

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore
Dott. SIMONETTA BRUNO

Oggetto: Elaborato peritale

Estremi: procedura esecutiva immobiliare n. **386/2022**

PARTI:

Creditori precedenti
Legale di parte:

OMISSIS
avv.to Felicità Fenaroli

Debitore esecutato:

OMISSIS



LA PERIZIA E' STRUTTURATA CON I SEGUENTI CAPITOLI:

<u>Capitoli</u>	<u>pagine</u>
1) PREMESSA	pag. 01
2) INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	da pag. 01 a pag. 02
3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE	pag. 02
4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA	da pag. 02 a pag. 11
5) INQUADRAMENTO URBANISTICO	da pag. 11 a pag. 19
6) INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI	pag. 19
7) OPPORTUNITA' DI VENDITA	pag. 19
8) STIMA DEL VALORE DI MERCATO	da pag. 19 a pag. 21
9) TITOLO DI PROVENIENZA	pag. 21
10) CONCLUSIONI PERITALI	pag. 21
11) RILIEVO FOTOGRAFICO	
12) ALLEGATI	

L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Cominelli arch. Serena



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

Bruno dr. Simonetta

1 – PREMESSA

Con **ordinanza di nomina del 28/09/2022** il G:O.T. Dott. Davide Foppa Vicenzini S.V. nominava la sottoscritta Cominelli arch. Serena, con studio nel comune di Brescia, Via Niccolo' Tommaseo n. 3, telefono +39-3395418892 – e-mail: serena.cominelli@gmail.com, **Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.)** per la **stima dei beni pignorati** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare n° 386/2022 promossa da OMISSIS**, rappresentata e difesa dall'avv.to Felicità Fenaroli, con studio nel comune di Milano, Piazzetta Guastalla n 11, **contro il sig OMISSIS (debitore esecutato)**.

In data 12/10/2022, in modalità telematica procedevo ad accettare l'incarico di stima. Il termine assegnatomi per il deposito della relazione peritale scritta presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Brescia, fissato inizialmente il 22/01/2023, è stato successivamente fissato il 22/02/2023, a seguito di richiesta di proroga da parte della scrivente. Ritiravo dalla cancelleria delle Esecuzioni immobiliari copia della documentazione relativa alla procedura e, prima dell'inizio delle operazioni peritali, procedevo alla disamina della documentazione stessa.

2 - INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate nel mese di Ottobre 2022 e sono proseguite nel periodo successivo sia presso il comune di Villa Carcina (BS) che presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di cui sopra;



in particolare il giorno 23/11/2022 unitamente al nominato custode giudiziario, ho effettuato il sopralluogo presso gli immobili in via Glisenti 29, durante il quale si è potuto accedere all'interno dell' unità immobiliare esecutata ed ho pertanto espletato tutte le operazioni peritali possibili completandole delle relative indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici.

3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono individuati ed identificati presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, come segue:

□ Comune di Villa Carcina – via Glisenti 29– catasto fabbricati:

Foglio 18 – part. 85 Sub. 17

4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Descrizione della zona: L'immobile è ubicato nel Comune di Villa Carcina si colloca nella media Valle Trompia, 12 km a nord della città di Brescia, lungo la SP 345 delle Tre Valli ed il corso del Fiume Mella. Il territorio amministrativo confina a nord con il comune di Sarezzo, ad est con i monti di Lumezzane, a sud con Concesio ed a ovest con Gussago e Brione. Villa Carcina ricopre una superficie di 1.441 Ha, ossia 14,41 kmq, ed è fortemente caratterizzato, nella sua parte centrale, dalla presenza del tracciato fluviale: il fondovalle pianeggiante ospita il centro del comune, quotato 249 mt s.l.m., mentre le cime montuose che costituiscono il perimetro del territorio amministrativo raggiungono mediamente i 1000 mt, con il picco massimo di 1.158 mt del Monte Palosso. La popolazione residente di 10.983 abitanti al 31/12/2014 è distribuita prevalentemente all'interno del tessuto edificato centrale, che ha saldato gli antichi nuclei di



