

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare
n°23/2023 riunita con n°168/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA BRUNO SIMONETTA

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO A2
NEGOZIO CON CANTINA E
POSTO AUTO SCOPERTO
Via Monte Grappa n.19/E-19/F-19/A
Brescia (BS)

Creditore procedente: **AURELIA SPV SRL C.F. 15502861006**

00187 Roma (RM), Via Piemonte n. 38
e per essa quale mandataria

GARDANT LIBERTY SERVICING SPA C.F. e P.iva 00053810149

00187 Roma (RM), Via Piemonte n. 38

Rappresentato da: **Avv. Andrea Mina**

25122 Brescia (BS), Via Solferino n.21

Esecutati: **"OMISSIS"**

CTU incaricato: **ING. MASSIMILIANO GORLANI**

25010 San Zeno Naviglio (BS), Via Armando Diaz n.13

Tel. 030-6854094 Fax.030-7773677 Mail: studio@e-artec.it

Pec: arteccertificata@pec.e-artec.it



INDICE

RIEPILOGO SINTETICO	3
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
Localizzazione	4
Zona	4
Destinazione urbanistica dell'immobile	4
Descrizione del fabbricato	5
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	10
Descrizione sintetica	10
Stato di manutenzione e finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare	13
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare	13
Classe energetica	14
Identificazione catastale	15
Confini	18
Consistenza	18
Criterio di misurazione	18
Calcolo delle superfici di proprietà	19
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	21
3.1 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	21
Identificazione del bene oggetto di pignoramento	21
Titolarità dei beni	21
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	22
3.2 RISPONDEZZA CATASTALE	22
Identificazione catastale del bene	22
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti	22
Dichiarazione di rispondenza catastale	23
3.3 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	24
Anno di costruzione	24
Titoli autorizzativi esaminati	24
Situazione urbanistica	27
Limitazioni urbanistiche	27
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali	28
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica	29
4. VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	30
Stato di occupazione dei beni	30
Oneri di natura condominiale	30
Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica e catastale	31
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	31
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	32
6. ANALISI ESTIMATIVA	35
Utilizzo della valutazione	35
Assunzioni e condizioni limitative	35
Analisi mercato locale	35
Criterio di stima adottato	36
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA	37
Valore di stima base	37
Valore di stima ridotto	38
Dichiarazione di rispondenza	39
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	40



RIEPILOGO SINTETICO**Descrizione sintetica****Negozi** di circa 107 mq di superficie commerciale oltre a cantina e **posto auto scoperto****1) Immobile commerciale**

Ubicazione: Brescia, Via Monte Grappa n°19/E-19/F
 Identificativi catastali: Fg.90, **part. 1 sub. 72** P.T. Cat. C/1
 Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1
 Valore di mercato ridotto: € 246.000,00

2) Posto auto scoperto

Ubicazione: Brescia, Via Monte Grappa n°19/A
 Identificativi catastali: Fg.90, **part. 1 sub. 42** P.T. Cat. C/6
 Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1
 Valore di mercato: € 15.000,00

Valore di mercato ridotto Lotto A2 € 261.000,00 (euro duecentosessantunomila/00)**Verifica di conformità****1) Immobile commerciale**

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

2) Posto auto scoperto

Conformità edilizia: SI
 Conformità catastale: SI
 Conformità titolarità: SI

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato: NO
 Oneri di natura condominiale: SI
 Vincoli urbanistici, paesaggistici: SI
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI

Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative: SI



1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Brescia (BS)

Via Monte Grappa n.19/E-19/F-19/A.

