

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 21 / 2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MELANI ANDREA GIOVANNI

RELAZIONE DI STIMA

Immobile residenziale

Sito a Pontoglio (BS) in Via Civate n°8/a

Creditore procedente: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**

C.F. 05828330638
Via Santa Brigida n°39 – 80132 - Napoli

Creditore Mandatario: **SPECIAL GARDANT SPA**

C.F. 15759561002
Via Piemonte n°38 – 00187 - Roma

Esecutati: **“OMISSIS”**

E

“OMISSIS”

Esperto Incaricato: **ARCH. MATTEO GORLANI**

Via Luigi Fasser n°12 – 25134 - Brescia
Mail: arch.matteogorlani@yahoo.it
Pec: matteo.gorlani@archiworldpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Matteo Gorlani con studio in Brescia, Via Luigi Fasser n.12, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, Sezione A al n°3072, a seguito di ordinanza di nomina del 05/05/2022 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 18/05/2022 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°21/2022.

In data 31/05/2022 il sottoscritto CTU ha potuto accedere all'immobile ed eseguire il sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario nominato e del proprietario dell'immobile.



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione generale delle unità immobiliari e identificazione del lotto di vendita

Il bene in oggetto è ubicato nel Comune di Pontoglio (BS) in Via Civate n. 8/a ed è costituito da un immobile residenziale (appartamento) all'interno di un edificio disposto su due piani fuori terra prospiciente via Civate. L'immobile costituisce un unico lotto di vendita come sotto riportato.

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:

Appartamento con soffitta e corte di circa 92 mq di superficie commerciale oltre ad accessori
Ubicazione: Pontoglio (BS) Via Civate n. 8/a
Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.4, part. 143 sub.7 P.T.- 1 - 2 Cat. A/2 (appartamento)
Sez. NCT, Fg.4, part. 143 sub.11 P.T Cat. F/1 (corte esclusiva)
Quota e Diritto di Proprietà: "OMISSIS" PROPRIETA' quota 1/2
"OMISSIS" PROPRIETA' quota 1/2

Valore di mercato ridotto: € 63.300,00 (euro sessantatremilatrecento/00) così suddivisi:
- appartamento con soffitta: € 59.300,00 (euro cinquantanovemilatrecento/00)
- corte esclusiva: € 4.000,00 (euro quattromila/00)

Verifica di conformità:

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

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato: SI
Vincoli (urbanistici, ambientali, paesaggistici): SI (D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 Parco Regionale – Parco Oglio Nord – art. 142, com. 1, let. f" e "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde – art. 142, com. 1, let. c")
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI

Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative: NO



INDICE

PREMESSA	2
RIEPILOGO SINTETICO	3
1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	6
<u>Localizzazione</u>	6
<u>Zona</u>	6
<u>Mappa geografica</u>	6
<u>Destinazione urbanistica dell'immobile</u>	6
<u>Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato</u>	7
2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	10
<u>Descrizione sintetica dell'unità immobiliare</u>	10
<u>Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari</u>	15
<u>Impianti in dotazione delle unità immobiliari</u>	17
<u>Classe energetica</u>	17
<u>Funzionalità delle unità immobiliari</u>	18
<u>Esposizione prevalente delle unità immobiliari</u>	18
<u>Luminosità delle unità immobiliari</u>	18
<u>Panoramicità delle unità immobiliari</u>	18
<u>Identificazione catastale dell'unità immobiliare</u>	18
<u>Suddivisione delle unità immobiliari in lotti</u>	23
<u>Confine dell'unità immobiliare</u>	23
<u>Consistenza</u>	23
<u>Criterio di misurazione</u>	24
<u>Calcolo delle superfici di proprietà</u>	24
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	26
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	26
<u>Anno di costruzione</u>	26
<u>Titoli autorizzativi esaminati</u>	26
<u>Situazione urbanistica</u>	31
<u>Limitazioni urbanistiche</u>	31



<u>Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali</u>	31
<u>Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica</u>	35
3.2 RISPONDEZZA CATASTALE	35
<u>Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti</u>	35
<u>Dichiarazione di rispondenza catastale</u>	35
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	36
<u>Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti</u>	36
<u>Contratti di locazione registrati</u>	37
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	38
<u>Stato di occupazione dei beni</u>	38
<u>Oneri di natura condominiale</u>	38
<u>Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica e catastale</u>	38
<u>Vincoli connessi al carattere storico-artistico</u>	39
<u>Altri oneri</u>	39
<u>Divisibilità dei beni e formazione dei lotti</u>	39
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	40
6. ANALISI ESTIMATIVA	41
<u>Utilizzo della valutazione</u>	41
<u>Assunzioni e condizioni limitative</u>	41
<u>Verifica del migliore e più conveniente uso</u>	41
<u>Criterio di valutazione</u>	42
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA	43
<u>Rendimento locativo</u>	44
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	46



1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Localizzazione

Provincia: Brescia Comune: Pontoglio Via: Cividate n°8/a

Zona

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata ad ovest del fiume Oglio in via Cividate n°8/a, zona semicentrale del Comune di Pontoglio il cui tessuto edilizio è caratterizzato da edifici di varie tipologie edilizie prevalentemente a destinazione residenziale in cui sono altresì presenti attività commerciali.

Mappa geografica



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

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di immobile residenziale ricadente all'interno dell'Ambito Residenziale "RC – Ambito residenziale prevalente consolidato – art. 44". Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.



L'immobile ricade inoltre in un ambito soggetto a tutela in base al D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 poiché ricadente all'interno del:

- "Parco Regionale – Parco Oglio Nord – art. 142, com. 1, let. f";
- "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde – art. 142, com. 1, let. c".

Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato

L'immobile risulta parte di un più ampio immobile pluripiano, porzione di un edificio isolato con spazi aperti di pertinenza all'interno di un tessuto urbanizzato a partire all'incirca dalla seconda metà del secolo scorso in prossimità del centro storico ad ovest del corso del fiume Oglio.

L'edificio nel suo complesso si può suddividere in due porzioni con altezze fuori terra distinte: la porzione ad est si sviluppa su tre piani fuori terra, mentre la porzione ovest si sviluppa due piani fuori terra: in quest'ultima vi è l'immobile in oggetto posto al piano primo e con affaccio principale su via Cividate.

L'edificio è frutto della trasformazione di un edificio agricolo (stalla con fienile) in un edificio residenziale a partire dagli anni '70. Dal punto di vista strutturale è organizzato con murature portanti e la conformazione dell'edificio ricalca con probabilità la fase costruttiva iniziale a cui seguirono alcune modifiche che portarono l'organismo nella conformazione attuale in cui lo si può vedere oggi, mantenendo di massima inalterato il suo impianto planimetrico ed in elevazione.



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



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

- N. tot piani: n° 2 fuori terra, con sottotetto
- Struttura in elevazione: Muratura
- Solai: Latero-c.a
- Copertura: Orditura principale e secondaria in legno
- Murature perimetrali: Laterizio
- Coibentazioni/isolamenti: Assente
- Infissi esterni: Legno
- Finiture esterne: Sufficienti
- Allaccio fognatura: Presente



Fig. 03: Vista dell'edificio da via Civate (prospetto Sud)





Fig. 04: Individuazione dell'immobile oggetto di perizia (prospetto Sud)

Oggetto della presente relazione di stima risulta essere una unità immobiliare inserita nel fabbricato sopra descritto e costituita da un appartamento ad uso residenziale al piano primo, un sottotetto ed un cortile esclusivo con le relative pertinenze che risultano di proprietà del Sig. "OMISSIS" per la quota di 1/2 e della Sig.ra "OMISSIS" per la quota di 1/2 e ricadono nell'Esecuzione Immobiliare n° 21 / 2022.

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

LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI CESSIONE PIENA PROPRIETA'	STATO
UNICO	APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE	P.T.- 1 - 2	NCT, Fg.4, part. 143 sub.7 Cat. A/2 Rendita € 387,34	1/2 PROPRIETA' SIG. "OMISSIS"	OCCUPATO
	CORTE ESCLUSIVA	P.T.	NCT, Fg.4, part. 143 sub.11 P.T Cat. F/1	1/2 PROPRIETA' SIG.RA "OMISSIS"	



2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano primo ed è accessibile in maniera indipendente dal vano scala con accesso dalla corte esclusiva. Oltre ad esso vi sono spazi comuni come descritti in seguito.

L'immobile residenziale ha superficie commerciale di circa 92 mq, oltre ad accessori ed è costituito da un appartamento al piano primo a cui si accede esclusivamente dal vano scala in cui è presente l'ingresso al piano terra. In dettaglio l'immobile è così composto. Al piano terra vi è l'ingresso dal cortile di proprietà da cui si accede al vano scala costituito da un'unica rampa rettilinea che sbarca su di un pianerottolo alla quota del piano primo: qui una porta introduce al primo ambiente, un ingresso che divide la zona giorno dalla zona notte. La zona giorno è composta da una cucina abitabile con altezza pari a circa m 2,80 collegata da un ampio passaggio con gradino a scendere all'adiacente locale soggiorno che pertanto risulta avere una altezza maggiore, pari a circa m 2,87. Entrambi gli ambienti hanno accesso al balcone presente in facciata sud. La zona notte è composta da un locale antibagno, un locale bagno munito di finestra e due camere da letto anch'esse munite di finestre. È presente inoltre un locale sottotetto adibito a soffitta a cui si accede dal pianerottolo di sbarco della scala tramite una botola a soffitto munita di scala metallica retrattile.