Cailina, Carcina, Cogozzo, Pregno e Villa. Attualmente il territorio amministrativo comunale comprende 5 nuclei abitati. Il territorio di Villa Carcina è sviluppato in parte in corrispondenza del fondovalle alluvionale del Mella formato da superfici subpianeggianti ed in parte lungo i versanti in destra ed in sinistra idrografica. In sinistra idrografica il territorio si spinge fino alla cima del M. Palosso (1158 m) e comprende la Valle del torrente Pregno e la Val Codera. In destra idrografica esso si spinge fino al crinale che dal Pizzo Cornacchia (967 m), attraverso il M.Bruciato (926,5 m), il M.Pernice (899 m) ed il M.Magnoli (877 m), arriva al Dosso Croce (736,4 m). Da questo crinale scendono le valli di Cogozzo, di Villa e di Cailina. Dal punto di vista morfologico-paesistico nel territorio di Villa Carcina si distinguono le seguenti unità: 4 - i versanti montuosi che presentano pendenze elevate, prevalentemente maggiori del 50%, sono in gran parte ricoperti da boschi, in genere cedui, e sono solcati da una rete idrografica costituita da valli e vallette piuttosto incise. I crinali hanno generalmente forme dolci ed arrotondate; - i conoidi di deiezione, talora terrazzati, prodotti dall'apporto di materiale trasportato dai torrenti e depositato al loro sbocco nella valle principale; Su di essi si sono sviluppati i nuclei storici di Cogozzo, Villa, Pregno e Carcina; - la fascia di raccordo tra i versanti montuosi ed il fondovalle, caratterizzata da un'acclività moderata, spesso terrazzata con coltivazioni specializzate; - il fondovalle del F.Mella, a morfologia pianeggiante, ormai quasi completamente urbanizzato, ad eccezione di alcune aree per lo più occupate da frutteti che costituiscono lembi residuali di quelli in passato tipici della bassa Val Trompia. Ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, del DPR 12



marzo 2003 n.120, della LR 86/83 e s.m.i. e della DGR 8 agosto 2003 n. 7/14106 e delle successive DGR integrative, all'interno del territorio comunale e dei Comuni confinanti non è rilevabile la presenza di alcun sito Rete Natura 2000 (SIC e ZPS). I Siti di Interesse Comunitario più prossimi al Comune di Villa Carcina sono il SIC Torbiere d'Iseo (codice IT2070020) ed il SIC Altopiano di Cariadeghe (codice IT2070018). Le Zone di Protezione Speciale più prossimi al Comune di Villa Carcina sono le Torbiere d'Iseo e l'Alto Garda Bresciano mentre i monumenti naturali più vicini sono L'Altopiano di Cariadeghe ed il Buco del Frate. Il Comune di Villa Carcina dista 2 Km da un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS), il Parco delle Colline di Brescia. La classificazione sismica del Comune di Villa Carcina, come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia del 7 novembre 2003 n. 14964, annovera il territorio zona 3 ("Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti"). La classificazione climatica del comune, secondo il Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 (e successivi aggiornamenti fino al 31 ottobre 2009) consta essere di tipo E (con periodo di accensione degli impianti termici dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco), per gradi-giorno 2.554. L'unità immobiliare oggetto del pignoramento si trova sulla strada principale che collega tutta la Val Trompia in una zona a ridosso del centro storico, nonché distante 300 m dalla fermata di autobus di linea, collocata in via Glisenti. All'unità immobiliare oggetto di stima si accede con accesso pedonale da via



Glisenti. L'immobile è posto in una zona caratterizzata dalla compresenza dell'ambito residenziale con diversi insediamenti industriali ed artigianali, dotata di urbanizzazioni primaria e secondaria complete.