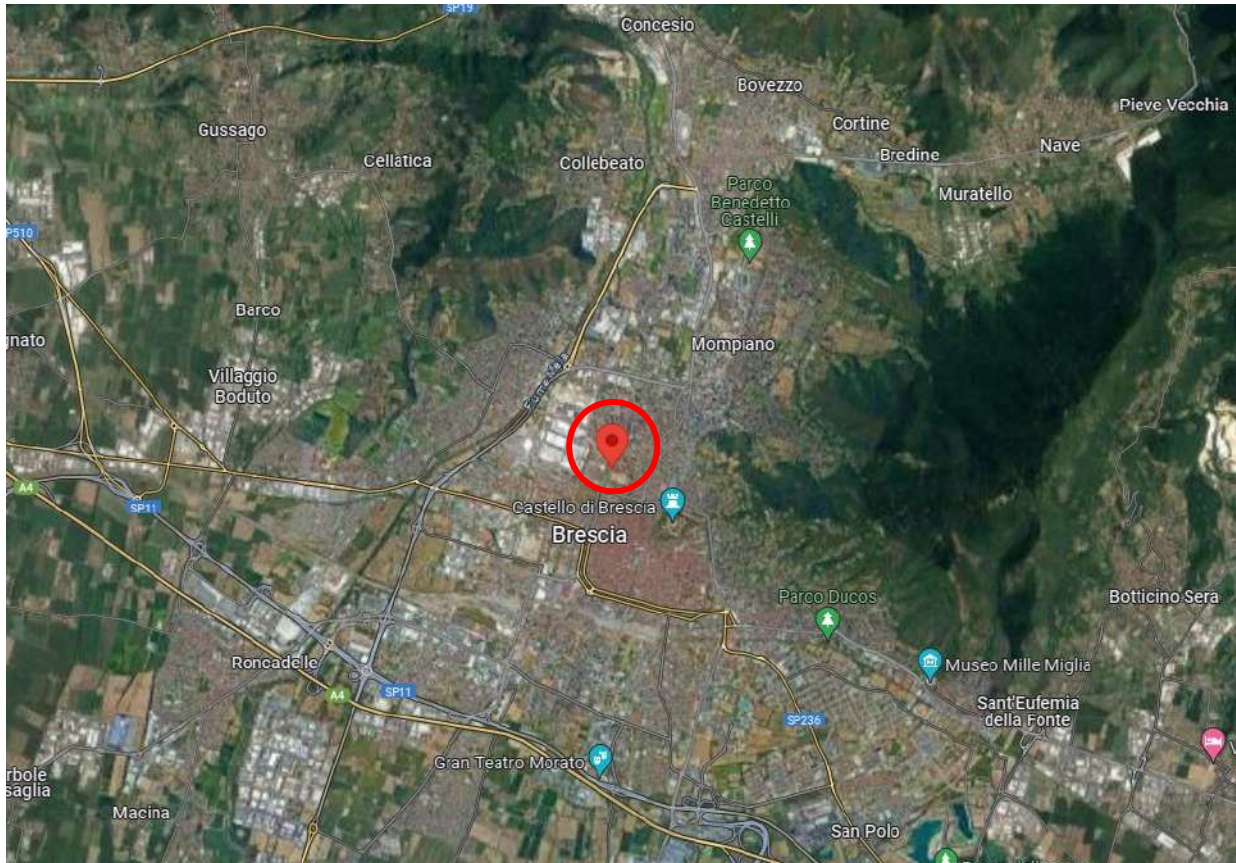


Figura 01: Inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Maps

Zona

L'immobile oggetto di perizia risulta edificato su un lotto ubicato a nord del centro storico della città, poco al di fuori del Nucleo di Antica Formazione, ma facente parte comunque del tessuto storico, in un contesto a destinazione prevalentemente residenziale, con numerosi locali commerciali per esercizi di vicinato.

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale/commerciale ricadente in ambito "Tessuto storico". Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.



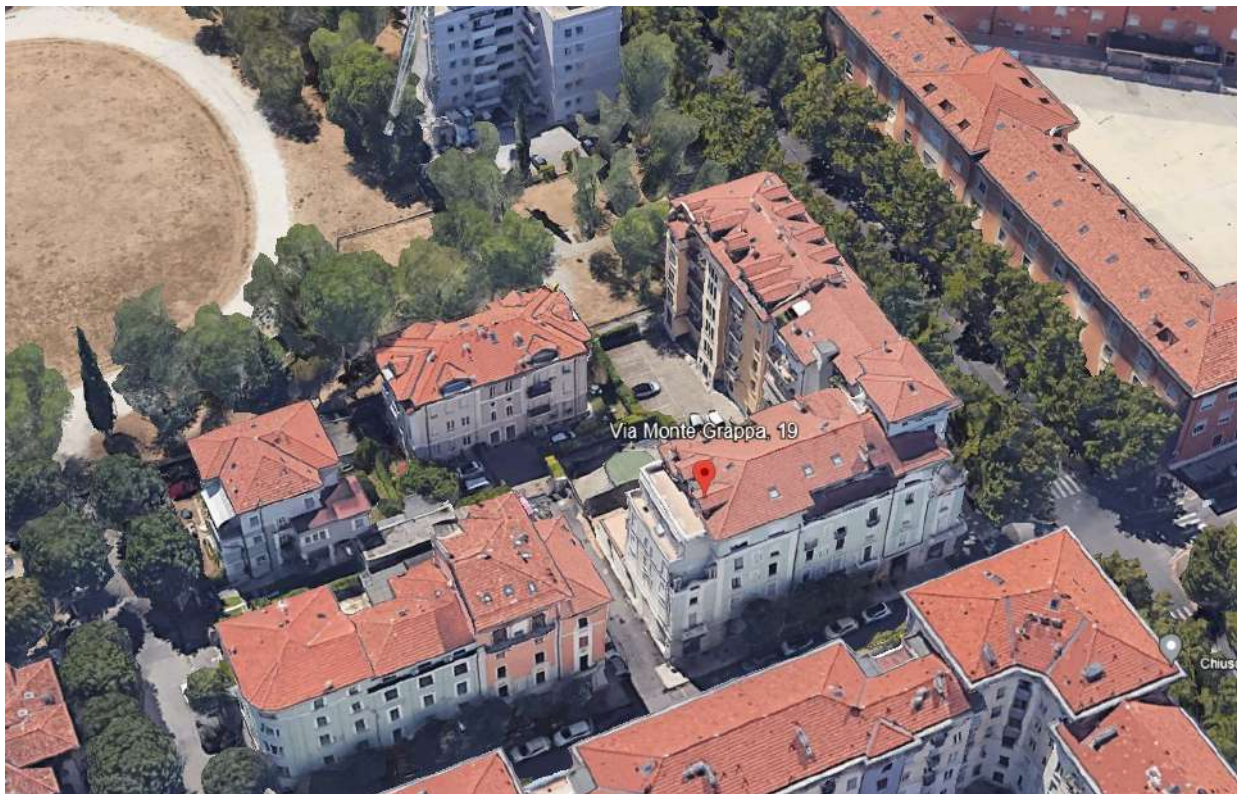


Figura 02: Inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Earth

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un edificio a destinazione commerciale/residenziale di sei piani fuori terra oltre a tre interrati.

Il palazzo, di interessante valore artistico, risale ai primi anni del novecento. Il suo aspetto attuale lo si deve ad un completo progetto di ristrutturazione a partire dal 2002.

Il fabbricato ospita a piano terra attività commerciali, ai restanti piani fuori terra unità abitative, mentre ai piani interrati sono dislocate le autorimesse, le cantine e i depositi a servizio delle attività commerciali. Il cortile retrostante di pertinenza del palazzo il cui accesso carraio è posto al civico 19/A ospita alcuni posti auto scoperti e la rampa di accesso ai piani interrati.