Fig. 05: Individuazione dell'immobile prospetto sud



Fig. 06: Individuazione dell'immobile angolo sud-ovest

Di seguito viene riportato il rilievo dell'immobile eseguito in occasione del sopralluogo svolto in data 31/05/2022.



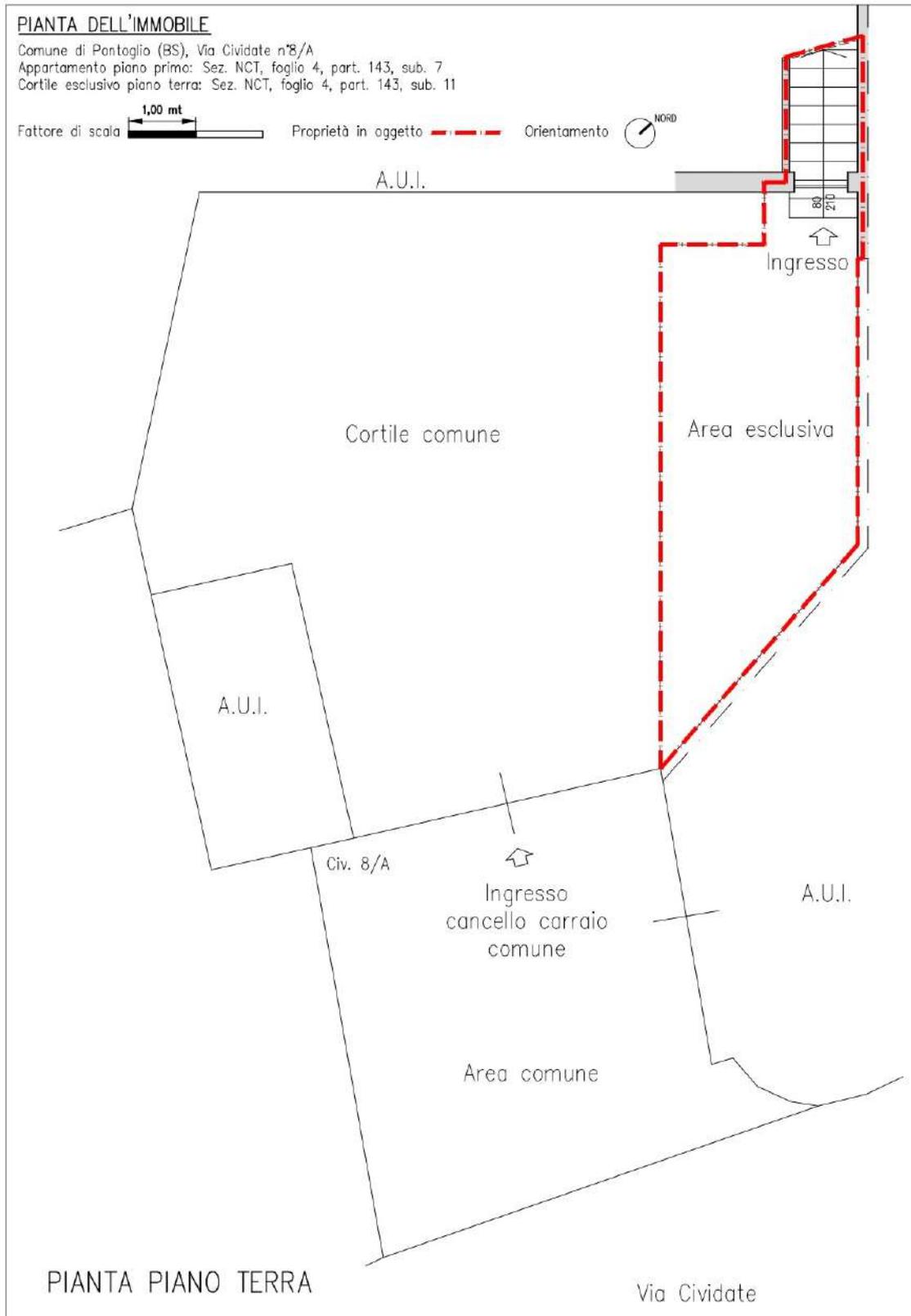


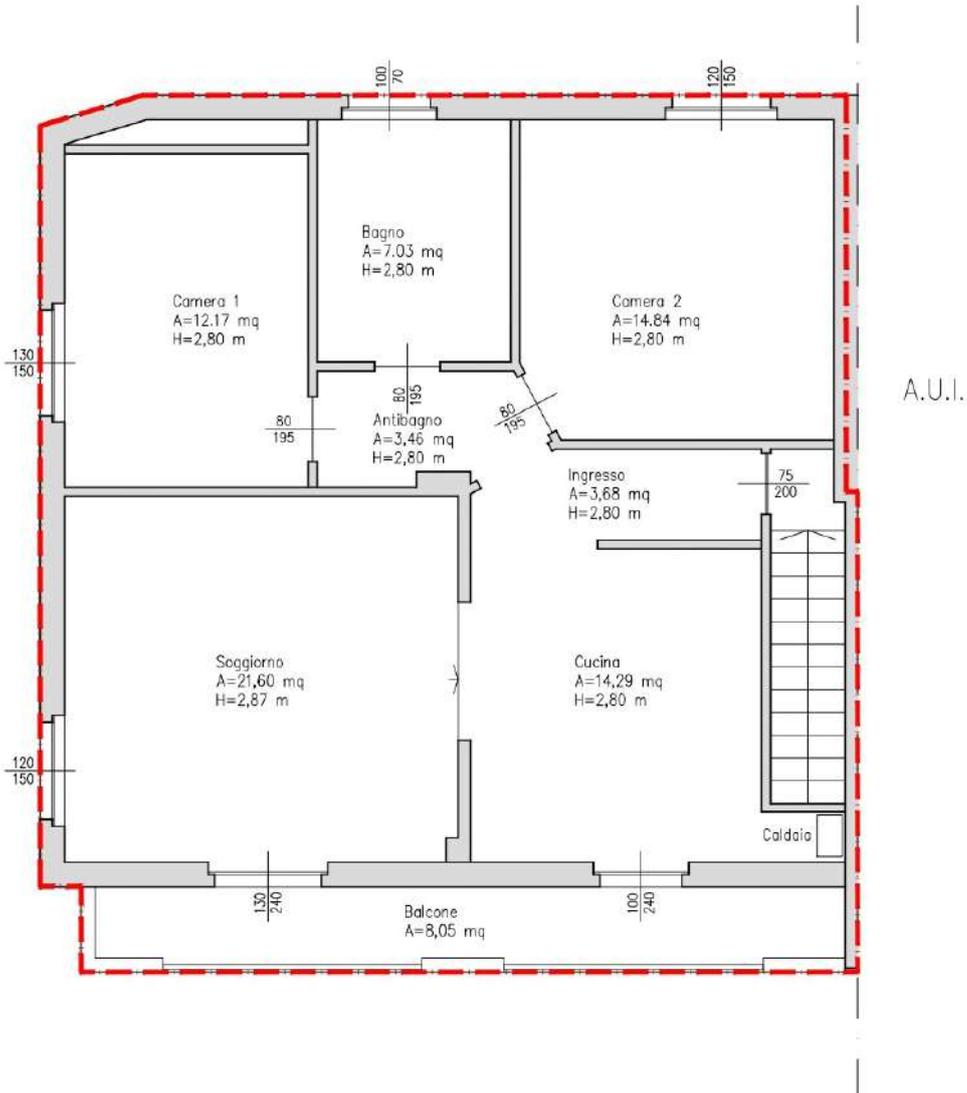
Figura 07: Pianta piano terra



PIANTA DELL'IMMOBILE

Comune di Pontoglio (BS), Via Civate n°8/A
Appartamento piano primo: Sez. NCT, foglio 4, part. 143, sub. 7
Cortile esclusivo piano terra: Sez. NCT, foglio 4, part. 143, sub. 11