Descrizione del fabbricato:

L'unità immobiliare (U.I.) in oggetto, con destinazione residenziale e realizzata negli anni Sessanta del secolo scorso, è inserita in un edificio pluripiano, confinante con il NAF di Pregno. Destinato a prevalente destinazione residenziale, ad eccezione del piano terra che è parzialmente destinato a funzione commerciale, è denominato "Condominio Valle d'Oro", come riscontrato nella documentazione trasmessa dall'amministratore condominiale e dalle pratiche edilizie reperite presso gli Uffici Comunali. Il fabbricato si sviluppa sette piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a cantine. Il lato nord risulta confinante con un'unità immobiliare di altra proprietà, appartenente ai NAF e costituita da un edificio su due piani. L'adiacenza con esso risulta pertanto parziale, in quanto il condominio è dotato di altezza nettamente maggiore. I rimanenti lati dell'immobile risultano liberi. Il piano terra, parte ovest è occupato da due distinte attività commerciali, riconducibili al piccolo servizio al dettaglio, con ingresso indipendente. La rimanente superficie del piano terra presumibilmente è a destinazione residenziale, salvo le parti comuni distributive. L'accesso pedonale avviene dal lato sud, percorrendo un ampio marciapiede che separa l'edificio da un parcheggio pubblico antistante. Si entra nello stabile attraverso un portoncino d'ingresso comune, a doppio battente e vetrato, posto lievemente arretrato rispetto al filo stradale dell'edificio e collocato ad una quota più alta rispetto al livello del terreno.



Antistante esiste pertanto una breve rampa di scale volta a superare detto dislivello. Attualmente non esistono soluzioni presenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Nel prospetto sud, a fianco del vano di ingresso, sono presenti i contatori delle singole utenze e due unità esterne di impianto di climatizzazione, presumibilmente a servizio dell'unità immobiliare collocata al piano terra. Entrando nello stabile si accede al vano scale comune, che distribuisce tutti i piani soprastanti anche con la presenza di un'ascensore funzionante. Il piano cantine invece è servito da una rampa di scale indipendente ed è privo di accesso con l'ascensore. L'immobile si trova pressochè nello stato originario della sua edificazione, in facciata è caratterizzato dalla presenza di balconi angolari, di ampie dimensioni, che si sviluppano a tutti i piani, caratterizzando l'edificio. Sono dotati di parapetto costituito da pannellature in vetro satinato. Le finestre presenti in tutte le facciate sono caratterizzate da disegno e distribuzione regolare e razionale, allineate sia verticalmente che orizzontalmente. Di dimensioni rettangolari, sono dotate di tapparelle in plastica di colorazione chiara. Le facciate ovest e est sono contraddistinte dalla presenza di tubazioni metalliche, che corrono quasi a tutta altezza del prospetto, e costituiscono le canne fumarie realizzate posteriormente l'edificazione per consentire l'indipendenza dell'impianto termico alle singole unità immobiliari. La superficie cieca delle murature esterne è trattata ad intonaco al civile, tinteggiato in due colorazioni: arancio e crema per il piano terra e la zona dei terrazzi. La copertura dello stabile è parzialmente piana, ovvero costituita dalla terrazza dell'appartamento che si sviluppa all'ultimo piano. La rimanente copertura, a doppia falda, insiste



sul volume dell'appartamento del settimo piano, di forma e dimensioni diverse rispetto ai piani sottostanti.

Descrizione dell' unità immobiliare:

Forma oggetto della presente relazione peritale un appartamento a destinazione residenziale, sviluppato su un unico piano, ovvero al quinto piano fuori terra, nonché la cantina pertinenziale posta al piano seminterrato e la relativa quota delle parti comuni. Dalle planimetrie catastali, dalla pratica edilizia recuperata presso gli uffici comunali competenti e dal sopralluogo effettuato risulta il seguente impianto: l'accesso pedonale è collocato in via Glisenti, da un marciapiede laterale al fabbricato e perpendicolare alla via principale. Da qui si accede al vano scale comune che distribuisce verticalmente tutti i piani del fabbricato. Il vano scale finestrato risulta dotato di ascensore in funzione: quest'ultimo distribuisce tutti i piani ad eccezione del piano seminterrato, accessibile solo da una rampa di scale. Ogni piano è caratterizzato da tre accessi ad altrettante unità immobiliari, ad eccezione del piano terra e dell'ultimo piano. Il numero totale di proprietà risulta pari a diciotto, dedotto da confronto avvenuto con l'amministratore condominiale. L'accesso agli spazi interni è possibile attraverso un portoncino blindato. Entrando, si trova uno spazio distributivo di discrete dimensioni su cui si affacciano tutti gli spazi dell'abitazione. Sul lato opposto dell'ingresso si trova l'accesso alla zona cottura, di forma rettangolare e di ampiezza ristretta; dotata di portafinestra, che consente l'accesso alla terrazza angolare. A seguire in senso antiorario: il soggiorno, ovvero l'ambiente più ampio dell'immobile, di forma pentagonale e caratterizzato dalla presenza di una portafinestra, da cui si accede al



