

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 538 / 2022

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Creditore procedente: **BANCA DEL LAVORO S.P.A.**
Viale Altiero Spinelli n. 30 – ROMA (RM)

Rappresentato dagli Avvocati: **FEDERICA ORONZO (C.F. RNZ FRC 72L42 D122X)**
ALBERTO ORONZO (C.F. RNZ FRC 75B16 D122A)
Via Lucullo n. 3 – 00187 ROMA (RM)

Esecutati: **“OMISSIS”**

Esperto Incaricato: **ING. MARIA ZATTARIN**
Via Aquileia 3 – 25126 Brescia (BS)
Tel. – Fax. 030-3386223 Mail: zattarinmp@libero.it



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Maria Zattarin con studio in Brescia, Via Aquileia n.3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3142, a seguito di ordinanza di nomina del 31.01.2023 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 10.02.2023 in qualità di esperta per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n° 538 / 2022.

In data 03.03.2023 la sottoscritta CTU si è presentata presso l'immobile accompagnata dal custode giudiziario senza però riuscire ad accedere all'immobile, nessuno presentandosi.

In data 20.03.2023 la sottoscritta CTU si è presentata presso l'immobile accompagnata dal custode giudiziario senza però riuscire ad accedere all'immobile; ha però avuto modo di incontrare l'occupante dell'immobile e fissare un nuovo appuntamento.

In data 20.04.2023 la sottoscritta CTU ha potuto accedere all'immobile ed eseguire il sopralluogo.



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione generale dell'unità immobiliare e identificazione del lotto di vendita

Il bene in oggetto è ubicato a Palazzolo sull'Oglio ed è costituito da un appartamento al piano rialzato con autorimessa al piano seminterrato oltre a spazi comuni (soffitta e giardino sui quattro lati).

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:

Appartamento al piano terra con soffitta e autorimessa al piano seminterrato

Ubicazione:	Palazzolo sull'Oglio (BS) Loc. San Pancrazio Via Ortigara n°12
Identificativi catastali:	Appartamento: Sez. NCT, Fg.40, part. 449 sub. 2 Autorimessa: Sez. NCT, Fg.40, part. 449 sub. 3
Quota e Diritto di Proprietà:	PIENA PROPRIETA' quota 1/1 in regime di separazione dei beni

Valori di mercato:

Valore di mercato ridotto appartamento:	€ 126.200,00
Valore di mercato ridotto autorimessa:	€ 26.900,00
Valore di mercato ridotto Lotto 1:	€ 153.100,00 (euro centocinquantatremilacento/00)

Verifica di conformità:

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

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	NO

Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative:	SI
---------------------------------------	----



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 DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	10
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	10
Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare e dell'edificio.....	13
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare.....	16
Classe energetica	17
Funzionalità dell'unità immobiliare	18
Esposizione prevalente dell'unità immobiliare	18
Luminosità dell'unità immobiliare	18
Panoramicità dell'unità immobiliare	18
Identificazione del bene e intestazione catastale:.....	18
Suddivisione dell'unità immobiliare in lotti:.....	20
Confini dell'unità immobiliare	21
Consistenza	21
Criterio di misurazione	21
Calcolo delle superfici di proprietà	22
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	23
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	23
Anno di costruzione	23
Titoli autorizzativi esaminati	23
Situazione urbanistica.....	26
Limitazioni urbanistiche	27
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	27
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica.....	32
3.2 RISPONDEZZA CATASTALE	32
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti	32
Dichiarazione di rispondenza catastale	33
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	35
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	36
Contratti di locazione registrati.....	36



4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	37
Stato di occupazione dei beni	37
Oneri di natura condominiale	37
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale	37
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	37
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	38
6. ANALISI ESTIMATIVA	39
Utilizzo della valutazione	39
Assunzioni e condizioni limitative:.....	39
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	39
Criterio di valutazione	40
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	41
Rendimento locativo	43
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	44



1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Palazzolo sull'Oglio

Loc. San Pancrazio

Via Ortigara n° 12

Zona

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata nella zona nord-est del Comune di Palazzolo sull'Oglio, nella frazione San Pancrazio, in un contesto prevalentemente residenziale.

Mappa geografica

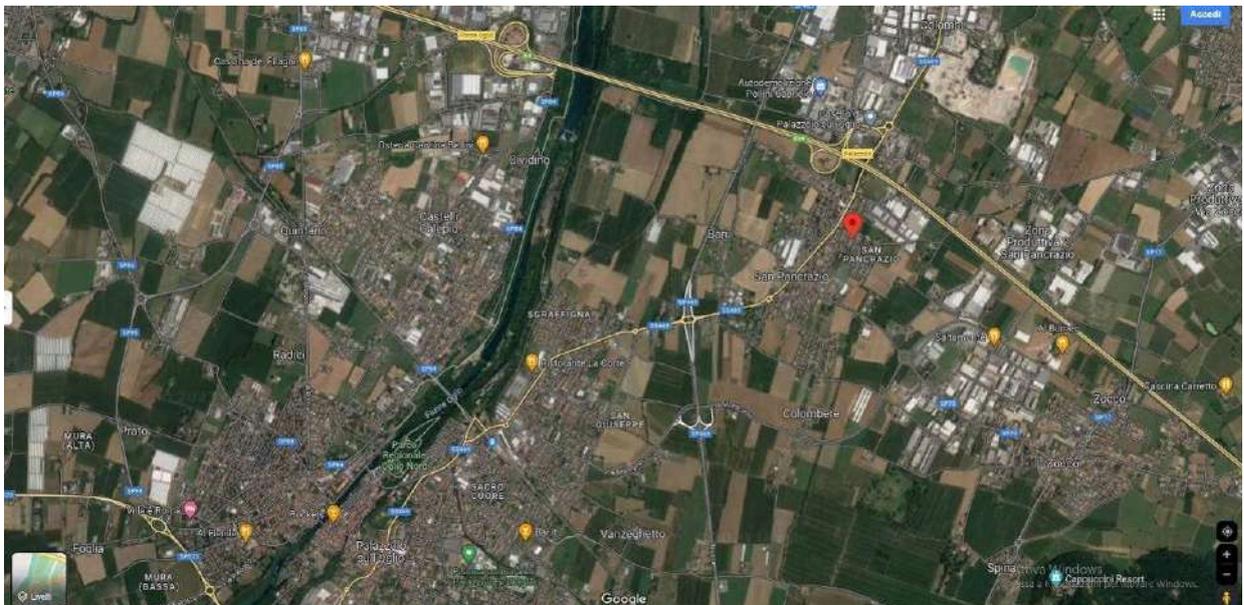


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in "Ambiti a prevalente destinazione residenziale", classe III "Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente mono e/o bifamiliari".

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 in oggetto è un edificio plurifamiliare isolato, circondato da giardino comune e costituito da due piani fuori terra oltre la soffitta e uno seminterrato. Il lotto prospetta a ovest su via Ortigara, a nord, est e ovest si affaccia invece su proprietà private.

L'accesso pedonale avviene dal civico 12 di via Ortigara, mentre l'accesso carraio, privo di numerazione civica, si trova nell'angolo nord-ovest del lotto, in linea con la rampa di accesso al piano interrato.



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

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

- | | |
|----------------------------|--|
| -N. tot piani: | n° 2 fuori terra e sottotetto |
| -Struttura in elevazione: | Di tipo misto in muratura/calcestruzzo |
| -Solai: | Laterocemento |
| -Copertura: | A falde inclinate e manto di copertura in tegole |
| -Murature perimetrali: | Laterizio |
| -Coibentazioni/isolamenti: | Non rilevabili/assenti |
| -Infissi esterni: | Con doppi vetri e tapparelle |
| -Finiture esterne: | Mediocri |
| -Allaccio fognatura: | Presente |





Fig. 03: Vista del fabbricato da Nord-Ovest da via Ortigara



Fig. 04: Vista del fabbricato da Sud-Ovest da via Ortigara



Fig. 05: Prospetto Nord con scivolo di accesso al piano interrato



Fig. 06: Prospetto Ovest



Fig. 07: Prospetto sud



Fig. 08: Prospetto est



L'immobile così come di seguito descritto e le relative pertinenze, risultano di proprietà della sig.ra "Omissis" e ricadono pertanto nell'Esecuzione Immobiliare n° 538 / 2022.

TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI PIENA PROPRIETA'	STATO
APPARTAMENTO	PIANO RIALZATO	FG.40 PART. 449 SUB. 2 cat. A/4, cl.5, consist. 5,5 vani, Sup. cat. 113mq (escluse aree scoperte 106 mq), Rendita € 440,28	1/1 "OMISSIS"	OCCUPATO
AUTORIMESSA e SOTTOSCALA	PIANO SEMINTERRATO	FG.40 PART. 449 SUB. 3 cat. C/6, cl.1, consist. 62 mq, Sup. cat. 62 mq Rendita € 144,09	1/1 "OMISSIS"	OCCUPATO



2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Oggetto della presente perizia è un appartamento trilocale di circa 113 mq di superficie commerciale posto al piano rialzato, con autorimessa al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare.

L'edificio, di due piani fuori terra oltre al piano sottotetto e l'interrato, è caratterizzato da ampi spazi comuni alle due unità abitative poste al piano rialzato e primo.

Nello specifico, l'area esterna compresa la rampa di accesso all'interrato, la scala che collega i vari piani e l'intero piano sottotetto, sono spazi comuni ai due appartamenti.

Tali spazi comuni sono ben identificati nelle planimetrie catastali di primo impianto (**Allegato 1**) sebbene tale caratteristica non emerga né dallo stato rilevato dei luoghi, né dalle pratiche edilizie in atti. Attualmente il vano scale comune al piano primo è stato chiuso con porte scorrevoli e l'accesso al piano secondo (sottotetto/soffitta) risulta precluso.

L'intero piano secondo sottotetto è stato trasformato in abitazione da parte di soggetti terzi comproprietari che risultano proprietari anche dell'appartamento al piano primo.

L'abitazione in oggetto si trova a piano rialzato ed è caratterizzata da un ingresso esclusivo raggiungibile percorrendo i tre gradini di accesso al portico. Attraversando la bussola d'ingresso, un corridoio divide la zona giorno, composta da un unico ambiente soggiorno/cucina con affaccio o ovest su via Ortigara, e la zona notte con un disimpegno che distribuisce due camere, di cui una con balcone, e un bagno.

Un ulteriore accesso all'abitazione avviene dal vano scala comune posto al centro del prospetto nord del fabbricato.

Attraverso tale scala comune si può raggiungere il piano interrato dove si trovano l'autorimessa di proprietà e un sottoscala, l'abitazione posta al piano primo non oggetto della presente perizia e la soffitta comune.