Fattore di scala  Proprietà in oggetto  Orientamento 



PIANTA PIANO PRIMO

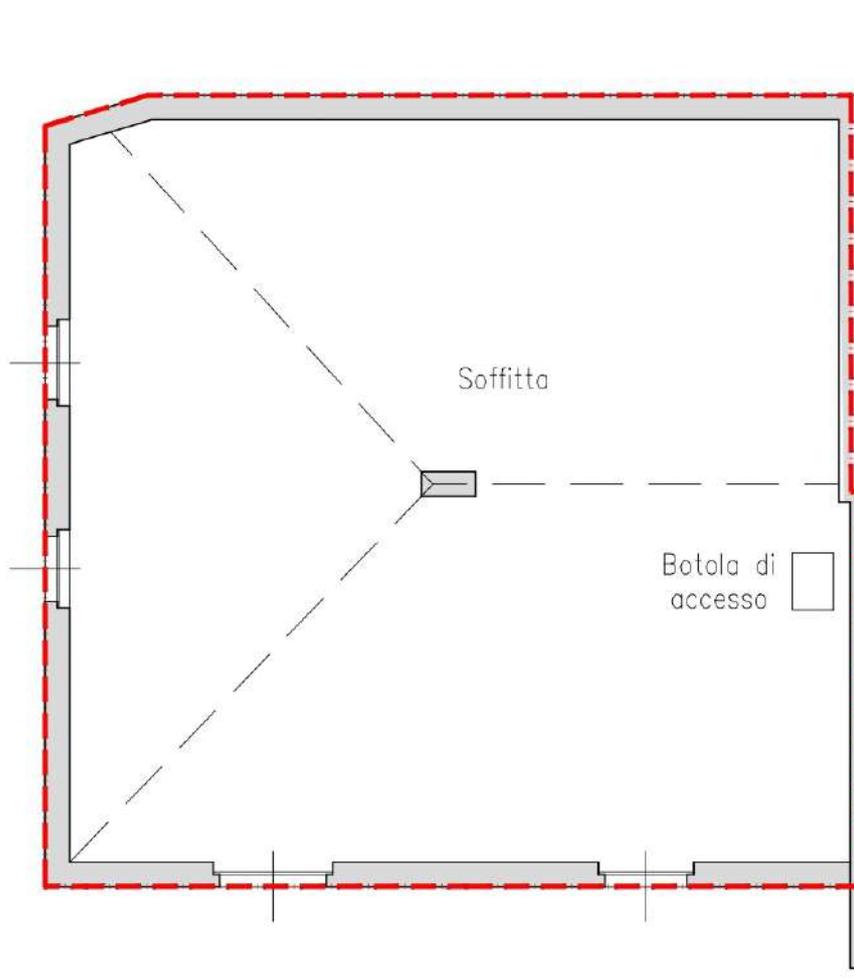
Figura 08: Pianta piano primo



PIANTA DELL'IMMOBILE

Comune di Pontoglio (BS), Via Civate n°8/A
Appartamento piano primo: Sez. NCT, foglio 4, part. 143, sub. 7
Cortile esclusivo piano terra: Sez. NCT, foglio 4, part. 143, sub. 11

Fattore di scala  1,00 mt
Proprietà in oggetto  Orientamento  NORD



PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

Figura 09: Pianta piano secondo (sottotetto)



All'immobile risultano attribuiti in comproprietà spazi e parti comuni all'esterno dell'edificio nel suo complesso consistenti in uno spazio di manovra comune antistante il cancello carraio su via Civate (mapp. 190) e di una corte comune all'interno della recinzione (mapp. 143 sub. 9) attraverso la quale si accede alla porzione di corte esclusiva.

Si evidenzia che non risultano presenti suddivisioni fisiche tra i due spazi a cortile e non risulta possibile identificare con certezza sul posto l'effettivo confine tra le due.

Il sottotetto risulta uno spazio con finiture al rustico e la copertura con struttura in legno presenta un manto di copertura in tegole marsigliesi sorrette da una listellatura in legno e non da un assito continuo che pertanto risultano a vista anche dall'interno del locale.



Fig. 10: Delimitazione indicativa della corte esclusiva
(fg.4 part.143 sub.11)



Fig. 11: Delimitazione indicativa della corte esclusiva



Fig. 12: Vista dell'ingresso dal balcone dell'abitazione



Fig. 13: Vista di parte della corte esclusiva e della corte comune
dal balcone dell'abitazione



Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione a fine anni '80 e le finiture risalgono all'incirca allo stesso periodo e risultano essere ad oggi di carattere modesto: le pavimentazioni dei locali sono in materiale ceramico, i serramenti sono in legno e presentano vetri semplici senza vetrocamera.

Il locale bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Le pareti sono tutte intonacate o rivestite con perlinature in legno e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ed è garantito da una caldaia a metano posizionata nel locale cucina con distribuzione a radiatori. È presente un impianto elettrico realizzato sotto traccia.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento, tenendo conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti, pareti), della presenza di muffa in alcune stanze dell'abitazione, probabilmente a causa anche della scarsa aerazione dei locali, degli infissi, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento, del servizio igienico, può essere complessivamente definito scarso in quanto è evidente la necessità di interventi di carattere generale che riguardino la manutenzione ed il rifacimento delle finiture e degli impianti.

La corte esclusiva non risulta essere pavimentata, mentre è presente uno strato di ghiaietto.

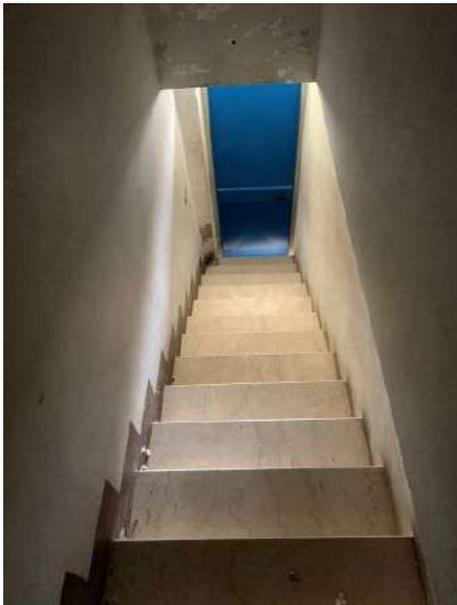


Figura 14: Vista dal piano primo del vano scala di ingresso



Figura 15: Vista dell'ingresso e del pianerottolo sbarco scala





Figura 16: Vista della cucina verso l'interno dell'abitazione



Figura 17: Vista della cucina verso l'esterno



Figura 18: Vista del soggiorno



Figura 19: Camera 1



Figura 20: Vista del locale bagno



Figura 21: Vista del balcone





Figura 22: Vista della scala retrattile di accesso al sottotetto



Figura 23: Vista del sottotetto

Impianti in dotazione delle unità immobiliari

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

(*) Nota sulle attrezzature impiantistiche:

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

Classe energetica

- Classe energetica desunta dall'ACE: G (*) Non desumibile/assente.



(*) attestato registrato il 19/10/2009 Prot. 17150-000020-09 e pertanto scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER. **(Allegato 8)**

Funzionalità delle unità immobiliari

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

Esposizione prevalente delle unità immobiliari

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

Nel caso specifico risulta: Minimo Medio Massimo

Luminosità delle unità immobiliari

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

Nel caso specifico risulta: Minimo Medio Massimo

Panoramicità delle unità immobiliari

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

Nel caso specifico risulta: Minimo Medio Massimo

Identificazione catastale dell'unità immobiliare

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

[1] Appartamento con soffitta

Catasto Fabbricati Comune di Pontoglio

Sez. NCT Fg.4 particella 143 sub. 7

Via Civate n°8/A Piano T-1-2

Cat. A/2, cl.3, consist. 6 vani Sup. cat. 130 mq, Rendita € 387,34

Tale risultante in forza di variazione del 11.05.2009 Pratica n. BS 0180026 in atti dal 11.05.2009 per modifica di identificativo (n.16825.1/2009).



[2] Corte esclusiva

Sez. NCT Fg.4 particella 143 sub. 11

Via Civate n°8/A Piano T

Cat. F/1, consist. 20 mq

Tale risultante in forza di variazione del 14.05.2009 Pratica n. BS 0186248 in atti dal 14.05.2009 per stralcio di parti comuni (n.3095.1/2009).

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 del c.c. ed in particolare delle corti identificate come segue:

Sez. NCT Fg.4 particella 143 sub. 9

Via Civate n°8/A Piano T Bene comune non censibile ai subalterni 7-701.

(Trattasi di corte di accesso alla unità immobiliare oggetto di perizia nonché alla ulteriore unità immobiliare a piano terra e alle pertinenze accessorie di quest'ultima).

Sez. NCT Fg.4 particella 190

Via Civate n°8/A Piano T Bene comune non censibile, area comune a tutti i subalterni del mappale 143.

(Trattasi di area di accesso antistante il cancello carraio al civico 8a nonché comune alle ulteriori unità immobiliari dell'adiacente fabbricato che attraverso tale area hanno accesso dalla sede stradale).