terrazzo di cui sopra. L'ambiente è dotato di un controsoffitto. A seguire una camera singola finestrata, il servizio igienico piastrellato e finestrato e un'altra camera doppia, confinante parzialmente con altra unità immobiliare e con il vano scale. Tutti i vani, ad eccezione dell'ambiente distributivo, sono contraddistinti dalla presenza di umidità diffusa sulle pareti verticali e anche sul perimetro dei solai. L'unità immobiliare è esposta su due lati, ovest e sud mentre a est, nord sopra e sotto confina con altre unità immobiliari. Al piano superiore l'unità immobiliare è costituita da un volume con antistante un'ampia terrazza perimetrale.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura degli immobili:

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della personale esperienza e conoscenza di abitazioni dello stesso tipo, esprimo le seguenti caratteristiche di finitura simili per l'unità immobiliare corrispondente al subalterno sopradescritto: le pareti divisorie interne sono in muratura e ove presenti in tavolato spessore cm 8/12 intonacato su entrambi i lati con finitura al civile; le porte interne sono in legno di discreta fattura, parzialmente vetrate e di un'unica anta; i serramenti sempre in legno con vetro singolo. I serramenti sono caratterizzati da un sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in plastica; i relativi cassonetti per l'avvolgimento sono in legno. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda è autonomo a gas metano; la caldaia è collocata esternamente sul balcone, fissata alla parete perimetrale. Non mi è stato possibile reperire anche l'ultimo documento regolare attestante la "Prova fumi" prevista dalla normativa vigente, tanto meno i precedenti. L'impianto di riscaldamento autonomo dell'appartamento è stato realizzato in epoca successiva



all'edificazione, come da progetto reperito presso l'ufficio tecnico comunale di cui in allegato. L'impianto di riscaldamento è composto da elementi radianti in ghisa; l'impianto elettrico e di illuminazione di tipo sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente incassate in numero sufficiente per ogni locale; antenna TV e prese telefoniche nei locali principali. Tutti i locali sono pavimentati o opportunamente rivestiti con piastrelle in graniglia ad eccezione del servizio igienico caratterizzato da piastrelle in gres. Anche il terrazzo risulta piastrellato con il gres. Il locale cantine invece risulta realizzato in battuto di cemento. Le pareti risultano intonacate al civile e tinteggiate da tempo. L'immobile, per quanto si è potuto rilevare, versa in un sufficiente stato generale di manutenzione e di conservazione, con diversi punti critici che necessiterebbero un intervento manutentivo adeguato. E' stata rilevata una presenza diffusa di umidità negli interni, in prossimità delle gronde e presumibilmente dei ponti termici lungo le pareti perimetrali dell'appartamento. Si ritiene che la patologia, sia presumibilmente aggravata dalla mancanza di ricambio d'aria nei singoli locali dovuta a carenza di apertura delle finestre. I vetri di alcuni serramenti e di diverse porte interne risultano parzialmente rotti.

Stato di possesso dei beni: l'unità immobiliare attualmente è intestata al soggetto pignorato, ovvero al signor OMISSIS per una quota pari a 1/1 in regime di separazione dei beni. Durante il sopralluogo erano presenti, oltre all'esecutato, anche altre persone, riconducibili al nucleo familiare dello stesso, nonché da una persona di sesso maschile, ospite della famiglia. Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulta essere presente alcun contratto di affitto. Dalle ricerche presso il settore anagrafe del



Comune di Villa Carcina sono potuta risalire allo stato di famiglia dell'esecutato, tuttavia non è stato possibile reperire l'estratto di matrimonio in quanto l'esecutato non ne ha richiesto la trascrizione e pertanto non disponibile presso gli Uffici comunali di cui sopra.

