predisposizione di un adeguato progetto di ripristino/sanatoria non oggetto del presente incarico.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Nessuno.

Altri oneri

Non rilevati

Divisibilità dei beni e formazione dei lotti

Alla luce delle analisi svolte e della situazione di fatto rilevata, si ritiene necessaria la vendita dell'immobile commerciale, con le relative parti comuni, in un unico lotto.



5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze della Relazione Notarile Catastale – Ipotecaria Ventennale redatta dal Notaio Luigi Zampaglione in data 07.10.2021 sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 06.10.2021 risulta che in ordine a quanto in oggetto, sono presenti le seguenti formalità: **(Allegato 5)**

- **Ipoteca volontaria iscritta a Salò in data 04/06/2013 ai n.ri 3260/497** per la somma complessiva di Euro 70.000,00 a carico del Sig. OMISSIS, a favore della “BANCA VALSABBINA S.C.P.A.”, con sede in Vestone (BS), C.F. 00283510170, con domicilio ipotecario eletto in Vestone (BS), via Molino n.4, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto, a garanzia di mutuo di euro 35.000 con durata anni 12 concesso in data 30/06/2013 con n°97457/31633 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS) al medesimo datore di ipoteca;

-**pignoramento trascritto a Salò (BS) in data 10/08/2021 ai n.ri 6222/4621** contro il predetto Sig. OMISSIS, a favore della “BANCA VALSABBINA S.C.P.A.”, con sede in Vestone (BS) C.F. 00283510170, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto.

E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 19.01.2022 che si riporta in allegato. **(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 alla sola unità immobiliare oggetto di provvedimento di pignoramento così come pervenuta in proprietà all'esecutato in forza dell'atto di provenienza citato.

La valutazione prevista nella presente perizia risulta pertanto relativa al bene così identificato 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 Vestone (BS).



7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un contesto urbano residenziale/commerciale di vicinato del Comune di Vestone, nella provincia di Brescia; presenta discreta qualità architettonica e finiture d'uso corrente 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 è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia, della dimensione della stessa, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area e della presenza di pertinenze.

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

Per la tipologia immobiliare in oggetto il valore di mercato risulta ricompreso tra 1200 €/mq e 1600 €/mq.

Si attribuisce pertanto all'immobile in oggetto un valore di mercato calcolato sulla base all'analisi estimativa allegata (**Allegato 8**) e di seguito riportato.

Negoziò: 1.500,00 €/mq

Pertanto si ottiene:

	Consistenza	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore stima
	Immobile commerciale		(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
[1]	Negoziò	S.E.L.	34	100%	100%	34	€ 1.500	€ 51.000
Sommano								€ 51.000
Spazi ed enti comuni: Valori ricompresi nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale dell'unità immobiliare così come risultanti da planimetria catastale (corridoio, terrazza, scale, corte comune)								

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato delle unità immobiliari sopra elencate:

- una decurtazione per lo stato di occupazione del bene quantificabile in ragione del 1%, quindi pari a circa € 500;
- una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e delle parti comuni e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 2%, quindi pari a circa € 1.000;



3. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale (sanatoria), quantificabile in ragione del 4%, quindi pari a circa € 2.000;
4. una decurtazione per gli eventuali oneri di messa in pristino così come computati nell'allegato computo metrico e quantificati in complessivi € 5.700,00.

Pertanto, per i beni sopra elencati riuniti in unico lotto di vendita si ottiene, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO
(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ LOTTO UNICO):
€ 41.800,00 (diconsi euro quarantunomilaottocento/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

È stato infine determinato il valore locativo dei beni, sulla base dei rendimenti locativi minimi e massimi rilevati nel Comune di Vestone sulla base dei confronti con comparabili le banche dati degli operatori immobiliari presenti sul territorio comunale.

Il rendimento dei canoni di locazione per i locali commerciali risulta variabile tra € 9 e € 14 al mq/mese da cui si deduce quindi un canone di locazione complessivo, variabile tra i € 250 e € 400 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 circa € 350 al mese per complessivi 4.200 €/anno. **(Allegato 8)**

Brescia, li 21.01.2022

In fede, Il Tecnico

Arch. Matteo Gorlani

(documento firmato digitalmente)