L'immobile così identificato risulta catastalmente intestato a:

“OMISSIS”

diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

“OMISSIS”

diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

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

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



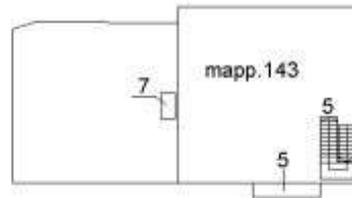


Figura 24: Estratto mappa catastale – particella 143 fg.4

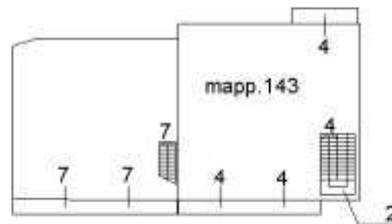




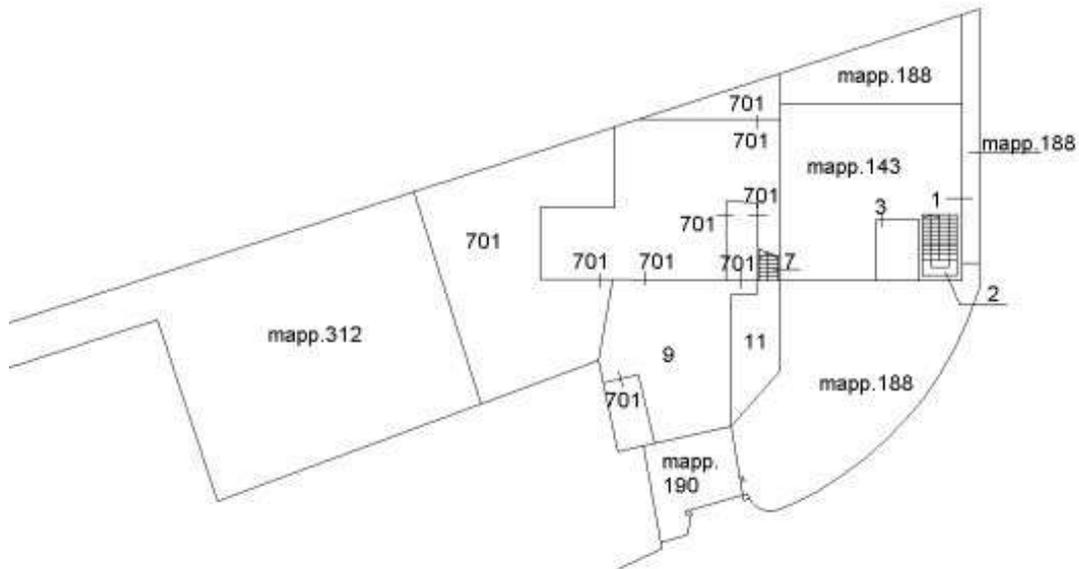
PIANO INTERRATO



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

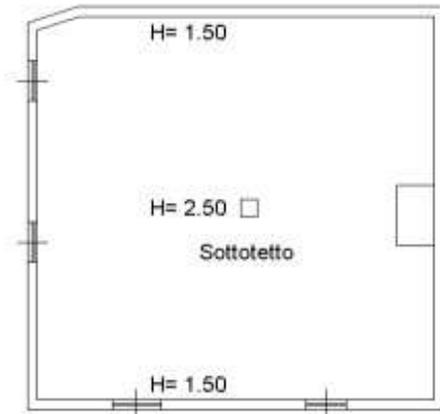


PIANO TERRA



Figura 25: Stralcio elaborato planimetrico immobile – Fig. 4, particella 143

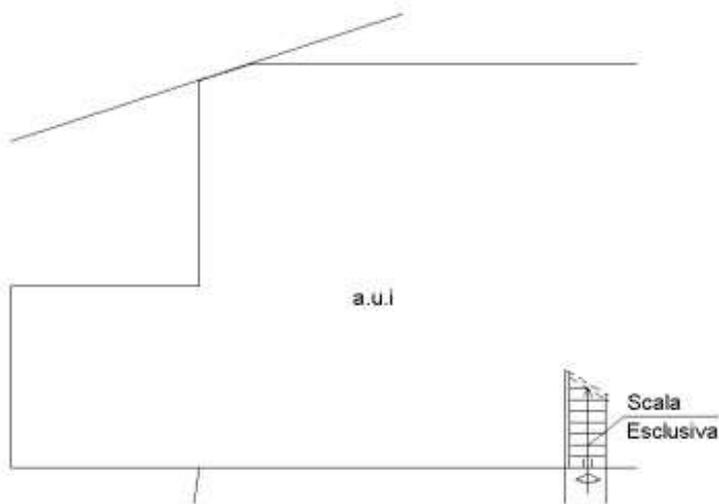




PIANO SECONDO



PIANO PRIMO H= 2.90



PIANO TERRA

Figura 26: Stralcio planimetrie immobile – Fg. 4, particella 143 subalterno 7



Suddivisione delle unità immobiliari in lotti:

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

Lotto Unico: **Appartamento:**

Sito a Pontoglio (BS) in Via Cividate n°8/A

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pontoglio

Sez. NCT Fg.4 particella 143 sub. 7

Via Cividate n°8/A Piano T-1-2, Cat. A/2, cl.3, consist. 6 vani Sup. cat. 130 mq,

Rendita € 387,34

Corte esclusiva:

Sez. NCT Fg.4 particella 143 sub. 11

Via Cividate n°8/A Piano T

Cat. F/1, consist. 20 mq,

Quota 1/2 piena proprietà Sig. "OMISSIS"

Quota 1/2 piena proprietà Sig.ra "OMISSIS"

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 del c.c. ed in particolare delle corti identificate come segue:

Sez. NCT Fg.4 particella 143 sub. 9

Via Cividate n°8/A Piano T Bene comune non censibile ai subalterni 7-701.

Sez. NCT Fg.4 particella 190

Via Cividate n°8/A Piano T Bene comune non censibile, area comune a tutti i subalterni del mappale 143.

Confine dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare presenta i seguenti confini:

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

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

(Allegato 1)

Consistenza

In data 31/05/2022 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. Al piano sottotetto non è stato possibile accedere



in quanto alla botola presente nel solaio è applicata una scala retrattile che non garantiva un utilizzo in sicurezza della medesima. L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito per l'appartamento al piano primo (**Allegato 6**) è stato confrontato con le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 1**) e con gli elaborati grafici della pratica edilizia autorizzata (**Allegato 3**). La consistenza della soffitta al piano secondo è stata dedotta dalla planimetria catastale in atti.

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 1,50 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:

- 1- Per i locali **principali** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda
- 2- Per il **balcone** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda
- 3- Per il vano scala esclusivo si computerà il **30%** della superficie esterna lorda
- 4- Per i locali **accessori** (soffitta) si computerà il **10%** della superficie esterna lorda
- 5- Per la **corte esclusiva** si computerà il valore a corpo.

La **corte comune** nonché l'**area urbana** corrispondente alla porzione di strada di accesso verrà computata nella definizione del prezzo unitario dell'immobile.

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 1,50 dal piano pavimento.

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

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

[1] Appartamento

- Ingresso di superficie utile di circa: 3,68 mq;



- Cucina di superficie utile di circa: 14,30 mq;
- Soggiorno di superficie utile di circa: 21,60 mq;
- Antibagno di superficie utile di circa: 3,46 mq;

- Bagno di superficie utile di circa: 7,03 mq;
- Camera 1 di superficie utile di circa: 12,17 mq;
- Camera 2 di superficie utile di circa: 14,85 mq;
- Balcone di superficie utile di circa: 8,05 mq;
- Soffitta di superficie utile di circa: 85 mq (*)
- Corte esclusiva di superficie utile di circa: 20 mq (*)

(*) N.B: Misura desunta da planimetria catastale

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
			(mq)	(%)	(mq)
	[1] Abitazione con locali accessori				
UNICO	Abitazione p.1°	S.E.L.	92,33	100%	92,33
	Balcone	S.E.L.	9,94	30%	2,98
	Vano scala	S.E.L.	4,53	30%	1,36
	Soffitta	S.E.L.	96,12	10%	9,61
	Totale mq				106,28
	[2] Corte esclusiva				
	Corte esclusiva	S.E.L.	20,00	100%	20,00
	Totale mq				20,00
	Corte comune e area urbana di accesso da fronte strada già ricomprese nel prezzo unitario dell'immobile				
	N.B: Superfici corte esclusiva e soffitta desunte da planimetria catastale				



3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

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

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

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

Anno di costruzione

La costruzione dell'edificio non ha data certa e potrebbe risalire alla prima metà circa del secolo scorso. L'immobile nella sua configurazione in pianta originaria risulta accertato solo in data 08/11/1972 in quanto risulta essere oggetto di Licenza di Costruzione con la quale vi è un riattamento dello stabile che lo trasforma da edificio adibito a stalla al piano terra in abitazione, con destinazione del piano primo ancora da definirsi. Il fabbricato è stato oggetto di successivi interventi che hanno definito la sua consistenza come oggi visibile.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti all'unità immobiliare oggetto della presente relazione nonché relative al fabbricato complessivo in cui sono inserite a nome degli attuali proprietari e dei precedenti. Le pratiche edilizie fornite dall'Ufficio tecnico comunale sono riportate in allegato (**Allegato 3**) e di seguito elencate:

- Licenza di Costruzione n°1205 prot. n°3516 del 08/11/1972 (**Allegato 3.1**) a seguito di richiesta di "Riattamento dello stabile" con la quale il piano terra adibito a stalla veniva trasformato in abitazione e veniva realizzata la scala interna che conduce al piano primo. La porzione di fabbricato al piano primo non era oggetto di intervento e dalle tavole si può ragionevolmente desumere lo stato al rustico o a destinazione accessoria.
- Concessione Edilizia n°2135 prot. n°1417 del 24/03/1982 (**Allegato 3.2**) a seguito della quale veniva chiuso il volume al piano primo con muratura in lato fronte strada, creato il vano sottotetto con l'inserimento di un solaio poco al di sotto la copertura esistente e ridefinite per numero e dimensione le finestre presenti. Il



piano primo, nella nuova configurazione, veniva specificamente definito come vano accessorio non destinato pertanto alla funzione residenziale.