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

- N. tot piani: n° 6 fuori terra, n°3 interrati
- Struttura in elevazione: Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato
- Solai: Prefabbricati a lastra tipo "Predalles", laterocemento armato e legno
- Copertura: A falde inclinate in legno e manto di copertura in tegole/coppi
- Murature perimetrali: Laterizio intonacato
- Coibentazioni/isolamenti: Non verificabili
- Infissi esterni: Alluminio con vetrocamera, legno con vetrocamera
- Finiture esterne: Buone
- Allaccio fognatura: Presente



VISTE DEL FABBRICATO



Vista aerea del fabbricato – Fonte Google Earth



Vista aerea del fabbricato – Fonte Google Earth



Angolo nord/est del fabbricato



Accesso carraio al cortile pertinenziale del condominio



Prospetto est dell'edificio



Cortile pertinenziale del condominio





Prospetti fabbricato dal cortile interno



Prospetti fabbricato dal cortile interno

Figura 03: Viste del fabbricato

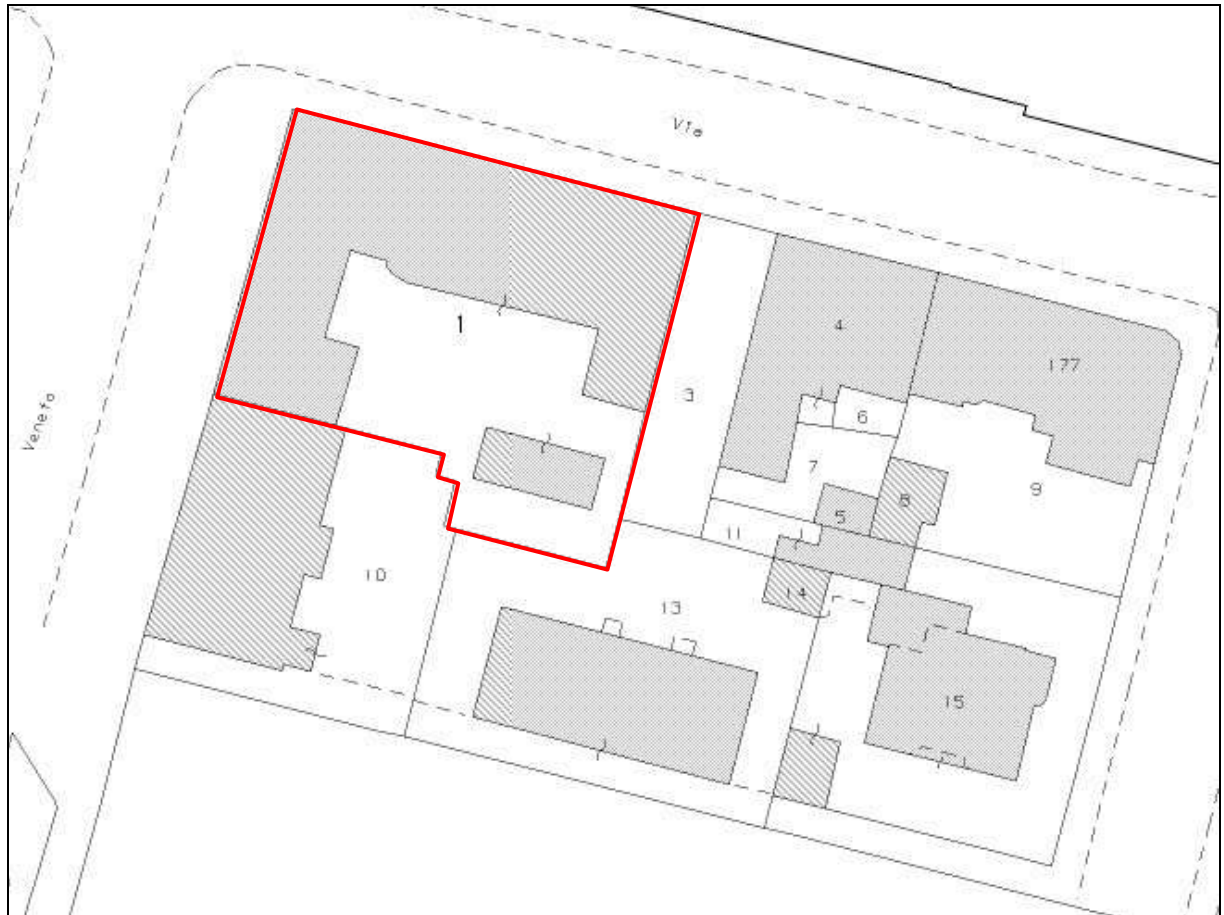


Fig. 04: Identificazione del fabbricato su base Estratto mappa – fg.90 mappale 1



All'interno del fabbricato, composto da unità residenziali e commerciali, risultano quattro unità immobiliari di proprietà della società "OMISSIS" e pertanto ricadenti nella Esecuzione Immobiliare n. 23 / 2023 del Tribunale di Brescia.

Si riporta a seguire l'elenco delle unità commerciali (negozi e posti auto scoperti) inserite nel fabbricato e ricadenti nell'Esecuzione Immobiliare. Al fine di favorire la cessione delle unità immobiliari sopra descritte il sottoscritto CTU ha provveduto alla suddivisione dei beni in due lotti di vendita.

Le unità immobiliari presenti in Brescia, corrispondenti a unità commerciali e posti auto, inseriti nel Condominio "Palazzo Nenna" sito in Via Monte Grappa sono stati suddivisi come segue:

TIPOLOGIA IMMOBILE	INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI PROPR.	STATO	
LOTTO A1 – NEGOZIO CON CANTINA E POSTO AUTO SCOPERTO						
[1]	NEGOZIO	VIA MONTE GRAPPA N°19/B BRESCIA	P.T.-S1	FG. 90 PART. 1 SUB.39 CAT. C/1 RENDITA € 4.007,14	1/1 "OMISSIS"	RUSTICO
[2]	POSTO AUTO SCOPERTO	VIA MONTE GRAPPA N°19/A BRESCIA	P.T.	FG. 90 PART. 1 SUB.40 CAT. C/6 RENDITA € 26,86	1/1 "OMISSIS"	LIBERO
LOTTO A2 – NEGOZIO CON CANTINA E POSTO AUTO SCOPERTO						
[1]	NEGOZIO	VIA MONTE GRAPPA N°19/E-19/F- BRESCIA	P.T.-S1	FG. 90 PART. 1 SUB.72 CAT. C/1 RENDITA € 4.981,85	1/1 "OMISSIS"	RUSTICO
[2]	POSTO AUTO SCOPERTO	VIA MONTE GRAPPA N°19/A BRESCIA	P.T.	FG. 90 PART. 1 SUB.42 CAT. C/6 RENDITA € 28,92	1/1 "OMISSIS"	LIBERO

Si riporta a seguire un estratto dell'elaborato planimetrico con indicazione degli immobili di proprietà della "OMISSIS" e quindi ricadenti nella Esecuzione Immobiliare n. 23 / 2023 e del loro raggruppamento in lotti di vendita.