Valore locativo del bene:

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, le superfici nette oltre alla qualità dei materiali di finitura ecc., il tutto rilevato al momento del sopralluogo effettuato per la stesura del presente elaborato peritale; tenendo conto inoltre delle quotazioni delle locazioni al metro quadrato di immobili in loco e zone limitrofe che presentano simili caratteristiche, dopo le preve verifiche ed analisi del caso si dichiara il seguente valore: per l'unità di cui al sub.17 a destinazione abitazione ed avente una superficie netta di circa mq 70,00, comprensiva di quota per le superfici non residenziali, per i balconi, per la cantina, si adotta un valore medio di €/mq 4,00 al mese.

Da cui:

sub. 7 (abitazione)

mq 70,00 x 4,00 = € 280,00

Per un valore locativo mensile pari ad € **280,00**

(euro duecentottanta/00)

AGENZIA DELLE ENTRATE DI BRESCIA BS1

- Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Brescia, non si è riscontrata la presenza di contratti di locazione relativi alle unità immobiliari eseguite.



Consistenza delle unità immobiliari: di seguito calcolo la consistenza delle u.i. con i relativi spazi e locali pertinenziali (per esempio il balcone, la cantina, la corte, ecc ...). Alle superfici reali (al lordo delle murature) ho applicato il relativo coefficiente di differenziazione edilizia da utilizzare nelle stime secondo la tipologia e la destinazione; tali coefficienti (rapporti mercantili) sono stabiliti dalla Norma UNI 10750 - 2005 (revisione della UNI 10750 - 1998), come da precise indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) che riporta gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (European Valuation Standard) e ai quali ci si deve conformare secondo le norme comunitarie Basilea 2; in mancanza di tali rapporti le valutazioni sono sulla base di una media delle consuetudini e degli apprezzamenti di mercato, e sono quindi quelli utilizzati nella normale e corretta pratica estimativa:

Foglio 18 – part. 85:

- **Sub. 17 –**

□ Residenza piano quinto	mq 70,00 x 1,00 = mq	70,00
□ Balcone piano quinto	mq 14,50 x 0,35 = mq	5,10
□ Cantina piano interrato	mq 10,00*x0,35 = mq	3,50
□ Totale generale sup. commerciale	mq	78,60

*superficie dedotta dalle planimetrie catastali in quanto le compartimentazioni non risultano presente né in pratica edilizia né da rilievo in sopralluogo

5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO



Nel Comune di Villa Carcina è attualmente in vigore il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera C.C. n 63 del 01/12/2009, pubb. B.U.R.L. n 33 del 18/08/2010, ai sensi della L.R 12/05 e s.m.i. La successiva Variante generale al Piano di Governo del Territorio risulta approvata con delibera C.C. n 1 del 25/02/2014, pubb. B.U.R.L. n 22 del 28/05/2014. La seconda Variante al Piano di Governo del Territorio è stata approvata con delibera C.C. n 9 del 20/04/2017. Risulta in essere la terza Variante al Piano di Governo del Territorio.

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti il mappale sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione, che sono contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, l'elaborato T01 e PdR definisce l'area in cui è inserita l'unità immobiliare R1 "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia edilizia singola e/o binata", definiti dall'art. 25.1 delle NTA. Nell'elaborato denominato "Sistema dei vincoli corretto con controdeduzioni" si evince che l'immobile ricada all'interno della fascia di tutela dei fiumi-torrenti-corsi d'acqua art. 142, comma 1, lettera C, D.lgs 22 Gennaio 2004, n 42.