Con riferimento a tale pratica edilizia risulta anche agli atti:

- Autorizzazione Provincia di Brescia n. 1960/82 P.G. 1340/82 U.T. all'allacciamento all'acquedotto lungo il fianco destro a progr.va Km 0+250.

- Concessione Edilizia n°2416 prot. n°5737 del 05/12/1985 (Allegato 3.3) a seguito della quale veniva cambiata la destinazione d'uso del piano primo da vano accessorio ad appartamento con la suddivisione degli spazi in locali da abitazione e con modifiche dimensionali alle finestre esistenti.

- Concessione Edilizia in sanatoria (Condono Edilizio) n°80 C prot. n°2653/86 del 14/04/1988 (Allegato 3.4) a seguito della quale veniva condonata una costruzione accessoria esterna alla sagoma del fabbricato ed addossata a quest'ultimo al piano terra; tale costruzione non è parte dell'unità immobiliare oggetto di perizia. In questa pratica edilizia però è nuovamente rappresentato il piano primo con distribuzione interna analoga alla pratica precedente.

Nota bene:

Nell'atto di provenienza vengono riportati gli estremi identificativi delle pratiche edilizie sopra elencate e viene altresì dichiarato che alla data del 29.10.2009 nell'unità immobiliare venduta non sono state eseguite altre opere per le quali sarebbe stata necessaria in base alle norme vigenti licenza di costruzione, autorizzazione o concessione edilizia.

La ricerca eseguita presso gli uffici comunali a nome degli attuali proprietari non ha evidenziato la presenza di alcuna ulteriore pratica edilizia.

Si riporta in allegato uno stralcio di alcuni elaborati grafici facenti parte delle pratiche edilizie autorizzative relative al fabbricato in oggetto:



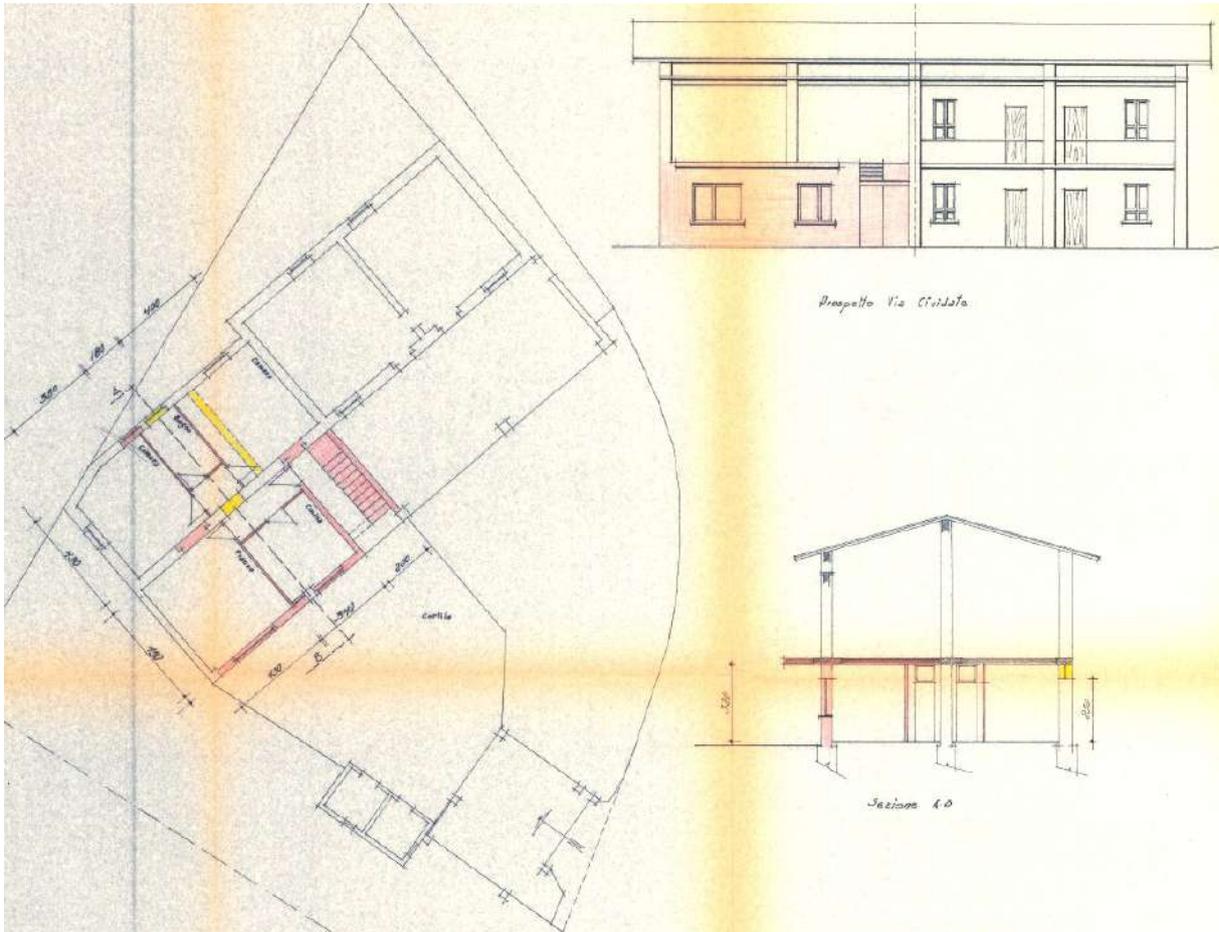


Figura 27: Licenza di Costruzione n°1205 prot. n°3516 del 08/11/1972 stralcio tavola di progetto del piano terra dove viene realizzata anche la scala di accesso al piano primo



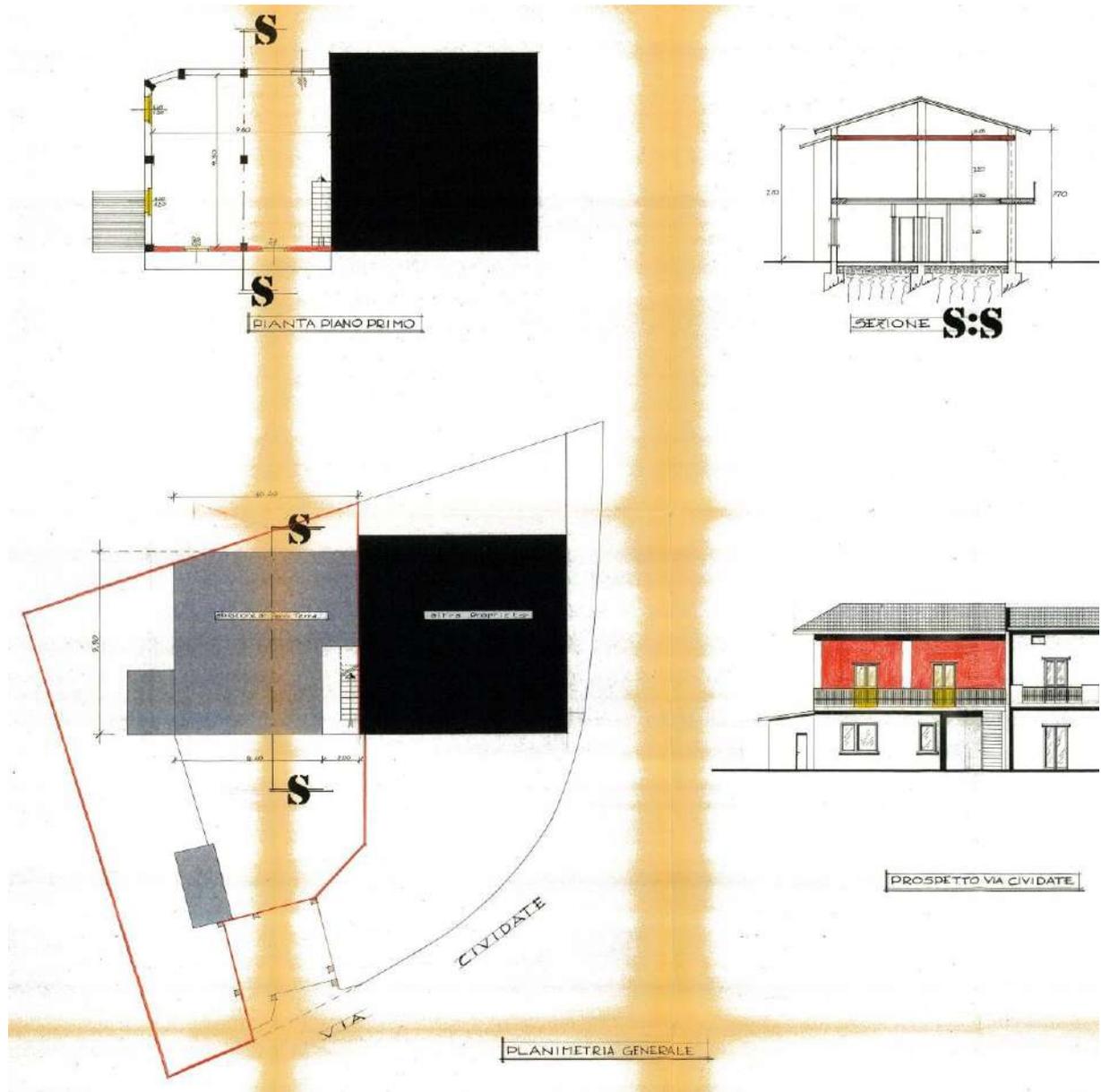


Figura 28: Concessione Edilizia n°2135 prot. n°1417 del 24/03/1982 stralcio tavola di progetto del piano primo dove viene realizzata la chiusura del volume esistente senza destinazione specifica (vano accessorio)