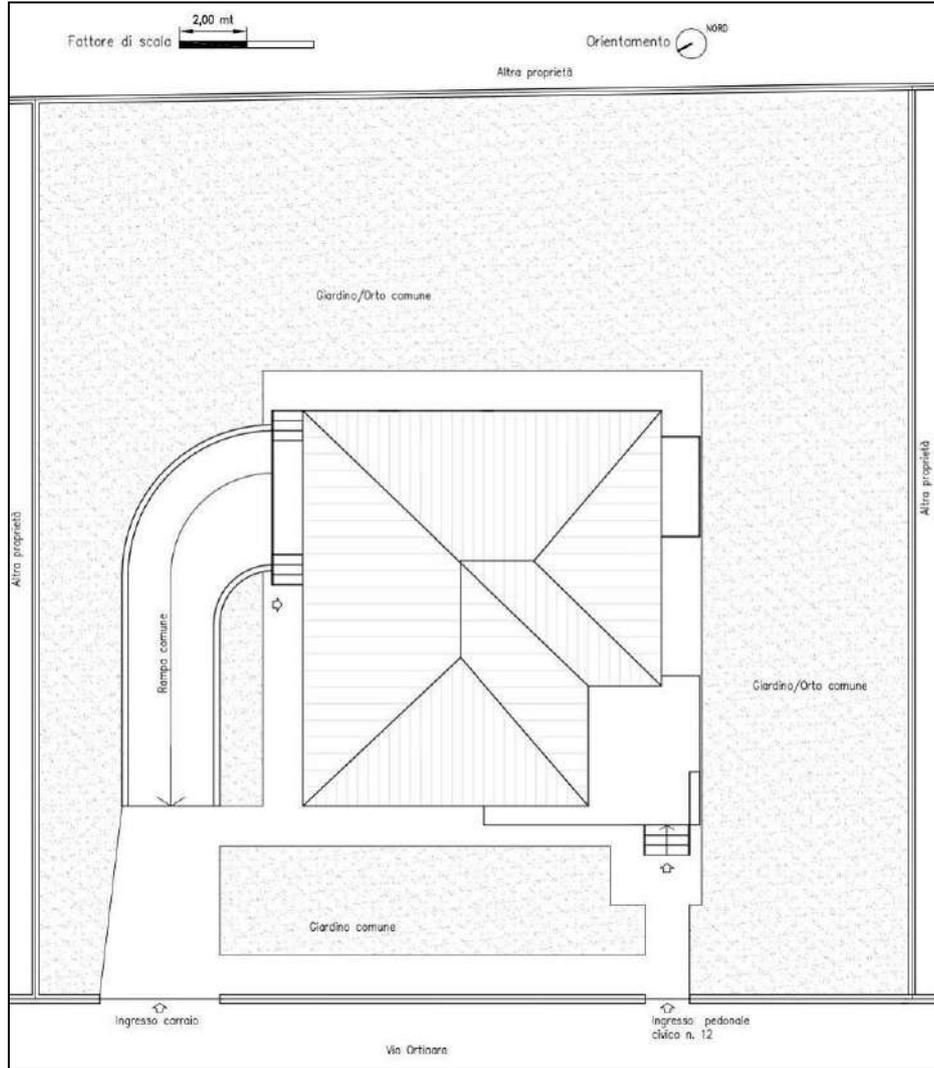


Figura 09: planimetria da Licenza di Costruzione n. 1289 del 04.03.1968

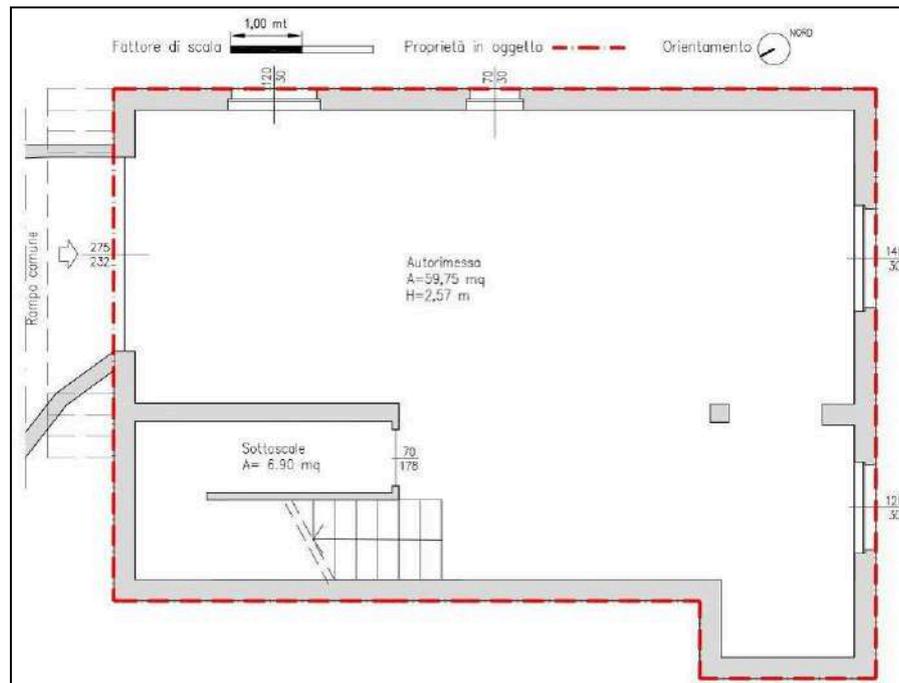


Figura 10: Pianta di rilievo dell'autorimessa piano seminterrato



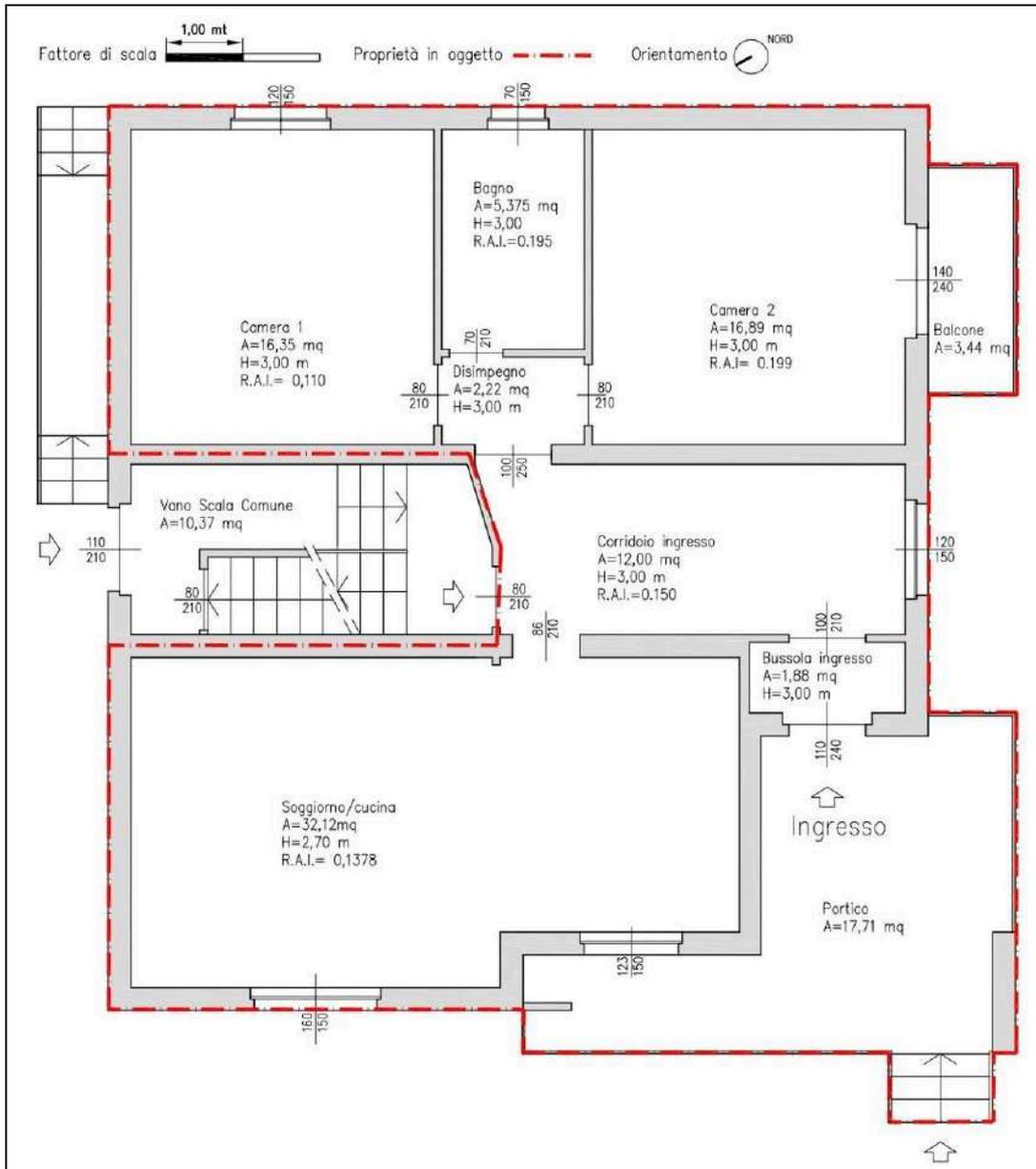


Figura 11: Pianta di rilievo dell'appartamento (piano rialzato)

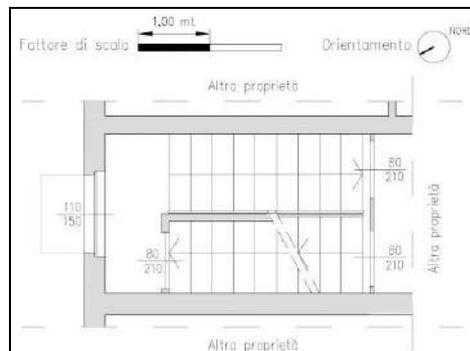


Figura 12: Pianta di rilievo scala comune piano primo



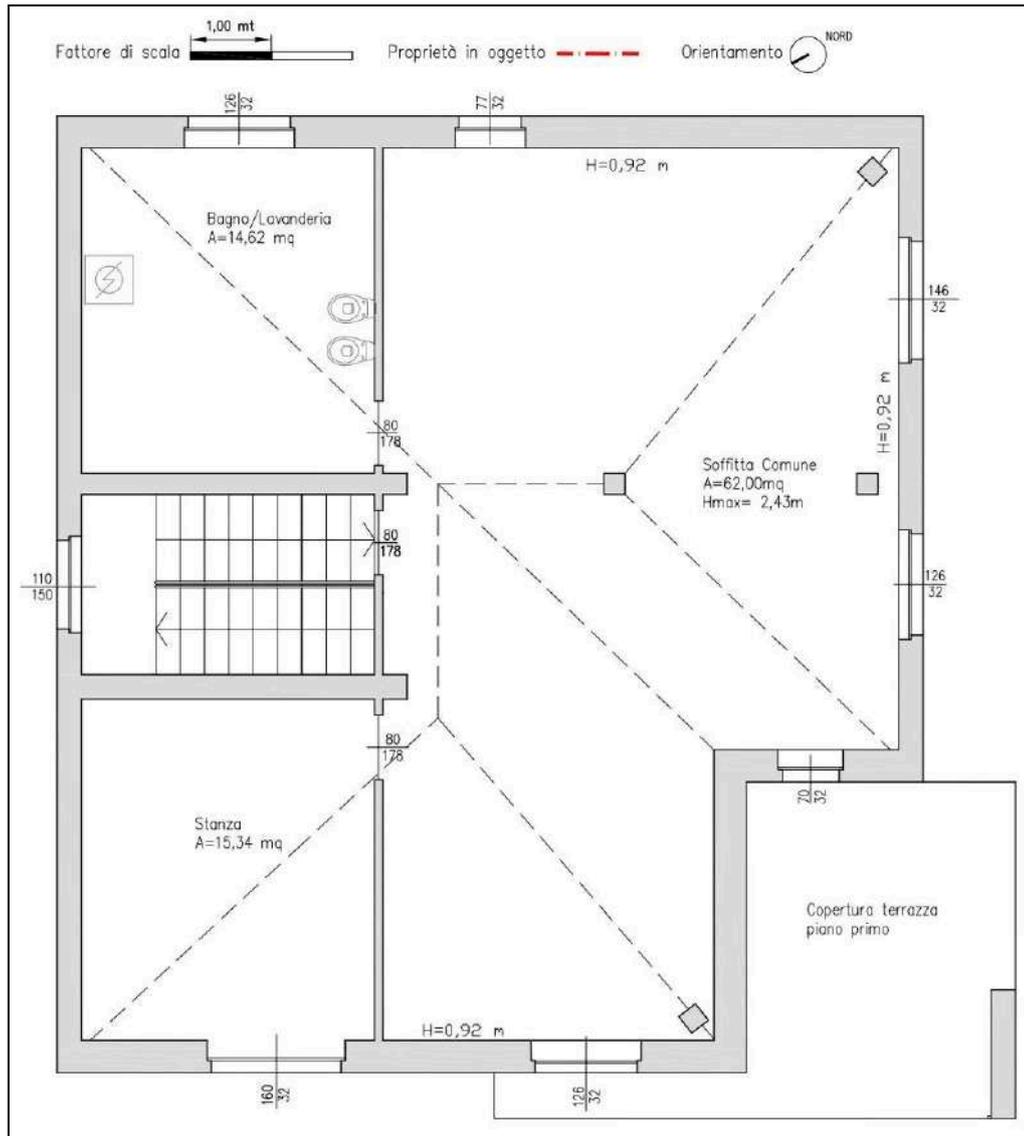


Figura 13: Pianta di rilievo piano sottotetto/soffitta comune

Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare e dell'edificio

L'appartamento al piano rialzato si presenta in buone condizioni manutentive nonostante la maggior parte delle finiture risalgono alla costruzione dell'edificio. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in marmette di vario tipo ad eccezione della zona giorno dove è evidente la sovrapposizione di un pavimento in legno. Il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica anni '70, i serramenti sono in legno con tapparelle in plastica, le porte sono in legno e vetro, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'autorimessa si presenta intonacata e tinteggiata, il pavimento è in cemento, la porta esterna e le finestre sono in ferro e legno.