25.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali 1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla destinazione residenziale, caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitative in prevalenza singole e/o binate di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa. Le unità abitative a tipologia binata possono essere costituite da accostamenti orizzontali ovvero da sovrapposizioni verticali. Si tratta prevalentemente di: - edifici tipici degli anni sessanta-settanta caratterizzati da un piano terra e un primo piano,



solitamente di bassa qualità edilizia e di semplice progettazione architettonica; - ville, ovvero edifici con un piano terra ed eventualmente un primo piano, ed ampio giardino circostante. 2. È consentito il frazionamento della superficie lorda di pavimento delle singole unità immobiliari per costituire cellule abitative autonome funzionali ad ospitare personale di servizio al nucleo familiare o soggetti del nucleo che necessitano di una residenza autonoma. 3. Le cellule abitative non potranno avere una superficie lorda di pavimento superiore al 30% della slp dell'unità abitativa principale e dovranno essere assoggettate a vincolo di pertinenzialità dell'unità abitativa principale registrato e trascritto. 4. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione



25.2 Indici

Volume	IF	mc/mq	1,00	
	IF aggiuntivo	mc/mq	\	
	IT	mc/mq	\	
	Volume predefinito	mc	\	
Slp	UF	% SF	\	
	UT	% ST	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	
SC	RC	fondario	% SF	\
		territoriale	% ST	\
	Copertura predefinita	mq	\	
Incremento lotti saturi	Volume	%	20	
	Slp	%	\	
	SC	%	20	
Rapporto di verde profondo		%	30	
H	Minima	m	\	
	Massima	con ultimo solaio orizzontale	m	7,60
		con ultimo solaio inclinato	m	8,60
	Allineamento altimetrico oltre H max	A/NA	Non ammesso	
	Mantenimento valori preesistenti > H max	A/NA	Non ammesso	

1. E' vietato il trasferimento di volume tra lotti continui e contigui.
2. Gli ambiti vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'articolo 27 della Legge 457/1978.
3. La potenzialità edificatoria massima può essere incrementata di un ulteriore 15% nel caso di trasferimento sulle aree dei crediti edificatori maturabili in seguito alle specifiche previsioni delle presenti Norme e del PdS.



25.3 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento								Servizi pubblici												
		QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc			SP di qualità			Esecuzione opere				
				1	2							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)						
																		mq/lot	% sp	mq/lot	% sp	% d)	% d)	su
Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdC	PdC	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	A	
Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resid. non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Hotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Studio professionale	3b	A	40	200 at	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	A	
Ufficio complementare ad altre attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Esercizio di vicinato	4a	A	40	200 at	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	A	
Medie distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Autosalone e/o esposizioni mercatologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prod. extra-agricola in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Artigianato di servizio	5b	A	40	150 at	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	A	
Attività non riconosciute negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Artigianato e industrie	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Allevamenti zootecnici familiari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
 NA: destinazioni non ammesse
 QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
 SDM: soglia dimensionale massima
 SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
 P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
 at: per ogni singola attività
 lo: sul lotto
 al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
 es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS1: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. a)
 NTA (in caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC)
 MS2: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. b)
 NTA
 RRC: restauro e risanamento conservativo
 RE: ristrutturazione edilizia
 RU: ristrutturazione urbanistica
 A: ampliamento
 CDU: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
 NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
 PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
 PdC: Permesso di Costruire
 a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
 b): quota massima monetizzabile
 c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
 d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
 e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità
 a.u.: arredo urbano
 I: opere di urbanizzazione primaria
 II: opere di urbanizzazione secondaria

Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici:



In merito all'intero fabbricato, dopo ricerche effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Villa Carcina, è stato possibile reperire le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia 50/1962, avente come oggetto la costruzione di un nuovo condominio, titolare Cancarini Silvio
- DIA 8009 dell'11.05.2001, avente come oggetto la sistemazione della copertura dell'intero stabile, titolare l'amministratore condominiale Brevi Angiolino
- DIA 10475 del 07.07.2003, avente come oggetto la realizzazione dell'impianto canne fumarie e gas dell'intero stabile; titolare l'amministratore condominiale Brevi Angiolino
- Comunicazione di manutenzione ordinaria 11868 del 12.07.2006, titolare Gustinelli Nicola
- Attestato di Prestazione energetica 11431 del 16.06.2010, titolare Gustinelli Nicola