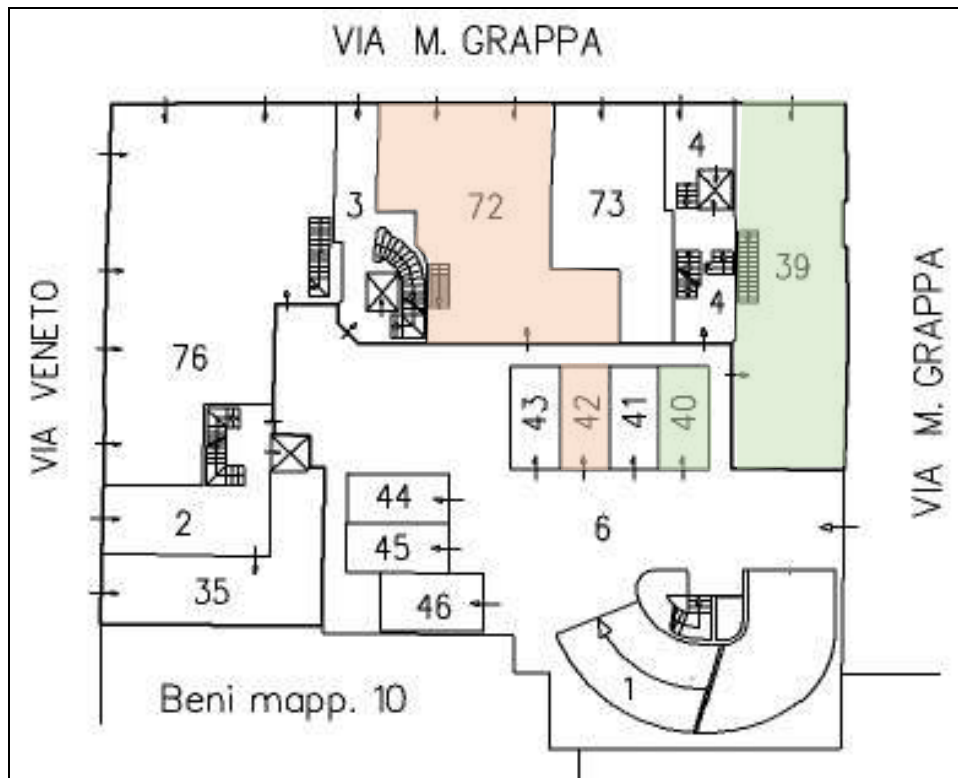


Figura 01: Estratto elaborato planimetrico: piano terra – indicazione lotti

- Lotto A1
- Lotto A2

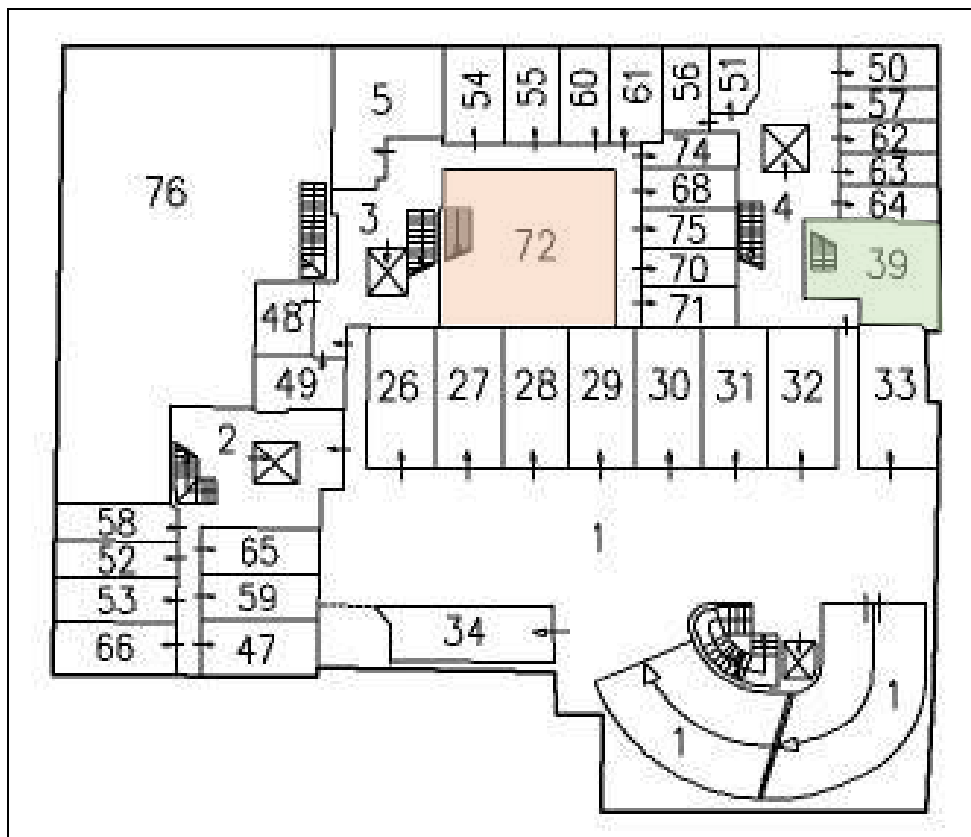


Figura 02: Estratto elaborato planimetrico: piano primo interrato – indicazione lotti

- Lotto A1
- Lotto A2



2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, costituiscono il lotto di vendita A2.

A seguire viene riportata una descrizione e analisi del presente lotto immobiliare oggetto di vendita.