Esternamente l'edificio nel complesso si presenta in mediocri condizioni: le finiture sono coeve alla costruzione (anni '70) con intonaco in molti punti scrostato. Anche l'area esterna appare non curata e la pavimentazione in alcuni punti è sconnessa. Il portoncino d'ingresso del vano scala comune presenta vetri rotti, la pavimentazione è in marmette e le scale in graniglia di cemento.



Il piano sottotetto comune è stato oggetto invece di recenti interventi di manutenzione straordinaria mediante realizzazione di nuove tramezzature, rifacimento della pavimentazione, degli impianti, tinteggiature e posa di nuovi serramenti. Tali lavori sono stati eseguiti da parte di terzi, proprietari dell'appartamento al piano primo, che ne fanno uso esclusivo.



Fig. 13: Ingresso esclusivo all'abitazione dal portico



Fig. 14: Portico esclusivo



Fig. 15: Soggiorno /cucina



Fig. 16: Soggiorno



Fig. 17: Corridoio



Fig. 18: Bagno





Fig. 19: Camera



Fig. 20: Autorimessa seminterrata



Fig. 21: Piano seminterrato



Fig. 22: Ingresso all'autorimessa



Fig. 23: Accesso al vano scale comune dalla corte

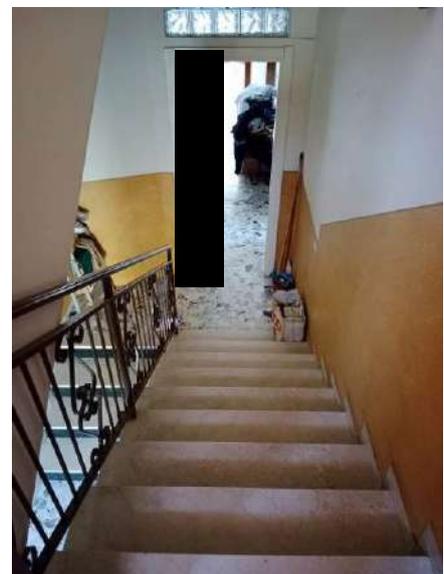


Fig. 24: Vano scala comune p. rialzato e accesso appartamento in oggetto



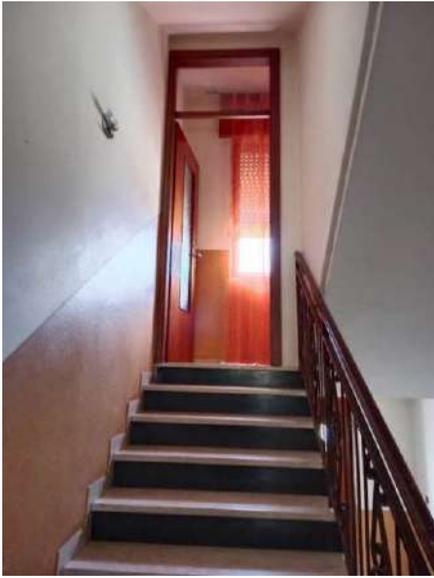


Fig. 25: Scala comune con accesso precluso



Fig. 26: Scala comune piano primo con accesso precluso al piano sottotetto



Fig. 27: Bagno lavanderia piano sottotetto/soffitta (trasformato in abitazione)



Fig. 28: Sottotetto/soffitta comune (trasformata in abitazione)

Impianti in dotazione dell'unità immobiliare

- | | | | |
|--------------------|--|---|--|
| - Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| | Se presente: | <input type="checkbox"/> Centralizzato | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo |
| | Alimentazione: | <input checked="" type="checkbox"/> Metano | <input type="checkbox"/> Gas propano liquido |
| | | <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Gasolio/olio combustibile |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Pellet | |
| | Elementi radianti: | <input checked="" type="checkbox"/> Radiatori | <input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto |
| | | <input type="checkbox"/> Aria | <input checked="" type="checkbox"/> Stufa |
| - Condizionamento: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Solare termico: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |



- | | | | |
|--------------------------|--|---|-------------------------------------|
| - Elettrico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Idraulico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Antifurto: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Pannelli fotovoltaici: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |



Figura 29: Caldaia a servizio del piano terra



Figura 30: Serbatoio di accumulo a servizio della soffitta

Nota sulle attrezzature impiantistiche:

Durante il sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti in dotazione all'immobile; l'appartamento risulta comunque abitato.

Si fa presente che l'appartamento è dotato di riscaldamento tradizionale a termosifoni e caldaia collocata all'esterno nella zona del terrazzo di ingresso oltre che di una stufa con alimentazione a pellet posta nel soggiorno. Si ritiene che le dotazioni impiantistiche risalgano alla costruzione dell'immobile ad eccezione degli ambienti posti al piano sottotetto che risultano di recente realizzazione e dotati di impianto di riscaldamento a termosifoni, di impianto di accumulo di acqua calda sanitaria e di un bagno con lavanderia.

Presso l'ufficio Tecnico comunale non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità a regola d'arte dell'impianto elettrico e dell'impianto idro-termo-sanitario.

Classe energetica

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

Da indagine svolta su portale della regione Lombardia non risulta presente alcun attestato di prestazione energetica.



Funzionalità dell'unità immobiliare

La funzionalità valuta la disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione.

Nel caso specifico risulta: Minimo Medio Buono Massimo

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare

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

Minimo Medio Buono Massimo

Luminosità dell'unità immobiliare

La luminosità indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Nel caso specifico risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

Panoramicità dell'unità immobiliare

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 Buono Massimo

Identificazione del bene e intestazione catastale:

L'immobile così come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare è identificato come segue:

- Abitazione piano rialzato:
Sez. NCT FG 40 part. 449 sub. 2, Via Ortigara n. 12, Via San Pancrazio n. 12, P. T, 113 mq, cat. A/4, classe 5, consist. 5,5 vani, Rendita € 440,28
- Autorimessa piano seminterrato:
Sez. NCT FG 40 part. 449 sub. 3, Via Ortigara n. 12, Via San Pancrazio n. 12, P. S1, cat. C/6, classe 1, consist. 62 mq, Rendita € 144,09

Dati derivati da:

- dall'impianto al 17.01.1974 antecedente l'impianto meccanografico – Impianto meccanografico del 30.06.1987 Prot. 28-29 anno 1974;
- dal 17.01.1974 – Sostituzione riferimenti di mappa del 17.01.1974 in atti dal 15.01.1997 classamento (n.28.1/1974 - 29/1.1974).



I beni così identificati risultano catastalmente intestati a:

“OMISSIS”

per il diritto di piena proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono le visure storiche, l'estratto mappa, le planimetrie catastali attuali. **(Allegato 1)**. Si riporta a seguire uno stralcio delle planimetrie catastali ultime in atti.