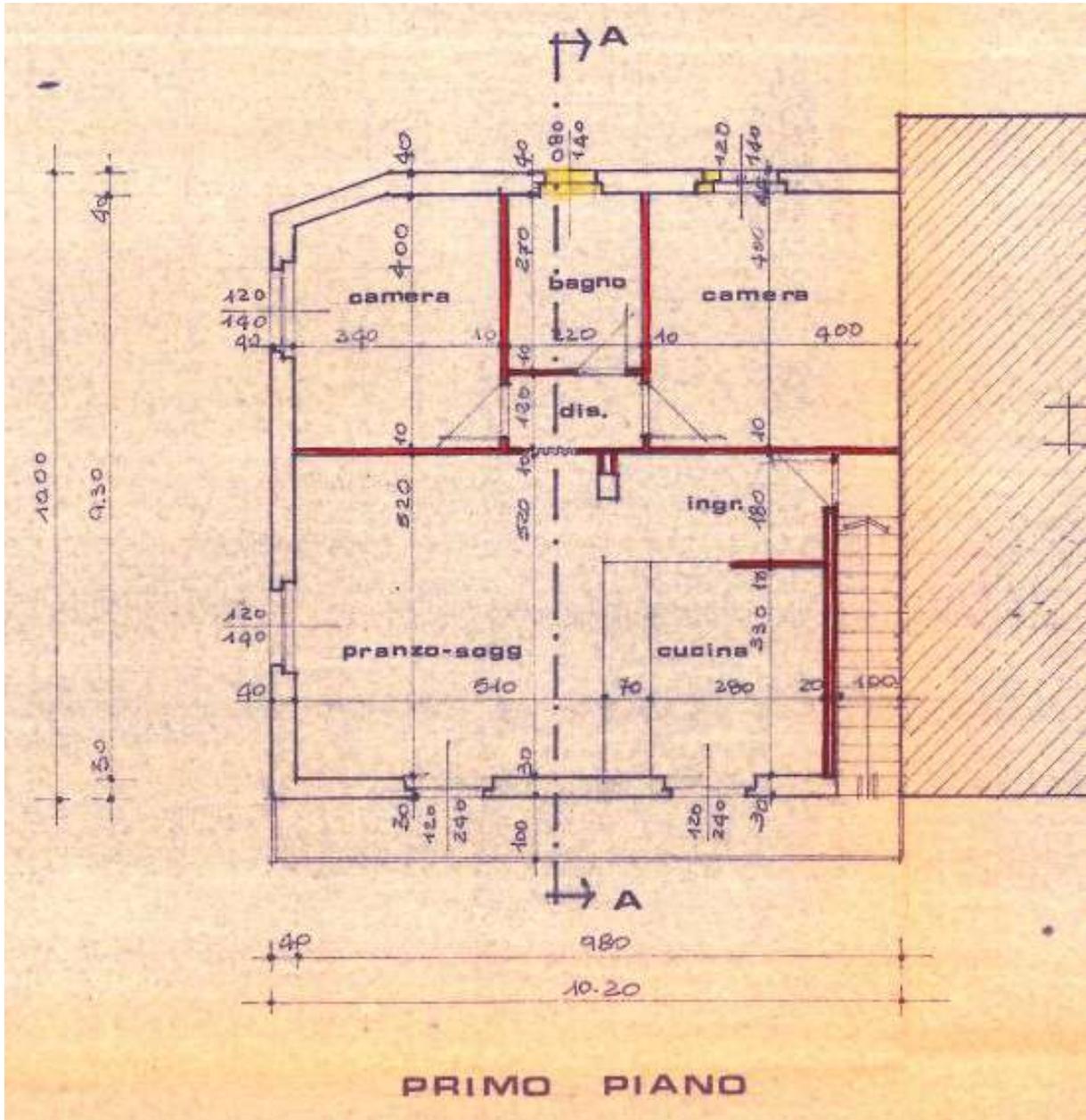


Figura 29: Concessione Edilizia n°2416 prot. n°5737 del 05/12/1985 stralcio tavola di progetto del piano primo con cambio di destinazione d'uso e formazione dell'immobile a destinazione residenziale (appartamento).



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente: “Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI PONTOGLIO” approvata con delibera di C.C. n. 45 del 30/12/2013.

Il mappale 143 del fg. 4 Censuario di Pontoglio con il quale è identificato il complesso edilizio in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in zona identificata come: “Ambito Residenziale “RC – Ambito residenziale prevalente consolidato – art. 44”.” regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. di cui all'Art. 44” (**Allegato 2**)

Convenzione urbanistica: Si No

Cessioni diritti edificatori: Si No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: Si No

Vincoli ambientali: Si No

Vincoli paesaggistici: Si No

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche, si allegano i seguenti estratti delle tavole e delle norme dello strumento urbanistico vigente: (**Allegato 2**)

- Piano delle Regole – PR.1 – Piano delle Regole Norme di governo territorio;
- Piano delle Regole – Tavola PR.3C – Carta degli ambiti territoriali - sud;
- Piano delle Regole – Tavola PR.5 – Carta dei vincoli;
- Piano delle Regole – Tavola PR.6 – Carta del PTC Parco dell'Oglio;
- Documenti di Piano –Tavola DP.6 – Carta della sensibilità del paesaggio;
- Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT
–Tavola GE05 – Carta dei vincoli e di sintesi;
- Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT
–Tavola GE06 – Carta fattibilità geologica per le azioni di piano;
- Parco Oglio Nord – Tav.3 – Vincoli.

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale (**Allegato 3**) e sulla base del rilievo eseguito (**Allegato 6**) in occasione del sopralluogo svolto è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto risultante dalle pratiche edilizie autorizzative. Da tale confronto sono emerse le difformità di seguito elencate:



- Ingresso vano scale al piano terra: chiusura con porta e realizzazione di parete laterale a riduzione della larghezza utile del vano scale e a suddivisione con l'adiacente unità abitativa al piano terra;
- Sagoma del pianerottolo di sbarco della scala al piano primo differente con riduzione della larghezza dello stesso;
- Porta di ingresso con dimensione non rispondente al valore minimo (90cm);
- Diversa posizione delle tramezze che delimitano i vani interni con modifica dei rapporti aeroilluminanti di progetto; forma differente della camera in lato nord ovest (camera 1) e larghezza differente della camera in lato nord est (camera 2) per la probabile presenza di contropareti;
- Suddivisione dell'ambiente soggiorno/cucina in due distinti ambienti con quote di calpestio differenti;
- Diffomità delle altezze dei locali rispetto ai valori di progetto;
- Differente superficie e lunghezza del balcone e presenza di muretti di parapetto;
- Differenze dimensionali delle finestre e delle portefinestre con alterazione dei rapporti aeroilluminanti;
- Chiusura parziale del vano scala per formazione nicchia per posizionamento caldaia.

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

Si fa presente inoltre che l'intero piano sottotetto non risulta rappresentato nelle piante di progetto visionate ad eccezione della pratica edilizia del 1982 in cui viene indicata solamente la realizzazione della soletta di separazione del piano primo dal sottotetto. Nessuna indicazione progettuale risulta desumibile dalle tavole autorizzative pertanto per la soffitta esistente. Inoltre, come già evidenziato in precedenza non è stato possibile accedere in sicurezza tramite la scala retrattile applicata alla botola esistente. Non è stato pertanto possibile verificare la reale altezza interna e la conformità ai titoli edilizi autorizzativi.