Si precisa che le suddette pratiche hanno riguardato l'edificio nella sua complessità, ovvero l'edificio pluripiano a prevalente destinazione residenziale, ad eccezione dell'A.P.E. che riguarda l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima. Alla luce delle concessioni di cui sopra, comparandole con lo stato dei luoghi al giorno del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulterebbe inalterata rispetto alla pratica edilizia depositata. NOTA: Si rilevano alcune difformità nelle parti comuni, non di recente formazione bensì presumibilmente risalenti all'epoca dell'intera realizzazione dello stabile. Nella fattispecie: la planimetria di variante del piano tipo prevedrebbe la posizione



dell'ascensore in altra collocazione rispetto allo stato di fatto. La posizione dell'ascensore nella realtà dei fatti corrisponde tuttavia alla planimetria tipo della licenza edilizia pre variante. Un'altra difformità riguarda il locale cantina, ovvero il piano seminterrato adibito a cantine. Dalla prima concessione edilizia che ha generato lo stabile, è possibile riscontrare una planimetria del suddetto piano costituito da un unico vano comune. Durante il sopralluogo ho invece rilevato l'ambiente suddiviso da diverse separazioni costituite da grigliati metallici e/o da elementi lignei, finalizzati alla formazione di cantine di modesta entità, destinate in modo esclusivo alle singole unità immobiliari residenziali. Da un confronto con l'attuale amministratore condominiale, è nota la situazione, tuttavia non sono conosciute modalità e tempistiche di questo intervento. Dalla planimetria catastale dell'immobile pignorato, è riscontrabile il piano cantine già suddiviso. Tuttavia anche la planimetria catastale non rappresenta l'effettivo stato attuale dei luoghi: la cantina esclusiva dell'esecutato non risulta presente nello spazio individuato da catasto ovvero in corrispondenza della relativa posizione si trova uno spazio comune non delimitato, utilizzato da tutti i condomini. Da confronti con l'amministratore condominiale sono venuta a conoscenza di un evento distruttivo causato dall'azione del fuoco, che probabilmente ha comportato l'eliminazione di molte partizioni lignee, tra cui quella che delimitava la cantina dell'esecutato. A causa del mancato versamento delle somme di denaro necessarie per il ripristino delle partizioni, la zona interessata dall'incendio è pertanto rimasta uno spazio comune indistinto. L'esecutato tuttavia sta occupando uno spazio cantina esclusivo, delimitato da pareti



lignee leggere, collocato in altra posizione all'interno del piano, che parrebbe attribuito alla sua proprietà sin dal momento del rogito. Non è stato possibile risalire alla presunta proprietà di quest'ultimo spazio, che presumibilmente era stato inizialmente assegnato ad un'altra unità immobiliare e nel corso di questi anni, con accordi tra le parti, è stato scambiato. Alla luce di quanto appena descritto, non è stato possibile reperire alcun atto che definisca formalmente l'attuale attribuzione di tutti i singoli spazi. Si presume pertanto sia stata gestita in modo spontaneo da diverso tempo, senza alcuna documentazione che attesti l'effettiva proprietà. Risulterà pertanto indispensabile procedere al più presto con un atto formale, riguardante pressochè tutte le unità immobiliari che usufruiscono del vano cantina, che definisca con esattezza le eventuali singole proprietà, ovvero ipotizzare il ripristino dello stato dei luoghi e prevedere quindi la demolizione di tutte le partizioni leggere. Analizzando i prospetti dell'intero stabile, inoltre, si sono riscontrate alcune divergenze rispetto a quanto rappresentato nella pratica edilizia originaria, riguardanti il piano terra ed il piano ultimo, pertanto non riconducibili al piano in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della presente stima: al piano terra il prospetto ovest prevedeva dei pilastri antistanti le vetrine, invece non presenti; sempre al piano terra il prospetto sud prevedeva la presenza di vetrine a destra e a sinistra dell'accesso al vano scale comune. Il suddetto spazio nello stato di fatto risulta invece occupato da muratura ad intonaco e finestrate. Per quanto riguarda il piano ultimo, ovvero volume circondato da terrazza, non risulterebbe rappresentato negli elaborati grafici della pratica edilizia. Tuttavia nella documentazione dell'abitabilità, nell'elenco



dei piani, è considerato, così come è rappresentato nella pratica successiva di realizzazione delle canne fumarie.