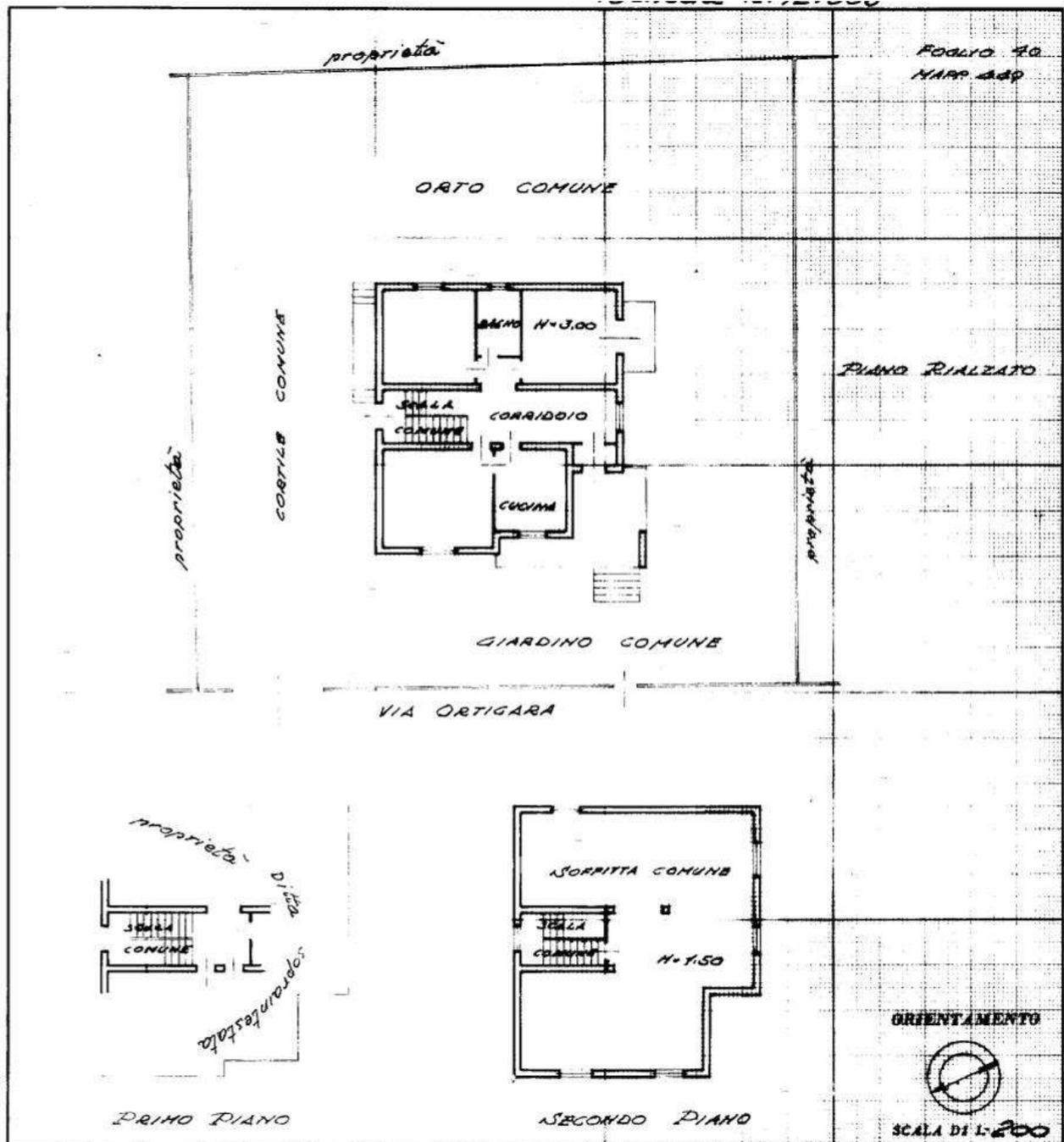


Figura 31: Estratto planimetria catastale Part. 449 sub. 2



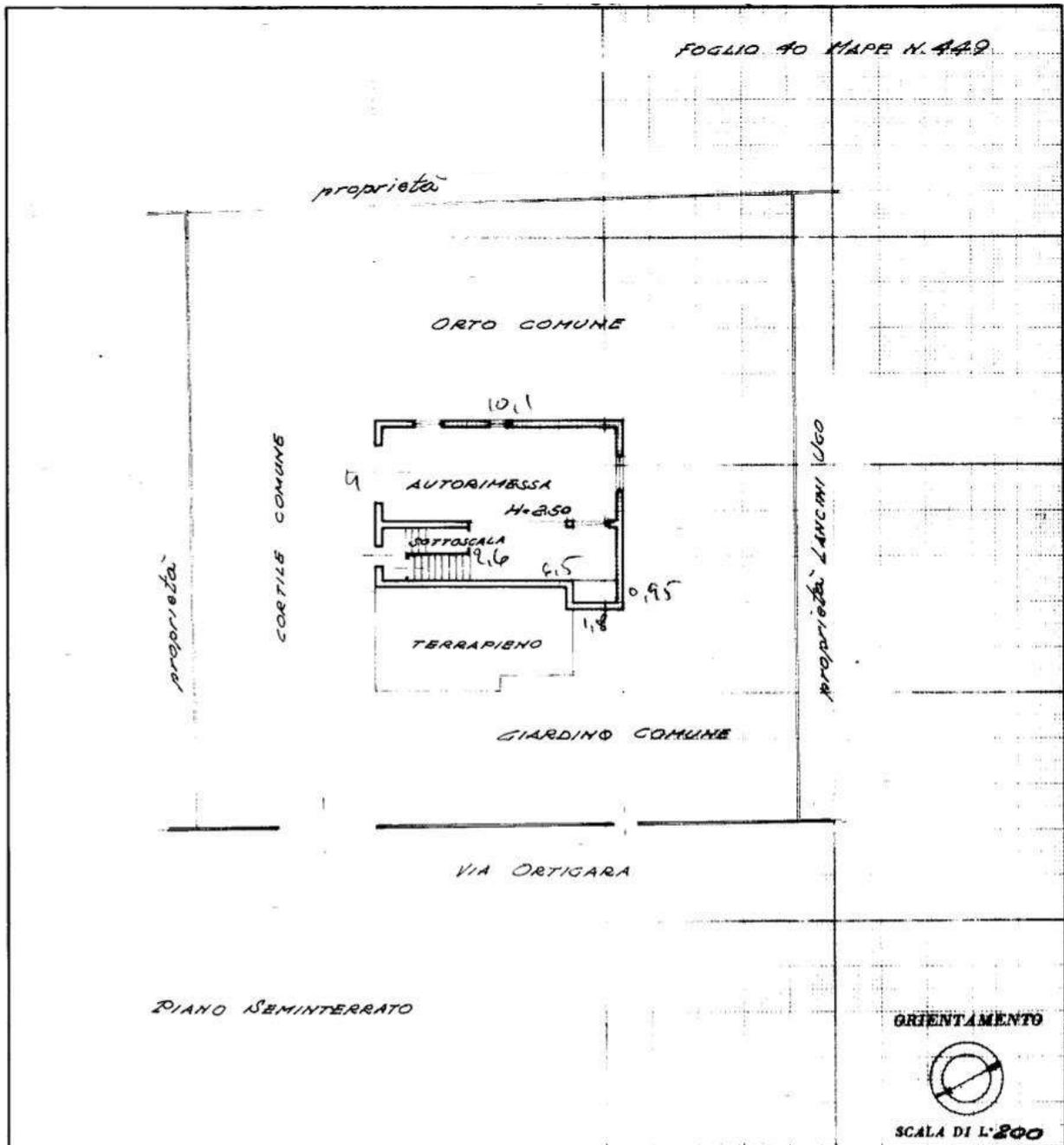


Figura 32: Estratto planimetria catastale Part. 449 sub. 3

Suddivisione dell'unità immobiliare in lotti:

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

- Abitazione piano rialzato: Sez. NCT FG 40 part. 449 sub. 2, Via Ortigara n. 12, P. T., cat. A/4, cl.05 consist. 5,5 vani, Rendita € 440,28
- Autorimessa piano seminterrato: Sez. NCT FG 40 part. 449 sub. 3, Via Ortigara n. 12, P. S01, cat. C/6, cl.01 consist. 62 mq, Rendita € 144,09



Confini dell'unità immobiliare

L'appartamento prospetta sui quattro lati sul cortile comune mentre al piano rialzato confina con il vano scale comune.

Consistenza

In data 20.04.2023 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 5**) è stato confrontato con le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 1**).

Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:

- Per i locali **principali** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per il **portico** e il **balcone** si computerà il **35%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per l'**autorimessa interrata** si computerà il **50%** della superficie esterna lorda (S.E.L.) per superfici fino a 40 mq e il **35%** della superficie esterna lorda (S.E.L.) per superfici eccedenti i 40 mq
- Per la **soffitta comune** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per l'**area esterna comune** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.) fino al 100% della SLP e il **5%** della superficie esterna lorda (S.E.L.) oltre il 100% della SLP

La scala sarà invece ricompresa 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 5)**

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

- Bussola d'ingresso di superficie utile di circa:	1,88 mq;
- Corridoio di ingresso di superficie utile di circa:	12,00 mq;
- Soggiorno/cucina di superficie utile di circa:	32,12 mq;
- Disimpegno di superficie utile di circa:	2,22 mq;
- Camera 1 di superficie utile di circa:	16,35 mq;
- Camera 2 di superficie utile di circa:	16,89 mq;
- Bagno di superficie utile di circa:	5,37 mq;
- Portico di superficie utile di circa:	19,39 mq;
- Balcone di superficie utile di circa:	3,44 mq;
- Area esterna comune di superficie utile di circa:	567,76 mq;
- Autorimessa interrata di superficie utile di circa:	58,75mq;
- Sottoscala di superficie utile di circa:	8,97mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale	Quota proprietà
			(mq)	(%)	(mq)	(%)
UNICO	Abitazione p.t.	S.E.L.	104,31	100%	104,31	100%
	Portico e balcone p.t.	S.E.L.	22,83	35%	7,99	100%
	Autorimessa interrata	S.E.L.	40,00	50%	20,00	100%
	Autorimessa interrata	S.E.L.	40,22	35%	14,08	100%
	Soffitta comune	S.E.L.	109,12	30%	32,74	50%
	Area esterna	S.E.L.	104,31	10%	10,43	50%
	Area esterna	S.E.L.	463,45	5%	23,17	50%
	Superficie Commerciale mq				178,64	
	Scala esclusiva ricompresa nella valutazione generale dell'immobile					



3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

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

Anno di costruzione

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato realizzato a partire dal 1968.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Palazzolo sull'Oglio al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti la costruzione dell'immobile in oggetto.

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

- Licenza di Costruzione n. 1289/a rilasciata dal Comune di Palazzolo sull'Oglio il 04.03.1968 (**Allegato 3.1**) a seguito di Domanda di Licenza per opere edilizie del 12.02.1968 prot. 1289 con cui il Sig. [REDACTED] chiedeva la realizzazione di nuova costruzione ad uso abitazione e recinzione. Nello specifico si trattava di "Costruzione fabbricato di civile abitazione e relativa recinzione, formato da un piano seminterrato per garage, caldaia, lavanderia, cantina e da un piano terra e piano primo ciascuno di n. 2 camere, soggiorno-pranzo, cucina e servizio igienico".

All'interno di tale pratica risultano anche i seguenti documenti:

- Estratto mappa del NCT con inserimento nuovo edificio;
- Elaborato grafico piante di progetto;
- Elaborato grafico prospetti e sezione di progetto;
- Elaborato grafico recinzione.

- Certificato di Abitabilità del 31.10.1973 Prot. 3181 a seguito di Richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità del 03.04.1973 Prot. 3181 (**Allegato 3.2**)



Si riporta in allegato uno stralcio delle tavole della pratica edilizia autorizzativa relativa al fabbricato in oggetto:

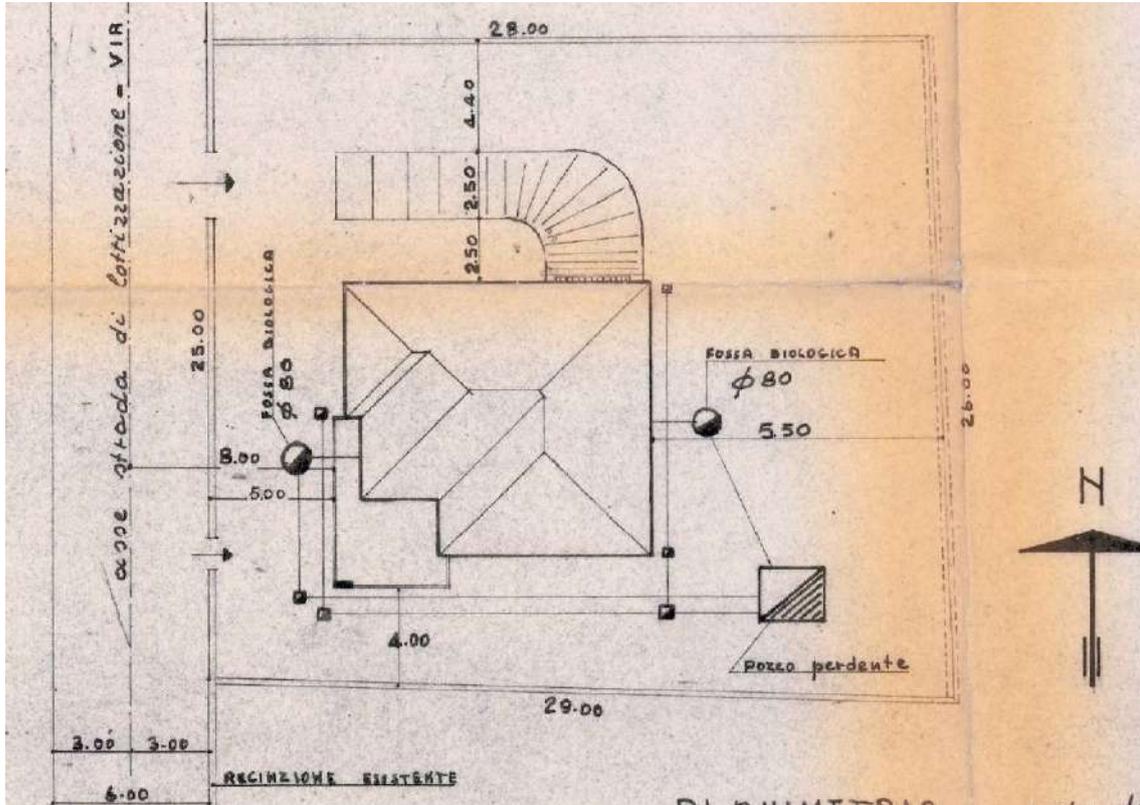


Figura 33: Licenza di Costruzione n. 1289 del 04.03.1968 – planimetria di progetto

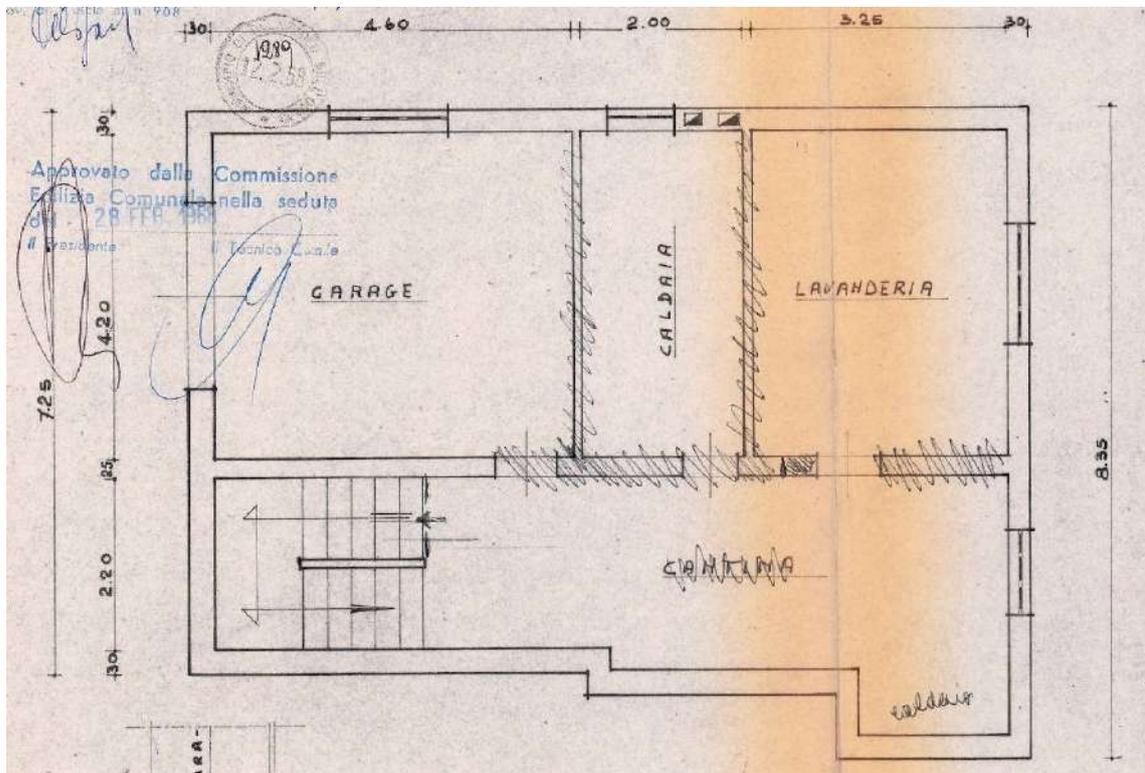


Figura 34: Licenza di Costruzione n. 1289 del 04.03.1968 - pianta piano seminterrato