Descrizione sintetica

Gli immobili in oggetto consistono di negozio e un posto auto scoperto.

L'attività commerciale è posta nella parte nord dell'edificio e si trova ai civici 19/E e 19/F di Via Monte Grappa.

Il negozio, attualmente al rustico, si sviluppa per tutta la profondità dell'edificio ed è caratterizzato da due vetrine. L'unità immobiliare è costituita da un unico locale per lo svolgimento dell'attività, oltre ai locali di servizio (antibagno e bagno) che si trovano nella parte retrostante. Una scala interna (non ancora realizzata) posta lungo la parete ovest collega il negozio alla cantina sottostante di pertinenza. Una porta collega il negozio con il cortile retrostante dove si trova il posto auto.

I locali del piano terra hanno attualmente altezza pari a 4,29m. Si precisa che il locale è al rustico, privo dei pavimenti e del massetto sottostante.

Si riporta a seguire le piante di rilievo delle unità sopra descritte (**Allegato 8.2**) e alcune immagini relative all'immobile in oggetto.





Locale negozio



Locale negozio



Accesso dal cortile condominiale



Foro per scala d'accesso al piano interrato



Antibagno



Bagno





Figura 05: Immagini ambienti piano interrato



Figura 06: Immagini posto auto



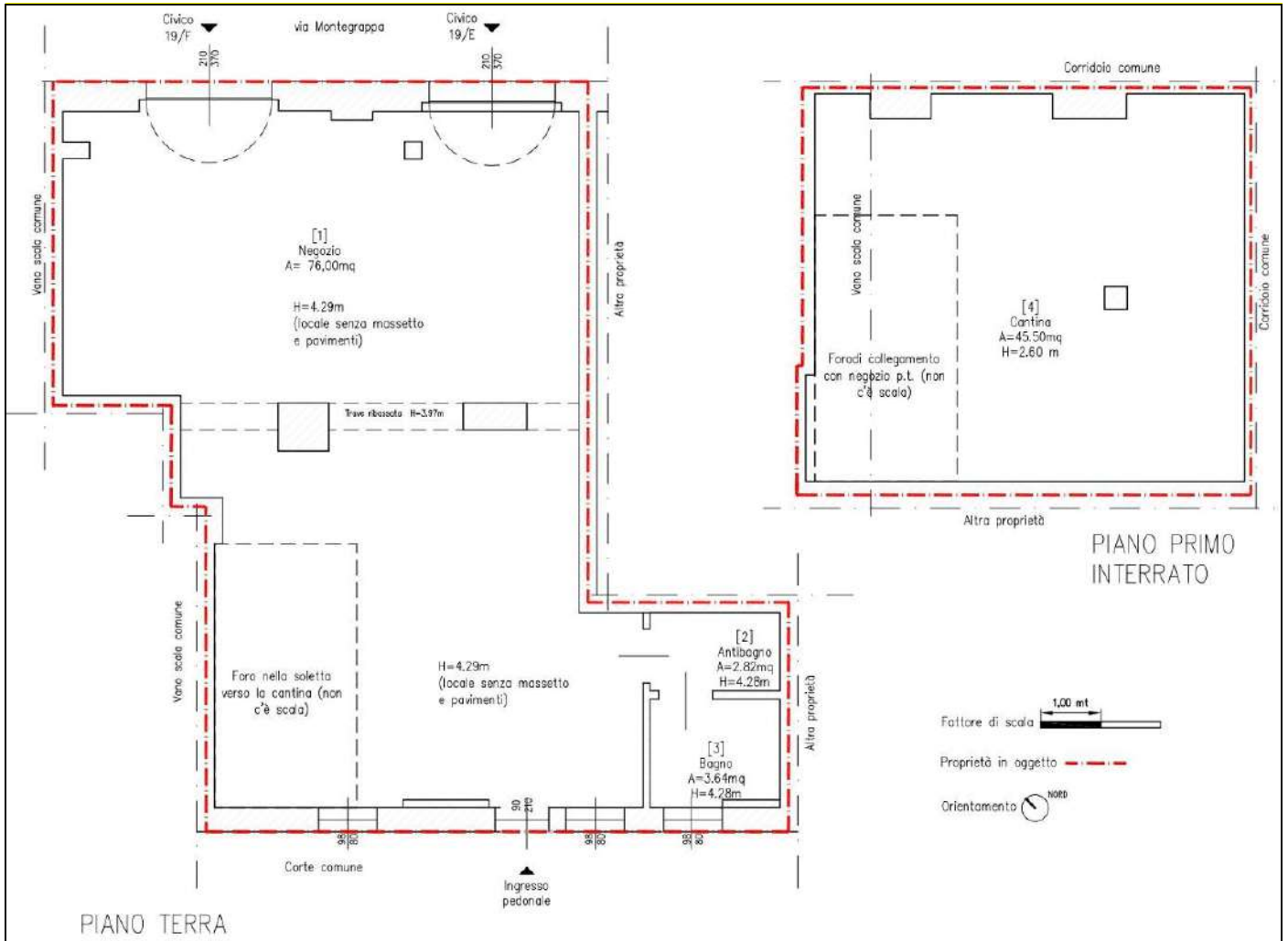


Figura 07: Pianta di rilievo negozio e cantina di pertinenza

Stato di manutenzione e finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare

Esternamente l'immobile si presenta con finiture eleganti e ben curate grazie all'intervento di ristrutturazione dei primi anni 2000.

Il negozio e relativa cantina sottostante si trovano attualmente allo stato rustico: mancano i pavimenti e rivestimenti e i sottostanti massetti, le pareti sono intonacate ma non tinteggiate, non è stata realizzata la scala di collegamento con la cantina sottostante, mancano le porte interne.

Le vetrate sono con telaio metallico di tipologia corrente. La porta di collegamento con il cortile è di tipo blindato.