Di seguito uno stralcio della rappresentazione grafica delle diffomità rilevate nell'immobile oggetto di perizia e riportate in allegato. (**Allegato 7**)



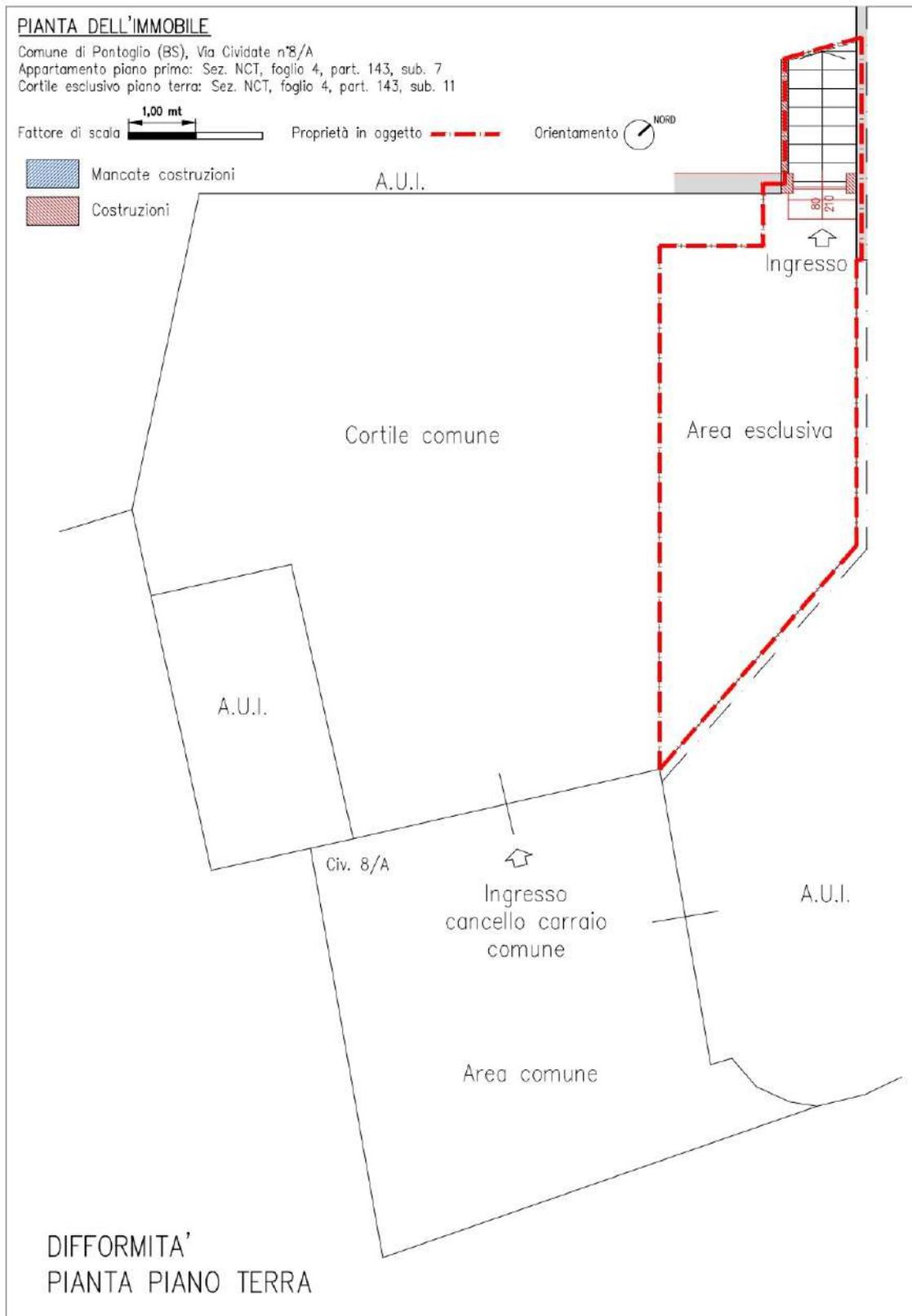


Figura 30: Pianta piano terra: confronto tra stato autorizzato e realizzato.



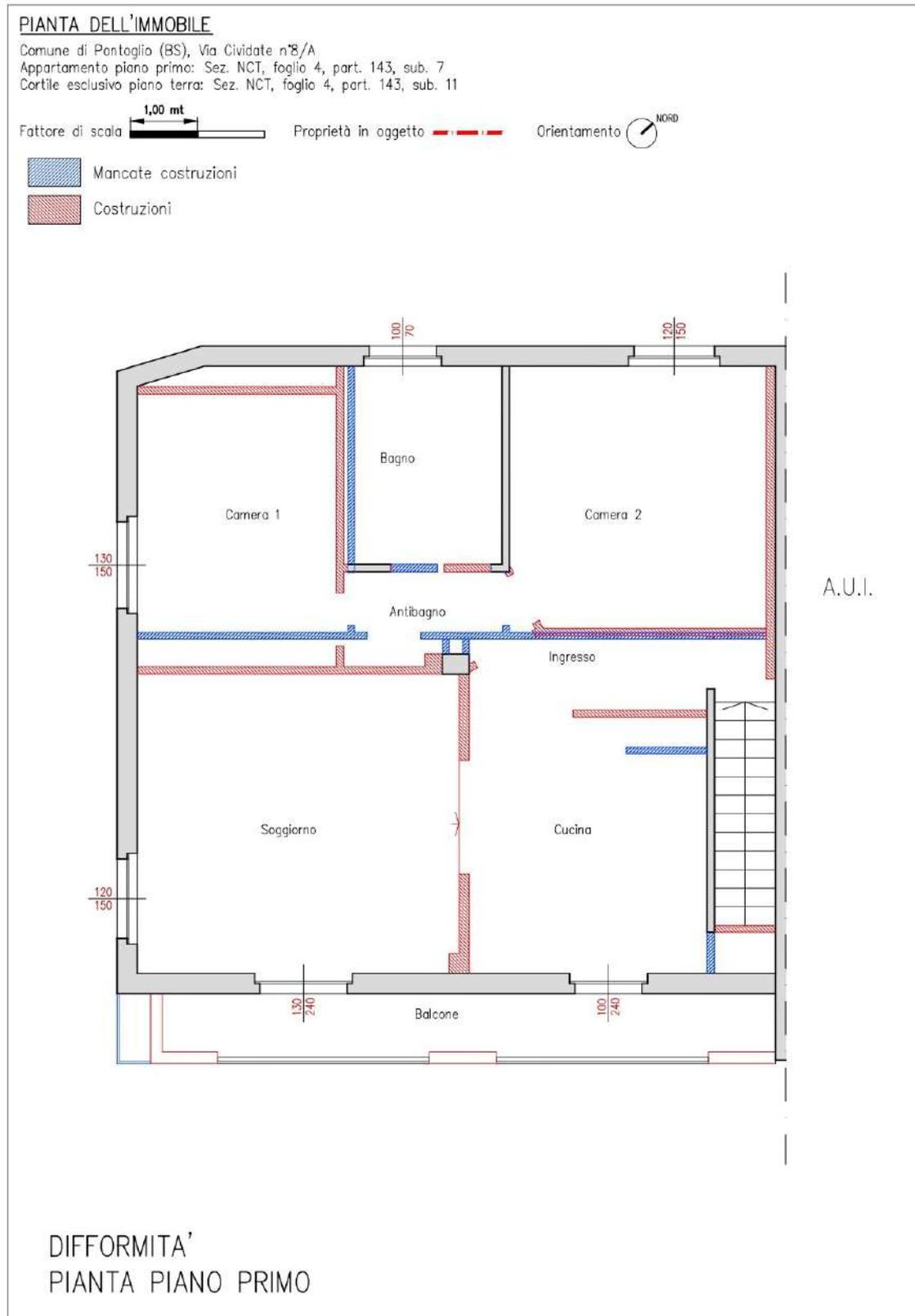


Figura 31: Pianta piano primo: confronto tra stato autorizzato e realizzato.



Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Io sottoscritto Arch. Matteo Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 3072, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiaro per l'unità immobiliare in oggetto:

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

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

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

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 30/05/2022.

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

A seguito del sopralluogo svolto presso le unità immobiliari, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti. Tali planimetrie risultano solo parzialmente allineate allo stato dei luoghi autorizzato. Da tale confronto sono emerse infatti le difformità di seguito elencate:

Difformità di rappresentazione grafica dei vani (superfici, aperture, altezze) in particolare:

- Sagoma del pianerottolo di sbarco della scala al piano primo differente con riduzione della larghezza dello stesso;
- Diversa posizione delle tramezze che delimitano i vani interni e presenza di contropareti non rappresentate in planimetria (camera 1 e 2);
- Diversa posizione della tramezza di suddivisione dell'ambiente soggiorno/cucina in due distinti ambienti;
- Difformità delle altezze dei locali rispetto ai valori di progetto;
- Differente superficie e lunghezza del balcone e presenza di muretti di parapetto;
- Differenze dimensionali delle finestre e delle portefinestre e nella posizione delle porte interne.