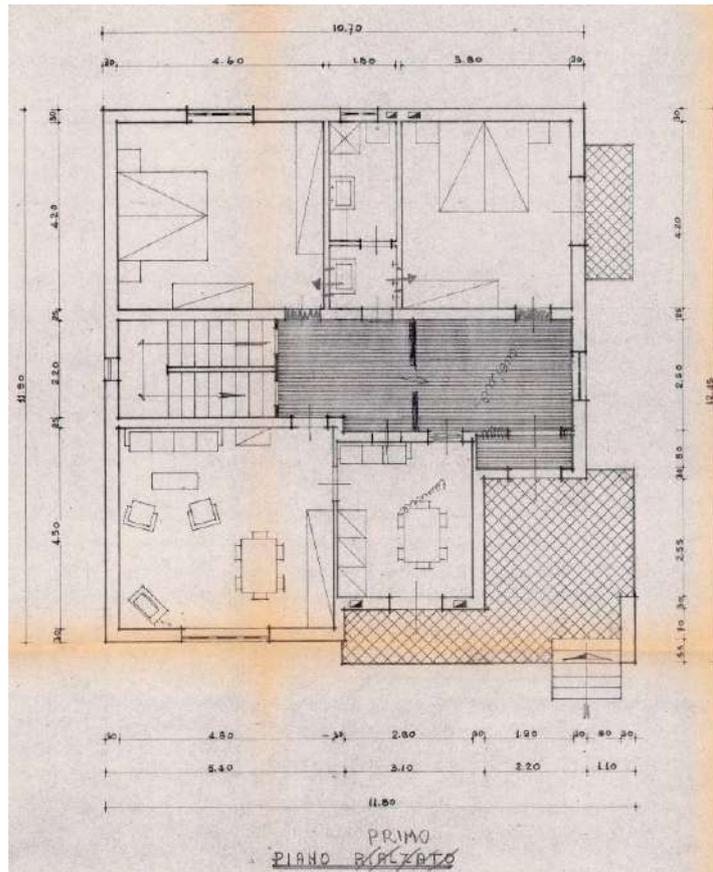


Figura 35: Licenza di Costruzione n. 1289 del 04.03.1968 - pianta piano rialzato (erroneamente corretto piano primo)

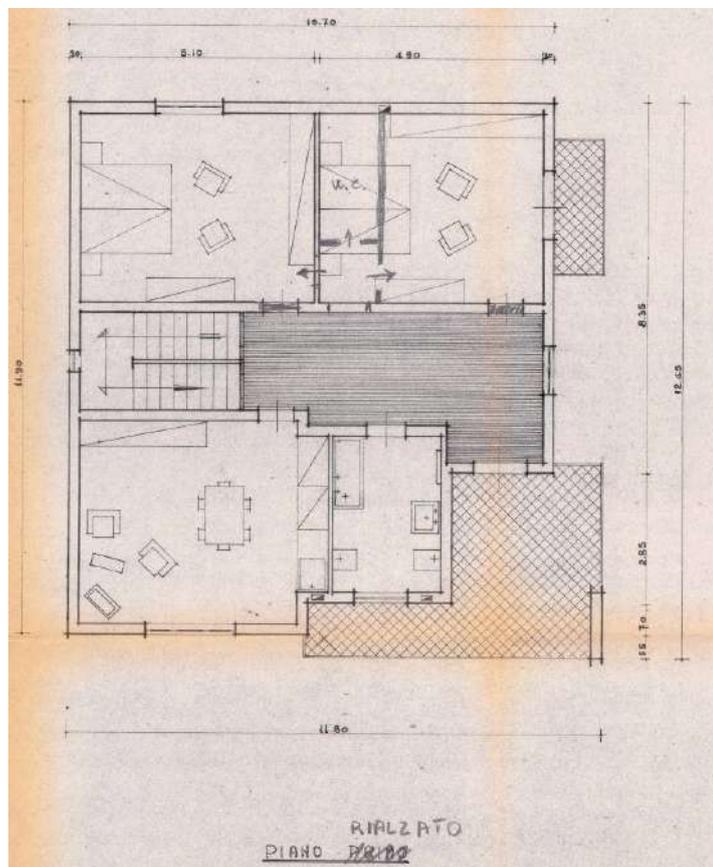


Figura 36: Licenza di Costruzione n. 1289 del 04.03.1968 - pianta piano primo (erroneamente chiamato piano rialzato)



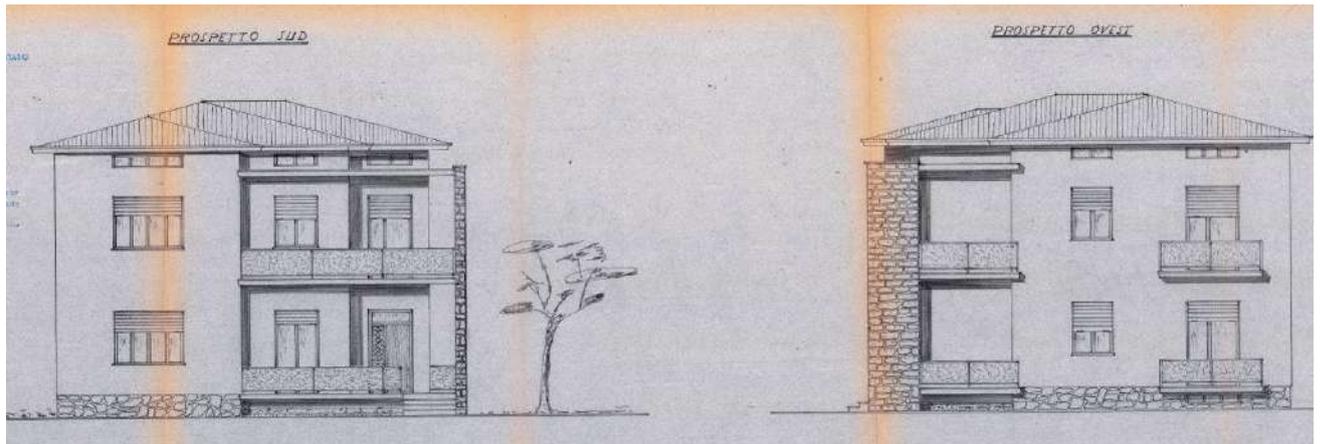


Figura 37: Licenza di Costruzione n. 1289 del 04.03.1968 – prospetti

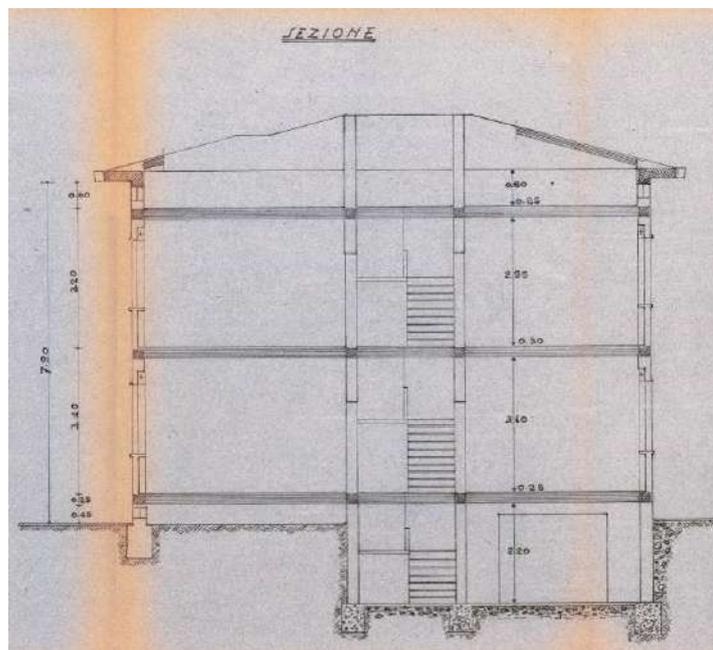


Figura 38: Licenza di Costruzione n. 1289 del 04.03.1968 – sezione

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Vigenti: Seconda Variante al Piano di Governo del Territorio approvata con delibera di C.C. n. 14 del 30.04.2022

Il mappale 449 del fg. 40 Censuario di Palazzolo sull'Oglio con il quale è identificato l'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in zona identificata come:

- "CLASSE III Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente mono e/o bifamiliari" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 36.
- Classe di sensibilità paesaggistica: "CLASSE 3 – SENSIBILITA' MEDIA" (**Allegato 2**).

Convenzione urbanistica: No Si

Cessioni diritti edificatori: No Si



Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: No Si

Vincoli ambientali e paesaggistici: No Si

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 33 var - Ambiti del Piano delle Regole (Q1)
- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Art. 36
- Documento di Piano – Tavola 17 – Classi di sensibilità paesaggistica

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale **(Allegato 3)** e sulla base del rilievo eseguito **(Allegato 6)** in occasione del sopralluogo svolto sono emerse alcune difformità.

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato è stato eseguito con l'unica pratica edilizia autorizzativa reperita presso l'Ufficio Tecnico, la Licenza di Costruzione n. 1289 del 04.03.1968. Si evidenzia che le tavole progettuali di tale pratica si presentano modificate in alcune parti mediante cancellazioni o segni effettuati con penna indicanti nuove tramezze, aperture e demolizioni. Tali modifiche sono state interpretate dal sottoscritto CTU come varianti in corso d'opera sottoposte all'ufficio tecnico mai però ufficializzate con una successiva pratica edilizia di variante. La presente assunzione limitativa è alla base pertanto delle valutazioni che la sottoscritta CTU eseguirà, considerando le modifiche apportate alle tavole di progetto come autorizzate trattandosi di fatto di elaborati grafici protocollati.

Il confronto svolto dalla sottoscritta CTU ha evidenziato quindi le seguenti difformità:

Esternamente:

- si rileva un diverso disegno della recinzione metallica e dell'accesso carraio prospettante via Ortigara;
- si rileva la separazione dell'area comune con reti metalliche;
- si rileva la realizzazione di una passerella al di sopra dell'accesso carraio;
- si rileva una diversa realizzazione della scala di accesso al portico;
- si rileva la presenza di una copertura piana in calcestruzzo a protezione del portoncino del vano scala comune e una curva in ferro e plastica a protezione della finestra del pianerottolo.

Piano seminterrato:

- si rileva una diversa giacitura di parte del muro perimetrale in lato sud;
- si rileva uno diverso giro scala opposto a quello indicato;
- si rileva un diverso posizionamento della parete con porta di accesso al vano sottoscala;



- si rileva una diversa giacitura del pilastro;
- Si rileva una diversa altezza del piano seminterrato (realizzato h 2,57m contro i 2,20 autorizzati).

Dalle tavole autorizzative emerge preliminarmente che la pratica edilizia non prevedeva la suddivisione del fabbricato in due unità abitative completamente indipendenti, in quanto il vano scale di accesso al piano rialzato e ai piani soprastanti non prevedeva la realizzazione di un ballatoio comune che permettesse di raggiungere i piani soprastanti (primo e sottotetto) senza attraversare i piani intermedi,

Piano rialzato

- si rileva uno diverso giro scala opposto a quello indicato;
- si rileva il diverso posizionamento dell'accesso alla cantina;
- si rileva una diversa giacitura della parete di separazione tra il vano scala e l'abitazione;
- si rileva una diversa giacitura di parte del muro di separazione tra corridoio e cucina;
- si rileva la realizzazione di una bussola d'ingresso tra il portoncino d'ingresso e il corridoio;
- si rileva la mancata realizzazione di una parete di separazione al centro del corridoio;
- si rileva una diversa giacitura delle pareti divisorie degli ambienti della zona notte con conseguente restringimento della camera 1, ampliamento del disimpegno, del bagno e della camera 2;
- si rileva la realizzazione di una nicchia per il posizionamento della caldaia mediante la costruzione di un tavolato posto nell'angolo nord del portico;
- si rileva la demolizione della parete originariamente posta a separazione del soggiorno con la cucina;

Piano primo:

- si rileva uno diverso giro scala opposto a quello indicato;
- si rileva la realizzazione di un tamponamento della rampa di scala tra il pianerottolo di collegamento del piano rialzato e il piano primo e il posizionamento di una porta a chiusura del pianerottolo stesso rispetto al piano rialzato;
- si rileva una diversa dimensione della finestra del pianerottolo realizzata di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato;

Piano sottotetto:

Si precisa che all'interno della pratica edilizia autorizzativa non è presente la pianta di progetto del piano sottotetto con trasformazione dello stesso da soffitta in locali di abitazione. Si presume quindi che la soffitta fosse originariamente priva di pareti divisorie che ne definissero lo spazio ad eccezione del vano scala e del pilastro di sostegno del colmo.