Impianti in dotazione dell'unità immobiliare

- Riscaldamento
 - Presente
 - Assente
 - Predisposizione
- Se presente:
 - Centralizzato
 - Autonomo
- Alimentazione:
 - Metano
 - Teleriscaldamento
 - Gasolio/olio combustibile
 - Elettrico
- Elementi radianti:
 - Radiatori
 - Pavimento/soffitto



		<input type="checkbox"/> Aria	<input type="checkbox"/> Altro
- Condizionamento:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Predisposizione
- Solare termico:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Predisposizione
- Elettrico:	<input type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Predisposizione
- Idraulico:	<input type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Predisposizione
- Antifurto:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Predisposizione
- Pannelli fotovoltaici:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Predisposizione

Nota sulle attrezzature impiantistiche

Il negozio e relativa cantina sottostante si trovano attualmente allo stato rustico:

- l'impianto idrotermosanitario è stato parzialmente posato, mancano sanitari, scambiatore di calore, radiatori, ecc;
- dell'impianto elettrico sono presenti solamente le tubazioni sottotraccia e scatole di derivazione, mancano quindi cavi, interruttori e corpi illuminanti, ecc.

Classe energetica

Classe energetica desunta dall'APE:

Non presente in banca dati





Figura 08: Dotazioni impiantistiche

Identificazione catastale

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto del presente lotto, così come descritto, risulta edificato su lotto catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia con il mappale 1 del foglio 90.

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto risultano catastalmente così identificate:

[1] Negozio con cantina:

Catasto fabbricati di Brescia (BS)

Sezione Urbana NCT

Foglio 90 Particella 1 Subalterno 72

Via Monte Grappa 19/E-19/F, Piano S1-T.

Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 138mq, Superficie Catastale 135mq

Rendita catastale € 4.981,85

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

DIVISIONE del 24/02/2005 Pratica n. BS0065784 in atti dal 24/02/2005 DIVISIONE (N. 19225.1/2005).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/10/2004

Foglio 90 Particella 1 sub. 38

VARIAZIONE del 18/10/2004 Pratica n. BS0362293 in atti dal 18/10/2004 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARTIALE –RISTRUTTURAZIONE (n. 73087.1/2004)

Con corrispondente quota di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato con particolare riferimento al vano tecnico (sub. 5) e alla corte comune e serbatoio dell'acqua (sub. 6).



[2] Posto auto scoperto:

Catasto fabbricati di Brescia (BS)

Sezione Urbana NCT

Foglio 90 Particella 1 Subalterno 42

Via Monte Grappa 19/A, Piano T.

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14mq

Rendita catastale € 28,92

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2005 Pratica n. BS0322710 in atti dal 18/10/2005

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 102401.1/2005)

VARIAZIONE del 18/10/2004 Pratica n. BS0362293 in atti dal 18/10/2004 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 73087.1/2004).

Con corrispondente quota di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato con particolare riferimento alla corte comune e serbatoio dell'acqua (sub. 6).

L'immobile oggetto di perizia risulta catastalmente intestato come segue:

- "OMISSIS"

Si riporta a seguire uno stralcio delle planimetrie catastali ultime in banca dati.