Dichiarazione di rispondenza catastale

Io sottoscritto Arch. Matteo Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 3072, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiaro:

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



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

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

Via Civate n°8/A

Sez. NCT Fg.4 particella 143 sub. 7

Cat. A/2, cl.3, consist. 6 vani, Sup. cat. 130 mq, Rendita € 387,34

Sez. NCT Fg.4 particella 143 sub. 11

Piano T, Cat. F/1, consist. 20 mq

Alla data del 28/02/2022 risultava intestato a:

1. **“OMISSIS”**

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. **“OMISSIS”**

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

A loro pervenuti in forza del seguente titolo:

Atto Notarile pubblico di **Compravendita** a rogito Dott. Chiodi Daelli Enrico del 29/10/2009 rep. 173087/36636, (**Allegato 4**) trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia il 02/11/2009 al n. 27055 di formalità; **favore:** “Omissis” per 1/2 ciascuno di piena proprietà; **contro:** “Omissis” per 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, loro pervenuti con Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Garioni Aldo del 30/03/1999 rep. 18126, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 02/04/1999 al n. 7316 di formalità.

L'immobile compravenduto viene così di seguito descritto: “appartamento ad uso abitazione sito al piano primo composto da ingresso, cucina, tre vani, bagno, balcone, soprastante soffitta al piano secondo e porzione di corte pertinenziale al piano terra in proprietà esclusiva della superficie di mq 375”.

Nota bene: si evidenzia che la superficie della corte esclusiva risulta erroneamente indicata in atto in 375mq anziché in 20mq corrispondente alla superficie catastale della particella di cui al fg.4 mapp.143 sub.11.

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Servitù/Vincoli: Si No

Oneri: Si No

Pesi/gravami: Si No



Si evidenzia che, come già descritto nei capitoli precedenti, la corte esclusiva posta in lato est non presenta delimitazioni fisiche con l'adiacente corte comune; inoltre l'accesso carraio alla corte comune risulta anch'esso bene comune non solo alle unità immobiliari al civico 8a ma anche a tutte le unità immobiliari del mappale 143.

Contratti di locazione registrati

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica della presenza di contratti registrati di locazione e/o comodato o altro contratto a favore di terzi, inerente alla unità immobiliare in oggetto, con istanza presentata in data 31.05.2022 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Chiari, in data 06.06.2022 ha fornito dichiarazione dell'assenza di contratti di locazione o comodato gravanti l'unità immobiliare in oggetto. **(Allegato 9)**



4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione dei beni

Alla data del sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU i locali costituenti l'immobile oggetto di perizia risultano occupati dagli stessi esecutati Sig. "OMISSIS", nonché viene riferito verbalmente dal Sig. "OMISSIS" che l'immobile è occupato anche dai propri tre figli. A tal proposito si faccia specifico riferimento al verbale di immissione in possesso redatto dal Custode Giudiziale.

Il CTU a quantificazione del deprezzamento dell'immobile a seguito dello stato di occupazione dello stesso, indipendentemente da eventuale opponibilità dello stesso, ritiene congruo apportare un deprezzamento pari al 4% del valore dell'immobile per un importo complessivo di circa € 3.800,00.

Si evidenzia che tale importo verrà detratto al valore di stima dei presenti immobili, ma che una eventuale variazione di tali costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potrà determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia.

Oneri di natura condominiale

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

Si evidenzia tuttavia che nell'atto di provenienza è esplicitamente così riportato:

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

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

Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica e catastale

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 dei corretti rapporti aeroilluminanti dei locali, della dimensione delle finestre e portefinestre, della superficie del balcone, della porta di ingresso e alla corretta identificazione delle altezze dei locali di abitazione come previsto da regolamento locale di igiene tipo.



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 deprezzamento pari al 10% del valore dell'immobile per un importo complessivo di circa € 9.565,00 oltre ad €1.000,00 per la regolarizzazione catastale dello stesso.

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

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Nessuno.

Altri oneri

Non rilevati

Divisibilità dei beni e formazione dei lotti

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



5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze della Relazione Notarile Catastale – Ipotecaria Ventennale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 01.03.2022 sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 28.02.2022 risulta che in ordine a quanto in oggetto, sono presenti le seguenti formalità: **(Allegato 5)**

- **Iscrizione n. 10479/45946 del 02.11.2009 ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.10.2009 n. di rep. 173088/36637 Notaio Chiodi Daelli Enrico sede Milano (MI)

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa sede Siena Piazza Salimbeni 3

Contro: "OMISSIS" per la quota di ½ e "OMISSIS" per la quota di ½

Capitale € 130.000,00 Totale € 260.000,00 durata 30 anni.

- **Trascrizione n. 5028/7370 del 25.02.2022** nascente da **verbale di pignoramento immobili del 23.12.2021**

Numero di repertorio 9598 emesso da Uff. Giud. Unep presso Corte d'Appello di Brescia

A favore di Amco - Asset Management Company spa Sede Napoli, domicilio ipotecario eletto: Sovime srl per Amco spa Via Pigna n°104 – 80128 Napoli

Contro: "OMISSIS" per la quota di ½ e "OMISSIS" per la quota di ½

È stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 30.05.2022 che si riporta in allegato da cui non emergono ulteriori gravami. **(Allegato 5)**



6. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del “**più probabile valore di mercato**” dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi e del “**più probabile valore di mercato ridotto**” ottenuto successivamente apportando le decurtazioni del prezzo di stima, connesse a eventuali diritti reali e personali di terzi, stato di occupazione dei beni, stato di conservazione degli immobili e oneri di vario tipo emersi dalle indagini che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la piena commerciabilità.

Assunzioni e condizioni limitative

Si evidenzia che la presente perizia di stima è relativa alla sola unità immobiliare oggetto di provvedimento di pignoramento così come pervenuta in proprietà all'esecutato in forza dell'atto di provenienza citato.

La valutazione prevista nella presente perizia risulta pertanto relativa al bene così identificato e con i gravami descritti ai precedenti capitoli.

Verifica del migliore e più conveniente uso

Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

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

La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici.

Per gli immobili in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.



Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

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

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Pontoglio (BS).



7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un contesto urbano residenziale/commerciale di vicinato del Comune di Pontoglio, nella provincia di Brescia; presenta modesta qualità architettonica, finiture d'uso corrente e di consistenza e conservazione come da rilievo eseguito.

La valutazione stilata 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, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area e della presenza di pertinenze.

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

Per abitazioni civili in normale stato conservativo nel Comune di Pontoglio, il valore di mercato risulta ricompreso tra 900 €/mq e 1.200 €/mq. Per la tipologia immobiliare in oggetto, si ritiene che possa essere considerato il valore pari ad € 900,00.

Si attribuisce pertanto all'immobile in oggetto un valore di mercato calcolato sulla base all'analisi estimativa allegata (**Allegato 10**) e di seguito riportato.

Appartamento: 900,00 €/mq

Corte esclusiva: 4.000,00 € (a corpo)

Pertanto si ottiene:

	Consistenza	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore stima
	Immobile residenziale		(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
[1]	Appartamento	S.E.L.	106,28	100%	100%	106,28	€ 900,00	€ 95.654,70
[2]	Corte esclusiva	S.E.L.(*)	20	100%	100%	20	€ 4.000,00 (**)	€ 4.000,00
(*) Misura desunta da planimetria catastale (**) Valore di stima a corpo								
Spazi ed enti comuni: Valori ricompresi nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale dell'unità immobiliare così come risultanti da planimetria catastale (corte comune, area urbana ingresso)								

Nel caso specifico inoltre si ritiene opportuno introdurre ulteriori fattori correttivi del valore di mercato in relazione allo specifico stato di conservazione, alla assenza di garanzia per vizi, stato di occupazione, oneri di regolarizzazione.



Si ritiene necessario pertanto applicare al valore di mercato delle unità immobiliari sopra elencate:

1. una decurtazione per lo stato di occupazione del bene, quantificabile in ragione del 4,0%, quindi pari a circa € 3.800,00;
2. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene, quantificabile in ragione del 20,0%, quindi pari a circa € 19.150,00;
3. una decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 3,0%, quindi pari a circa € 2.900,00;
4. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia (sanatoria e/o messa in pristino) così come computati e quantificabili in circa il 10% del valore, quindi pari a circa € 9.565,00;
5. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione catastale, quantificabile in € 1.000,00.

Pertanto, per i beni sopra elencati si ottiene il seguente Valore di Mercato Ridotto:

Appartamento: € 59.300,00

Corte esclusiva: € 4.000,00

E riuniti in un unico lotto di vendita si ottiene, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO
(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ LOTTO UNICO):
€ 63.300,00 (diconsi euro sessantatremilatrecento/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%, corrispondente ad un valore a base d'asta pari ad € 47.475,00.

Rendimento locativo

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

Il rendimento dei canoni di locazione per i locali residenziali risulta variabile tra € 3,60 e € 5,50 al mq/mese da cui si deduce quindi un canone di locazione complessivo, comprensivo dell'uso della corte esclusiva e della soffitta, variabile tra i € 300 e € 500 al mese.



Si ritiene che il canone di locazione reale, viste le caratteristiche dell'unità immobiliare ed il contesto edilizio ed urbano della zona, lo stato di manutenzione e di finitura della stessa, possa essere pari a circa € 250 al mese per complessivi 3.000 €/anno. **(Allegato 10)**

Brescia, lì 25.11.2022

In fede, Il Tecnico

Arch. Matteo Gorlani

(documento firmato digitalmente)