Si ritiene dunque che lo stato rilevato sia privo di titolo autorizzativo. Nello specifico si rileva:

- la realizzazione di due pareti divisorie ai lati delle pareti del vano scala che delimitano due nuovi ambienti di dimensioni simili: un locale bagno/lavanderia e un locale adibito a ripostiglio;



- la diversa altezza perimetrale indicata nelle tavole di progetto pari a 80cm, rilevata 92cm;
- la diversa realizzazione della falda di copertura posta nella parte nord/ovest;
- la presenza di termosifoni e di un impianto accumulo di acqua calda sanitaria.

Nelle tavole grafiche di seguito riportate sono state evidenziate le difformità evidenziate rispetto allo stato dei luoghi autorizzato con la pratica edilizia citata.

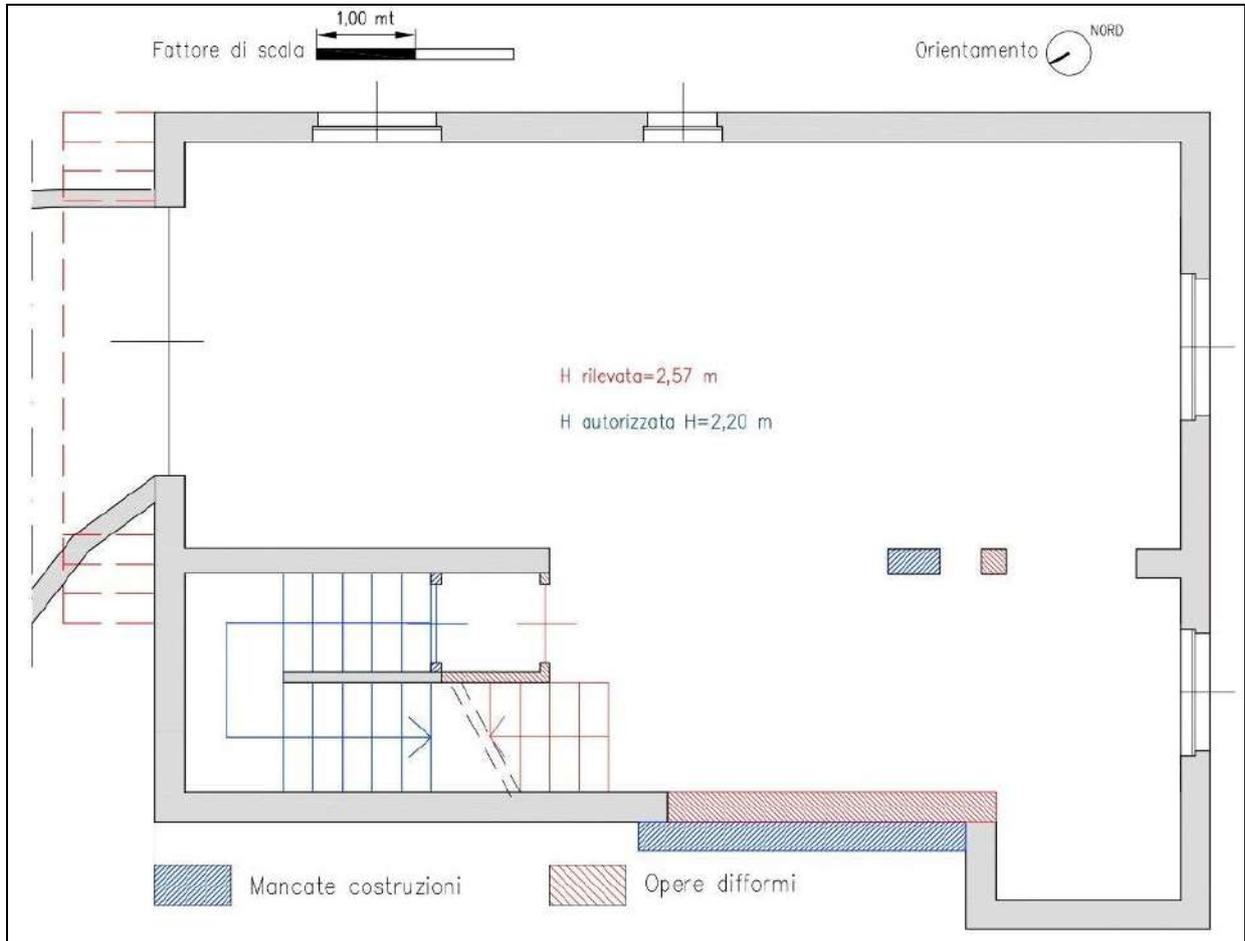


Fig. 39: Pianta piano seminterrato - confronto con Licenza di Costruzione n. 1289 del 04.03.1968

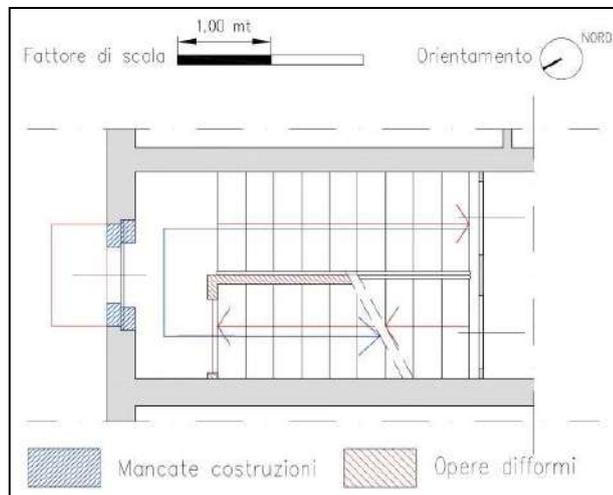


Fig. 40: Pianta piano primo - confronto con Licenza di Costruzione n. 1289 del 04.03.1968



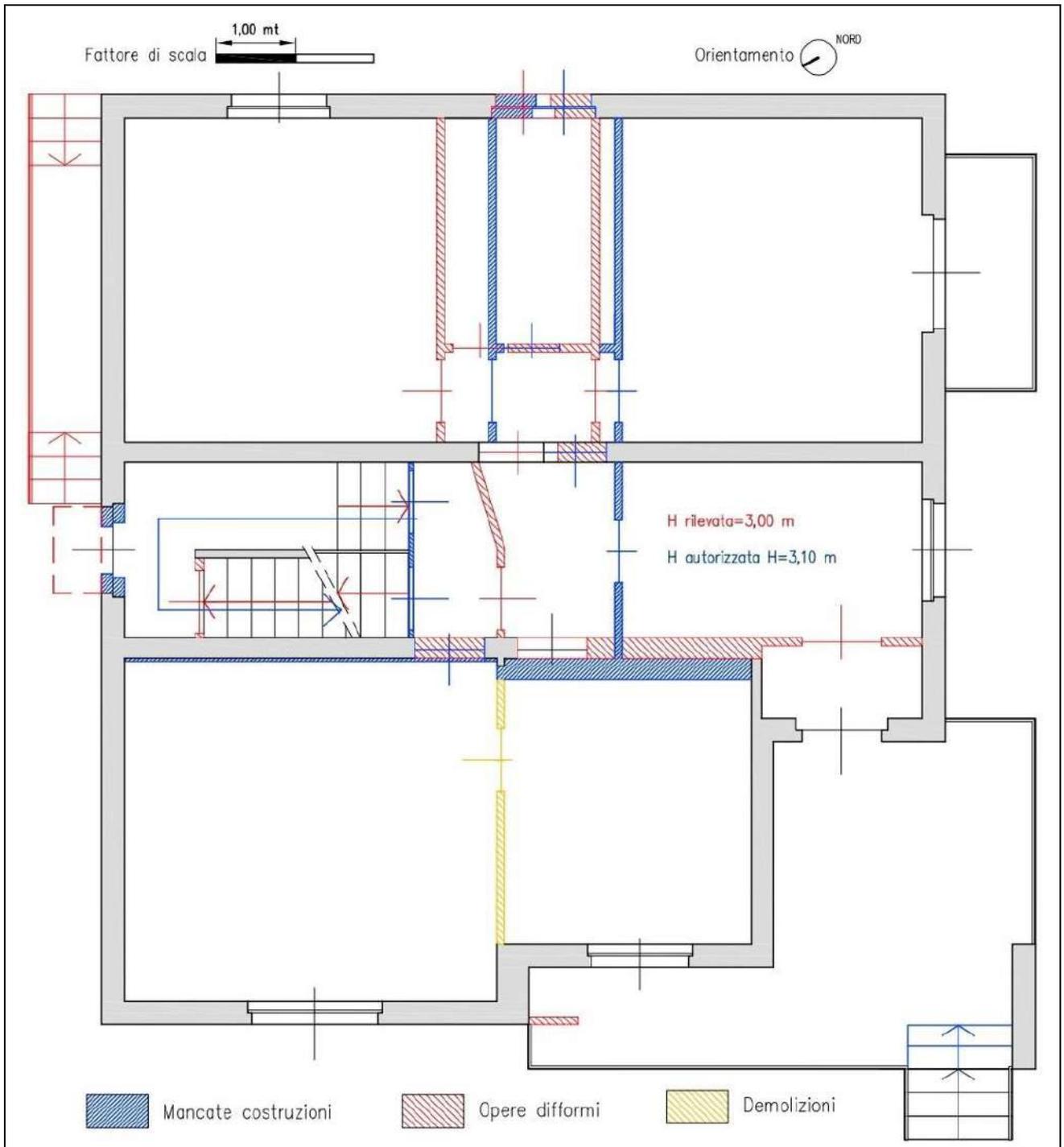


Fig. 41: Pianta piano rialzato - confronto con Licenza di Costruzione n. 1289 del 04.03.1968