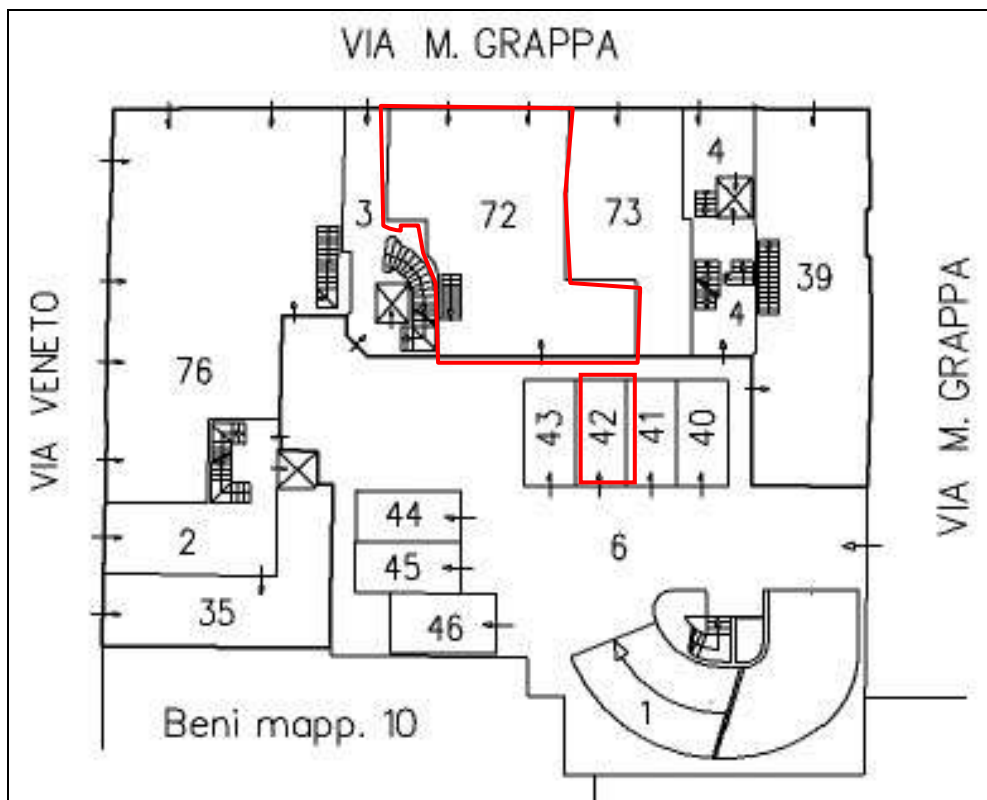


Fig. 09: Estratto elaborato planimetrico – Sez. NCT fg.90 Part. 1 – piano terra



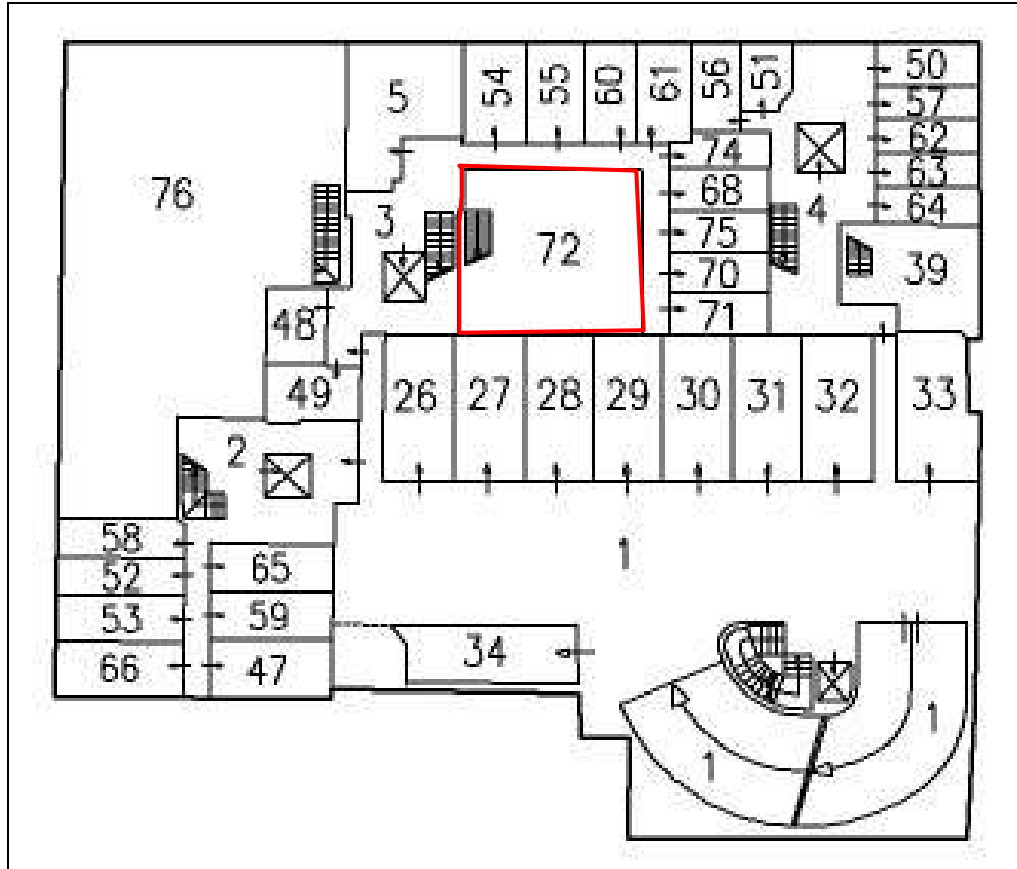


Fig. 10: Estratto elaborato planimetrico - Sez. NCT fg.90 Part. 1 - piano primo interrato

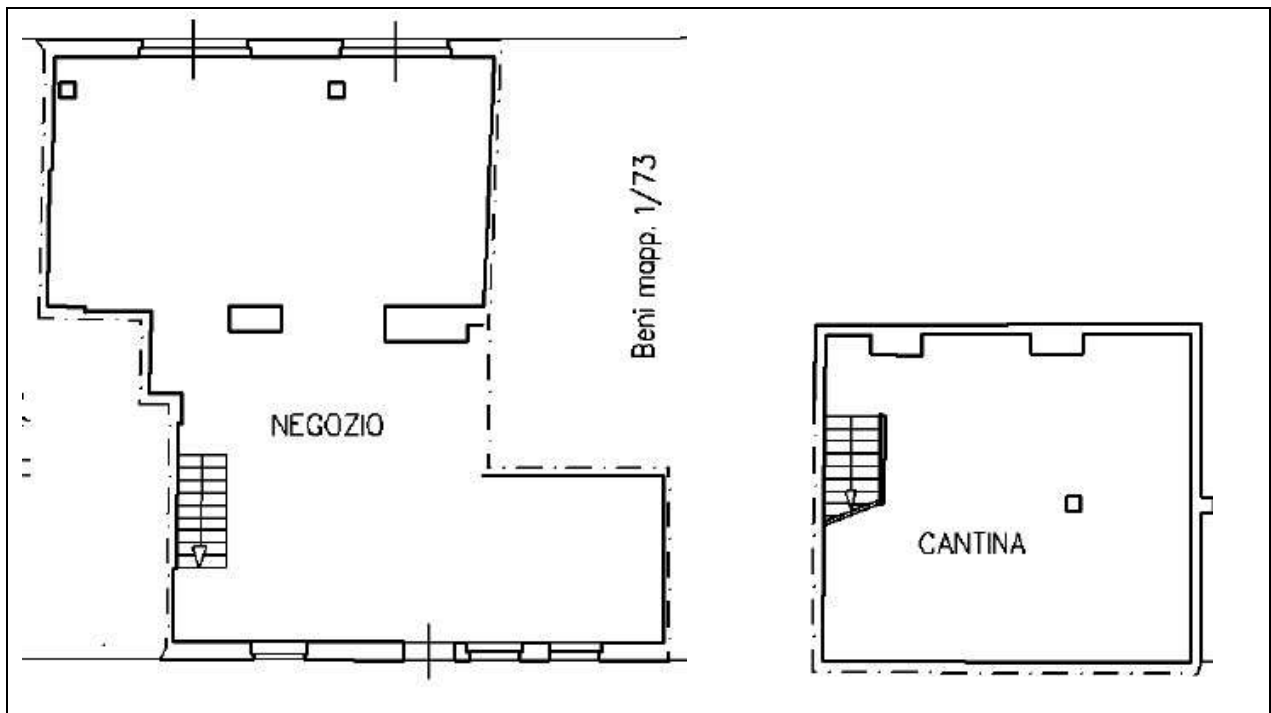


Fig. 11: Planimetria catastale - Sez. NCT fg.90 Part. 1 sub.72

Si riporta in allegato tutta la documentazione catastale presente in banca dati: visure catastali, estratto mappa, planimetria attuale ed elaborato planimetrico. **(Allegato 1.2)**



Confini

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini (da Nord, in senso orario):

[1] Negozio:

- a Nord prospetta su via Monte Grappa;
- a Est confina con altra proprietà (sub. 73);
- a Sud confina con corte comune (sub. 6);
- a Ovest confina con vano scala comune (sub. 3);

[2] Posto auto scoperto:

- a Nord confina con corridoio comune (sub. 3);
- a Est confina con corridoio comune (sub. 3);
- a Sud confina con altre proprietà (sub. 27-28-29);
- a Ovest confina con vano scala comune (sub. 3);

Consistenza

In data 05.07.2023 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile in oggetto.