6 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI

La situazione relativa agli immobili oggetto della presente perizia, a decorrere dal 22/08/2022 e cioè dalla data dell'ispezione ipotecaria reperita nella documentazione depositata presso il Tribunale di Brescia , non è modificata.

7 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in blocco, a lotti o dopo divisione, si rileva che l'unità immobiliare oggetto di stima è identificata con un unico subalterno. Ne consegue l'impossibilità di venderla in lotti.

8 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per giungere ad una valutazione dell'u.i. è necessario premettere alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia. Il fabbricato, risalente agli anni Sessanta del secolo scorso, presenta pressochè inalterate le finiture principali originali ovvero risalenti all'epoca della sua edificazione e di discreta qualità; l'unico intervento effettuato successivamente, riguardante l'intero complesso, è costituito dalla realizzazione di linea autonomia per l'alimentazione della caldaia individuale. L'immobile risulta in uno stato di manutenzione che necessiterebbe diversi interventi e versa in un sufficiente stato di conservazione, la distribuzione interna dei locali dell'immobile è discreta e funzionale: l'unità immobiliare é dotata di impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria. Premesso quanto, in un momento economico/commerciale particolarmente difficile, con riferimento alla



realità del mercato immobiliare che versa in uno stato di lenta ripresa, con valori commerciali attualmente sfavorevoli; quanto sopra e a fronte delle considerazioni sopra esposte per valutazioni e caratteristiche che possono determinare in più o in meno i valori seguenti adottati, si esprime un valore medio unitario zonale generato da un'attenta valutazione tecnico/economica del mercato immobiliare che traduce e compara numerose fonti economico/tecnico/estimative. Analisi tra cui l'indagine del mercato in loco, la consultazione di noti fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare quali il "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Brescia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia", la nota rivista "Il Consulente Immobiliare" e "l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio". Ai fini delle valutazioni sopra esposte e che seguono, tenuto conto dello stato di manutenzione e di produttività, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari nel modo di seguito indicato: adottato come valore prudenziale €/mq 1100,00 quindi il valore complessivo delle U.I. é generato dal seguente calcolo:

□ totale sup. commerciale	mq 78,60
mq 78,60 x €/mq 1.100,00 =	€ 86.460,00
Importo arrotondato	€ 87.000,00*
(euro ottantasettemila/ 00)	



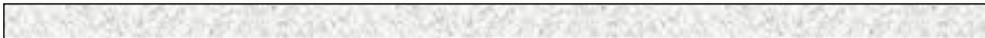
***Al lordo delle spese relative alla regolarizzazione delle difformità del vano cantina, per ciò che attiene l'unità immobiliare oggetto di stima, che si ipotizza possano essere pari ad euro 5.000,00, a forfait e omnicomprehensive; al lordo delle spese condominiali insolute pari a 2368,30 euro, come da calcoli allegati provenienti dall'amministratore condominiale.**

9 - TITOLO DI PROVENIENZA

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata acquisita dagli attuali proprietari attraverso il seguente atto: atto di compravendita effettuato il 22 Giugno 2010 presso lo studio del Notaio dott. Fabrizio Santosuosso in via Cefalonia 70 a Brescia, numero di repertorio 46.958, numero di raccolta 22.653, registrato a Brescia2 il 12 Luglio 2010 al numero 11857 serie 1T

10 – CONCLUSIONI PERITALI

In merito ai vari quesiti si rimanda ai capitoli dal 03 al 09.



Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione peritale restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Brescia, lì 15 Febbraio 2023

L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Cominelli arch. Serena