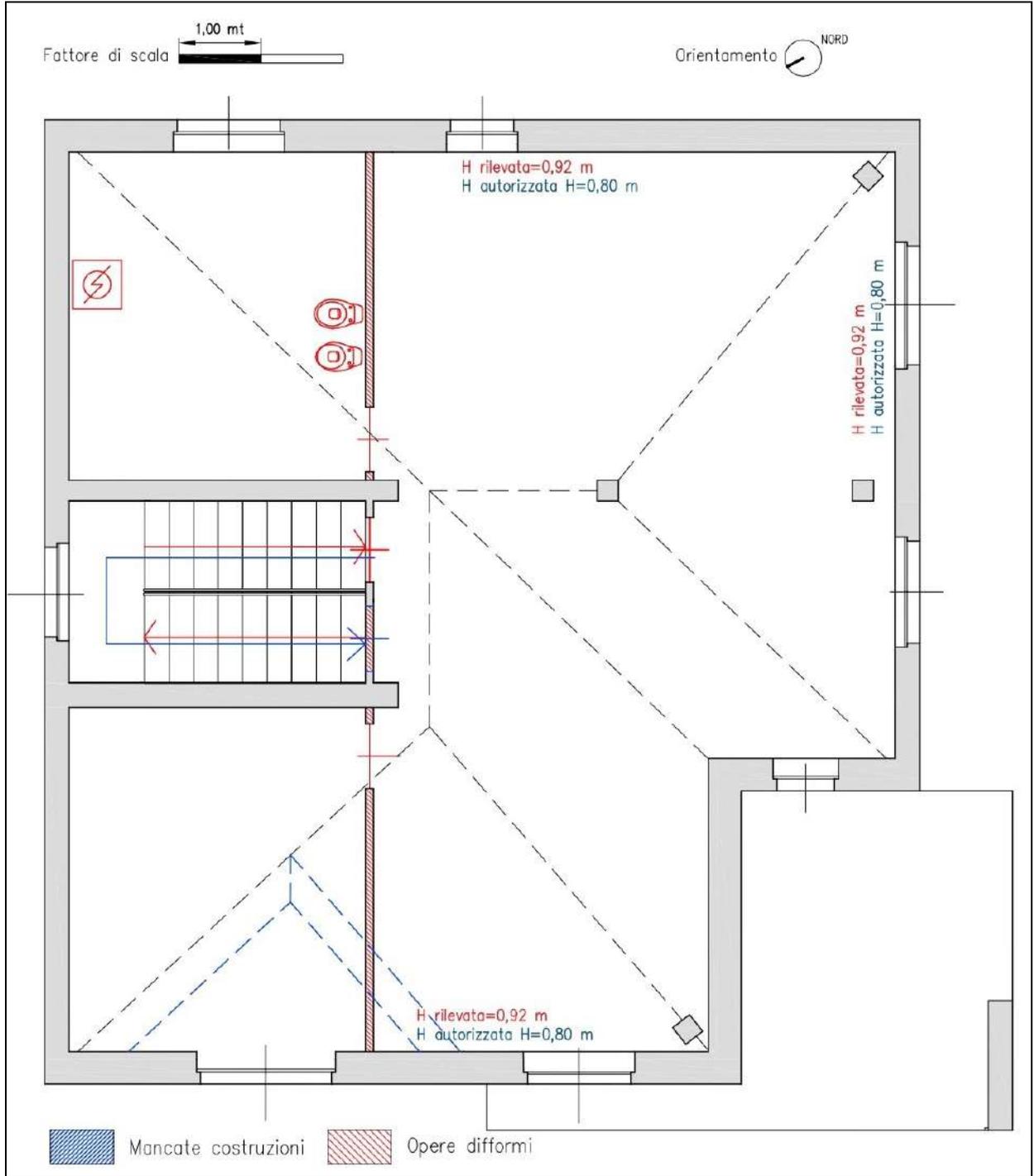


Fig. 42: Pianta piano sottotetto - confronto con Licenza di Costruzione n. 1289 del 04.03.1968



Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Io sottoscritta ing. Maria Zattarin, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3142, 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 della costruzione

Si evidenzia che alla luce delle indagini svolte non è possibile dichiarare la conformità edilizia dell'unità immobiliare per le motivazioni sopra elencate.

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 23.02.2023.

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

A seguito del sopralluogo svolto presso l'unità immobiliare, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastale ultime in atti, corrispondenti alle planimetrie di primo impianto risalenti al 17.01.1974.

Si evidenzia preliminarmente che all'appartamento al piano rialzato risultano parti comuni il vano scale al piano rialzato, il vano scale con ballatoio al piano primo e l'intera soffitta. Tale stato dei luoghi non corrisponde a quanto rilevato, in particolare, dal confronto eseguito emergono svariate difformità di seguito elencate:

Piano seminterrato:

- si rileva il mancato allineamento dell'inizio della scala con la parete di accesso al locale sottoscala;
- si rileva la realizzazione di una finestra lungo il muro posto a sud;
- si rileva una l'altezza del locale pari a 2,57m anziché 2,50m come indicato in planimetria catastale.

Piano rialzato:

- si rileva una diversa posizione dei gradini del vano scala comune di collegamento dal piano terra con il piano rialzato;
- si rileva la presenza di una tramezza di divisione tra il vano scala comune e il corridoio con realizzazione di una porta d'accesso all'appartamento;
- si evidenzia il tamponamento dell'apertura di collegamento tra il corridoio e il soggiorno;
- si rileva la demolizione della parete tra la cucina e il soggiorno;
- si rileva il restringimento dell'apertura di collegamento tra il corridoio e il disimpegno della zona notte;



- si rileva la realizzazione di una nicchia per il posizionamento della caldaia mediante la costruzione di un tavolato posto nell'angolo nord del portico;
- si rileva un minore numero di gradini della scala di accesso al portico;
- ai rileva un maggiore numero di gradini della passerella posta sopra l'accesso carraio all'autorimessa.

Piano primo:

- si rileva la presenza di una copertura piana in calcestruzzo a protezione del portoncino del vano scala comune e una curva in ferro e plastica a protezione della finestra del pianerottolo.
- si rileva la realizzazione di un tamponamento della rampa di scala tra il pianerottolo di collegamento del piano rialzato e il piano primo e il posizionamento di una porta a chiusura del pianerottolo stesso rispetto al piano rialzato;
- si rileva il posizionamento, a ridosso della rampa di scala comune, di porte scorrevoli che consentono l'accesso all'abitazione al piano primo e alla rampa di scale di collegamento della soffitta e che precludono l'utilizzo della soffitta comune se non passando dall'abitazione del piano primo;

Piano sottotetto:

- si rileva la realizzazione di due pareti divisorie ai lati delle pareti del vano scala che delimitano due nuovi ambienti di dimensioni simili: un locale bagno/lavanderia e un locale adibito a ripostiglio non presenti in planimetria catastale;
- si rileva la presenza di pilastri lungo le pareti perimetrali;
- si rileva la realizzazione di una finestra lungo la parete ovest e una lungo la parete est non presenti nella planimetria catastale.

Dichiarazione di rispondenza catastale

Io sottoscritta ing. Maria Zattarin, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3142, 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

Si evidenzia che alla luce delle indagini svolte non è possibile dichiarare la conformità catastale dell'unità immobiliare in quanto difforme dalle planimetrie ultime in banca dati catastale.

Nelle tavole grafiche di seguito riportate sono state evidenziate le difformità evidenziate rispetto allo stato dei luoghi autorizzato con le planimetrie catastali ultime in atti.



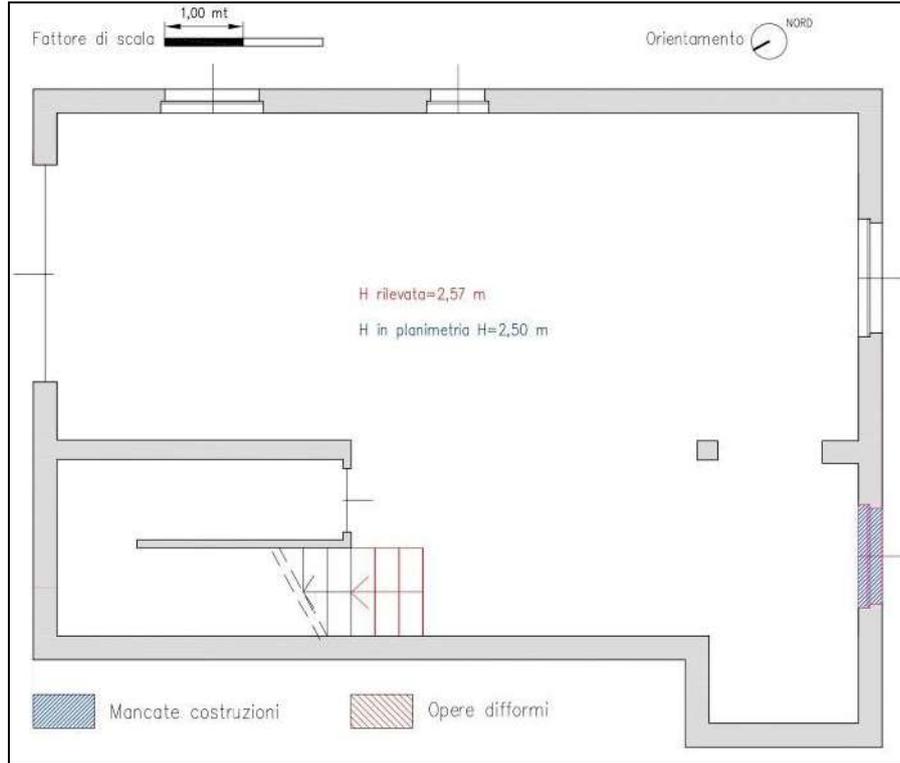


Fig. 43: Pianta piano seminterrato - confronto con la planimetria catastale ultima in atti

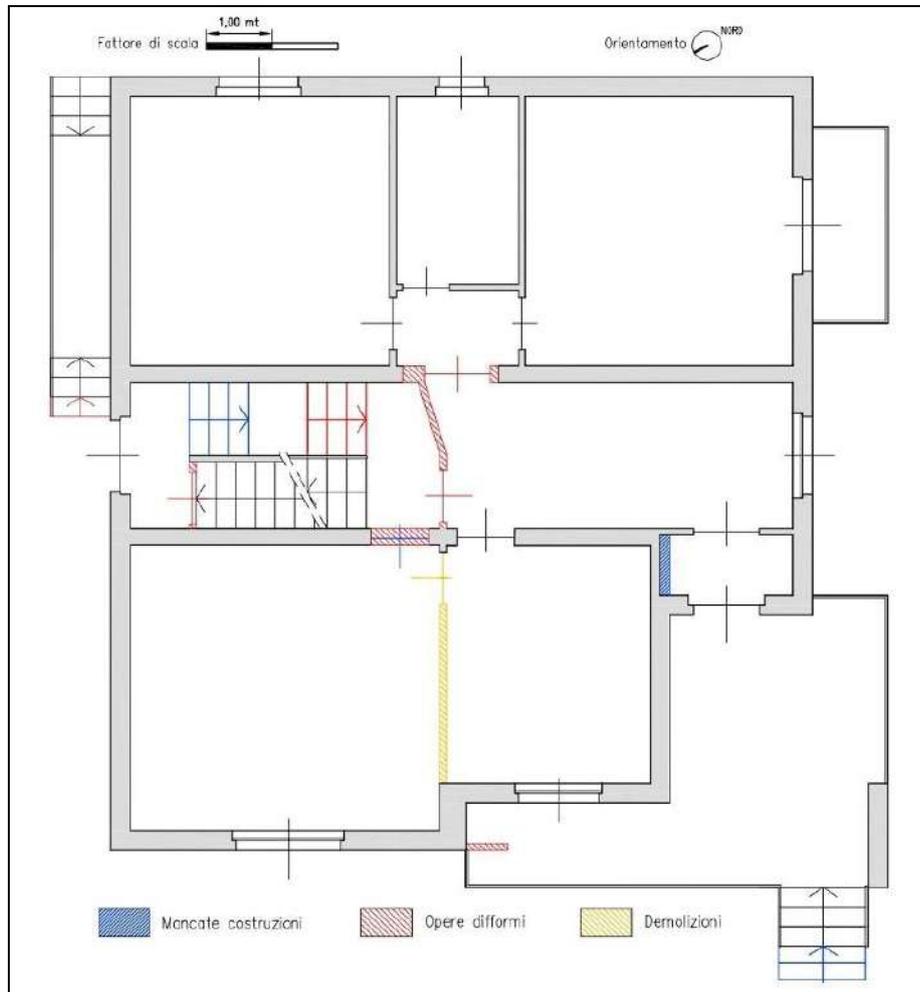


Fig. 44: Pianta piano rialzato - confronto con la planimetria catastale ultima in atti



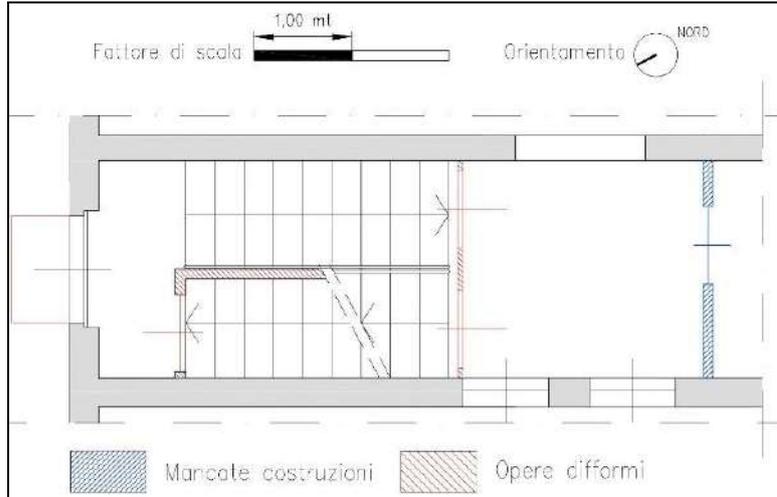


Fig. 45: Pianta piano primo - confronto con la planimetria catastale ultima in atti

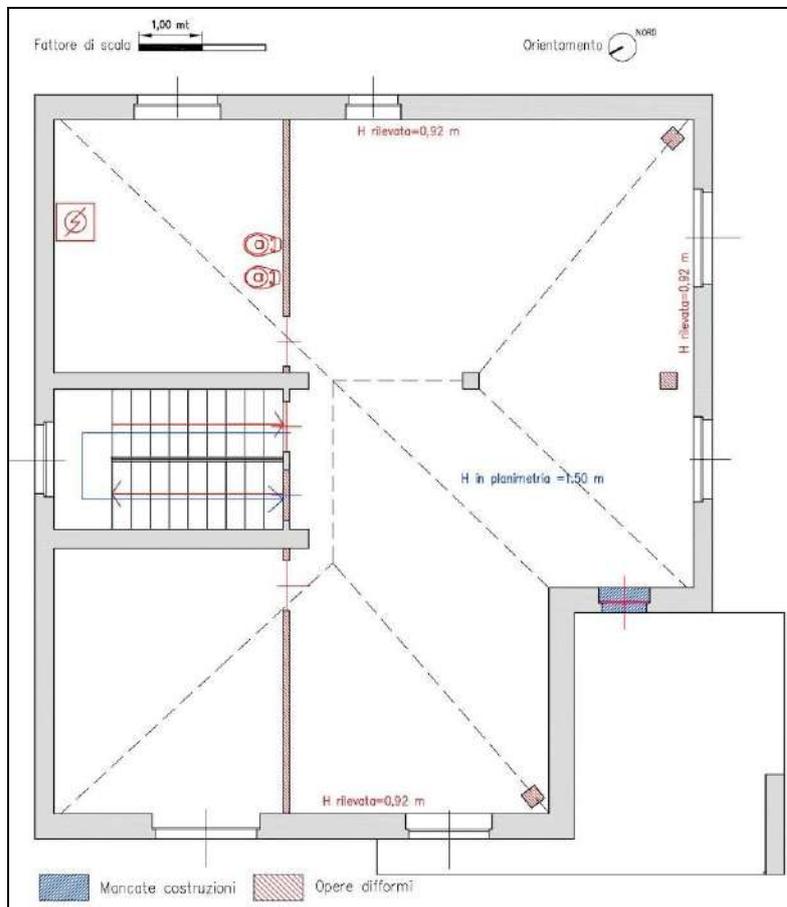


Fig. 46: Pianta piano sottotetto - confronto con la planimetria catastale ultima in atti

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Come desumibile dalla Certificazione Notarile (**Allegato 5**) il bene immobile ubicato in Comune di Palazzolo sull'Oglio, la cui attuale identificazione catastale è la seguente:

- **Sez. Urbana NC al FG 40 part. 449 sub. 2**, Via Ortigara n. 12, P. T
cat. A/4, cl.05 consist. 5,5 vani, Rendita € 440,28



- **Sez. Urbana NC FG 40 part. 449 sub. 3**, Via Ortigara n. 12, P. S01
cat. C/6, cl.01 consist. 62 mq, Rendita € 144,09

Alla data del 25.11.2022 i beni risultano intestati a:

“OMISSIS”

per la quota di 1/1 della piena proprietà in separazione dei beni

a lei pervenuti per acquisto da “Omissis”, in forza del seguente titolo:

Atto di compravendita redatto dal Notaio Capaldo Francesca del 26.09.2013 rep. 1445/1119, trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 07.10.2013 ai nn. 33269/23060 (**Allegato 4.1**).

Alla suddetta “Omissis” quanto sopra è pervenuto per acquisto da “Omissis”, in virtù di atto di compravendita redatto dal Notaio Ruta Francesco del 31.03.2006, rep. 270121/16266, trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 07.04.2006 al nn.18566/10599.

Al suindicato “Omissis” quanto sopra è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Francesco Bonardi del 09.03.1962, rep. 2564/1036, registrato a Palazzolo sull'Oglio il 24.03.1962 al nr. 1430 vol.10 trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 30.03.1962 al nr. 3429.

N.B.: Si evidenzia che la consistenza del bene rilevato risulta difforme sia dalle planimetrie catastali agli atti sia dalla pratica edilizia in atti, come riportato ai paragrafi 3.1 e 3.2

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Oneri/Pesi/gravami:: No Si

Servitù/Vincoli: No Si Apparenti: si evidenzia che il vano scale comune presente nelle planimetrie catastali in atti prevede che l'accesso al piano primo avvenga attraverso i locali del piano rialzato, situazione non corrispondente alla realtà in quanto è stato ricavato un ballatoio di uso comune al piano rialzato, mentre l'accesso al piano sottotetto è precluso in quanto il ballatoio al piano primo è stato inglobato dall'appartamento al piano primo rendendo pertanto inaccessibile l'accesso alla soprastante soffitta comune.

Contratti di locazione registrati

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica della presenza di contratti di locazione o comodato a favore di terzi, inerenti l'unità immobiliare in oggetto, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Brescia, l'Agenzia delle Entrate in data 02.03.2023 ha fornito dichiarazione in merito alla assenza di contratti di locazione e/o comodato a favore di terzi inerenti l'unità immobiliare sita nel Comune di Palazzolo sull'Oglio identificato al Fg.40 sez. NCT particella 449 sub.3. (**Allegato 7**)



4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione dei beni

Alla data del sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU con il Custode Giudiziario nominato, l'appartamento risultava occupato dal Sig. "Omissis" coniuge separato dell'esecutata Sig.ra "Omissis", che vi dimorava con il figlio minore "Omissis", in forza della sentenza di separazione n°2192 del 2021, come riportato nella relazione del Custode Giudiziario a cui si deve fare riferimento.

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia non è soggetto a oneri di natura condominiale.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

Come desumibile dall'analisi di verifica della conformità edilizia e catastale ai precedenti paragrafi l'unità immobiliare risulta difforme rispetto alle pratiche edilizie autorizzative.

Rimarrà a carico della parte acquirente ogni onere relativo alla predisposizione di una eventuale pratica edilizia in sanatoria e/o per un contestuale intervento di parziale o totale messa in pristino dei luoghi, in particolare per la messa in pristino delle parti comuni e della loro fruibilità oltre alla regolarizzazione delle difformità evidenziate.

Il CTU a quantificazione del deprezzamento dell'immobile conseguente alla necessità di dover intraprendere tale iter di sanatoria/messa in pristino dei luoghi, tenuto conto delle incertezze relative all'effettivo rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria, delle tempistiche non quantificabili e dell'incertezza dei costi per gli interventi di messa in pristino/sanatoria, ritiene congruo apportare un per un importo complessivo di circa € 16.800.

Il valore decurtato ottenuto non potrà essere oggetto di ulteriori variazioni in aumento o in diminuzione anche a seguito di un effettivo diverso computo degli oneri necessari a consuntivo per il ripristino delle condizioni di abitabilità dei locali che la parte acquirente dovesse sostenere.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Nessuno



5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze della Certificazione Notarile, ai sensi dell'art. 567 C.P.C redatta dal Notaio Maria Landolfo redatta in data 16.12.2022 (**Allegato 5**) sulla base delle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali risulta che in ordine a quanto in oggetto, a tutto il 25.11.2022 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- **Iscrizione n. 33270/5629 del 07.10.2013 ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del Notaio Capaldo Francesca del 26.09.2013 rep. 1446/1120.

A favore di [REDACTED] con sede in Roma

Per € 280.000,00 a garanzia di € 140.000,00

- **trascrizione n. 54705/36904 del 25.11.2022** nascente da **verbale di pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Brescia e notificato il 31.10.2022

Contro "Omissis"

A favore [REDACTED] con sede in Conegliano

Gravante sugli immobili in oggetto.

E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 23.02.2023 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 all'unità immobiliare oggetto di provvedimento di pignoramento così come pervenuta in proprietà agli esecutati in forza dell'atto di provenienza citato.

La valutazione risulta relativa al bene così identificato e con i gravami descritti ai precedenti capitoli, in particolare conseguenti all'assenza di autorizzazioni edilizie per i lavori eseguiti come evidenziato.

Come già evidenziato nel paragrafo 3.1, le tavole progettuali autorizzative si presentano modificate in alcune parti mediante cancellazioni o segni effettuati con penna indicanti nuove tramezze, aperture e demolizioni. Tali modifiche sono state interpretate dal sottoscritto CTU come varianti in corso d'opera sottoposte all'ufficio tecnico mai però ufficializzate con una successiva pratica edilizia di variante. La presente assunzione limitativa è alla base pertanto delle valutazioni che la sottoscritta CTU eseguirà, considerando le modifiche apportate alle tavole di progetto come autorizzate trattandosi di fatto di elaborati grafici protocollati.

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 l'immobile 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 Palazzolo sull'Oglio (BS).



7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un contesto urbano residenziale periferico del Comune di Palazzolo sull'Oglio; presenta scarsa qualità architettonica e finiture d'uso corrente datate e con elevato stato di degrado.

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.

Fascia/zona: periferica

Tipologia: Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale.

Valore di mercato (min./max): 910-1.150 €/mq

Si attribuisce pertanto agli immobili un valore di mercato come calcolato in base all'analisi estimativa allegata (**Allegato 8**) e pari al valore medio di zona, come di seguito riportato.

Valore di mercato: 1.100 €/mq

Pertanto si ottiene:

APPARTAMENTO PIANO RIALZATO						
Consistenza	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale	Quota proprietà	Valore unitario	Valore mercato
	(mq)	(%)	(mq)	(%)	(€/mq)	(€)
Abitazione	104,31	100%	104,31	100%		
Portico balcone	22,83	35%	7,99	100%		
Soffitta comune	109,12	30%	32,74	50%		
Area esterna	104,31	10%	10,43	50%		
Area esterna	463,45	5%	23,17	50%		
			178,64		1.100,00	160.017,28
Scala interna comune già ricompresa						

AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO						
Consistenza	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale	Quota proprietà	Valore unitario	Valore mercato
	(mq)	(%)	(mq)	(%)	(€/mq)	(€)
Autorimessa	40,00	50%	20,00	100%		
Autorimessa	40,22	35%	14,08	100%		
			34,08		1.100,00	37.484,70



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

Relativamente all'abitazione:

1. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e delle parti comuni quantificabile in ragione del 3%, quindi pari ad € 4.800,52;
2. una decurtazione per lo stato di conservazione dell'immobile e l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 10%, quindi pari ad € 16.001,73;
3. una decurtazione per la svalutazione del bene connessa alle irregolarità edilizie per le quali non risultano definiti i costi per eventuale sanatoria e/o messa in pristino, quantificabile pari ad €12.000,00;
4. una decurtazione per la regolarizzazione catastale, pari ad € 1.000,00.

Relativamente all'autorimessa:

5. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e delle parti comuni quantificabile in ragione del 3%, quindi pari ad € 1.124,54;
6. una decurtazione per lo stato di conservazione dell'immobile e l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 15%, quindi pari ad € 5.622,71;
7. una decurtazione per la svalutazione del bene connessa alle irregolarità edilizie per le quali non risultano definiti i costi per eventuale sanatoria e/o messa in pristino, quantificabile pari ad € 3.000,00;
8. una decurtazione per la regolarizzazione catastale, pari ad € 800,00.

Si ottiene pertanto, arrotondando:

PER L'ABITAZIONE

VALORE DI MERCATO RIDOTTO

(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):

€ 126.200,00 (diconsi euro centoventiseimiladuecento/00)

PER L'AUTORIMESSA

VALORE DI MERCATO RIDOTTO

(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):

€ 26.900,00 (diconsi euro ventiseimilanovecento/00)

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO RIDOTTO

€ 153.100,00 (diconsi euro centocinquantatremilacento/00)



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

Rendimento locativo

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

Il rendimento dei canoni di locazione per le abitazioni risulta variabile tra i 3,90 e i 5,10 euro al mq/mese e per l'autorimessa risulta variabile tra i 2,20 e i 2,70 euro al mq/mese da cui si deduce quindi un canone di locazione complessivo, variabile tra i 690 € e i 900 € 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 500 € al mese per complessivi 6.000 €/anno. **(Allegato 8).**

Brescia, li 08.08.2023

In fede, Il Tecnico

Ing. Maria Zattarin

(documento firmato digitalmente)