È stato possibile prendere visione dello stesso, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, ad eccezione della cantina al piano interrato che, data la mancanza della scala d'accesso, si è potuto rilevare solo parzialmente. L'elaborato grafico redatto (**Allegato 8.2**) sulla base del rilievo eseguito e dell'ultima pratica edilizia autorizzativa, è stato confrontato con la planimetria catastale ultima in atti e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate per verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

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** ad uso commerciale, si computerà il **100%** della superficie esterna lorda;
- Per i locali **accessori (cantina)**, si computerà il **65%** della superficie esterna lorda.



- Per il **posto auto scoperto**, si computerà il **100%** della superficie esterna lorda.

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

Per cui si ottiene, arrotondando, il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

LOTTO A2				
NEGOZIO E POSTO AUTO SCOPERTO				
TAB.01 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(mq)
[1] Negozio				
Negozio	S.E.L.	107,00	100%	107,00
Cantina	S.E.L.	51,00	65%	33,15
Superficie Commerciale negozio mq				140,15
[2] Posto auto scoperto				
Posto auto scoperto (*)	S.E.L.	13,56	100%	13,56(*)
Superficie Commerciale posto auto mq				13,56
Parti condominiali già ricomprese				

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 8.2)**

(*): N.B: Le misure della superficie commerciale del posto auto scoperto vengono desunte dagli elaborati progettuali.

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



[1] Negozio:

- Locale negozio di superficie utile di circa:	76,00 mq;
- Antibagno di superficie utile di circa:	2,82 mq;
- Bagno di superficie utile di circa:	3,64 mq;
- Cantina di superficie utile di circa:	45,50 mq;

[2] Posto auto scoperto:

- Posto auto scoperto di superficie utile di circa:	13,56 mq (*)
---	--------------



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.

3.1 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Identificazione del bene oggetto di pignoramento

I beni in oggetto così come identificati nell'atto di pignoramento trascritto il 17.01.2023 ai nn.1416/944 di formalità con riferimento alla procedura esecutiva immobiliare n°168/2023 a cui è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare n°23/2023, sono catastalmente così censiti:

[1] Negozio con cantina:

Catasto fabbricati di Brescia (BS)

Sezione Urbana NCT

Foglio 90 Particella 1 Subalterno 72

Via Monte Grappa 19/E-19/F, Piano S1-T.

Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 138mq, Superficie Catastale 135mq

Rendita catastale € 4.981,85

[2] Posto auto scoperto:

Catasto fabbricati di Brescia (BS)

Sezione Urbana NCT

Foglio 90 Particella 1 Subalterno 42

Via Monte Grappa 19/A, Piano T.

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14mq

Rendita catastale € 28,92

Titolarità dei beni

Gli immobili oggetto di pignoramento corrispondono alle unità immobiliari pervenute all'esecutata "OMISSIS" sede Brescia C.F. 03580570178 per quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di:

- per la quota di 1/6 con atto tra vivi – **compravendita scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio Conti Eligio da Brescia (BS), in data 25/01/2002 Rep. 63139/20555 (Allegato 5.1)** e trascritto il 05/02/2002 ai n.ri 4961/3313 da potere "OMISSIS".

- per la quota di 5/6 con atto tra vivi – **compravendita scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio Conti Eligio da Brescia (BS), in data 20/06/2002 Rep. 63698 (Allegato 5.2)** e trascritto il 29/06/2002 ai n.ri 29160/18268 da potere di "OMISSIS".

Si riporta in allegato la Visura Storica della società proprietaria "OMISSIS". **(Allegato 6)**



Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Servitù / Vincoli:

Si evidenzia che il fabbricato è interessato da vincolo pertinenziale unilaterale ai sensi dell'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989 n. 122 ed ai sensi della Legge della Regione Lombardia 19 novembre 1999 n. 22, costituito con atto in data 24-29 maggio 2002 n.ri 63611-63628/20836 di Rep. Notaio Conti.

(Allegato 5.3)

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

Identificazione catastale del bene

Le unità immobiliari descritte sono catastalmente così censite:

[1] Negozio con cantina:

Catasto fabbricati di Brescia (BS)

Sezione Urbana NCT

Foglio 90 Particella 1 Subalterno 72

Via Monte Grappa 19/E-19/F, Piano S1-T.

Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 138mq, Superficie Catastale 135mq

Rendita catastale € 4.981,85

[2] Posto auto scoperto:

Catasto fabbricati di Brescia (BS)

Sezione Urbana NCT

Foglio 90 Particella 1 Subalterno 42

Via Monte Grappa 19/A, Piano T.

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14mq

Rendita catastale € 28,92

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

Al fine della verifica della conformità catastale degli immobili oggetto di perizia è stato eseguito il confronto tra quanto risultante nella planimetria catastale e nelle visure ultime in atti, rappresentante lo stato dei luoghi a partire dal 24.02.2005 relativamente al negozio e dal 18.10.2004 relativamente al posto auto, con quanto rilevato in occasione del sopralluogo svolto presso l'immobile. Da tale confronto è emerso che:

- dimensione del foro della scala realizzata di dimensioni maggiori;
- mancata realizzazione della scala di collegamento con il vano interrato;
- presenza di lesene di modeste dimensioni e diversa sagoma dei pilastri interni;
- realizzazione di tramezze interne per formazione locale antibagno e bagno;



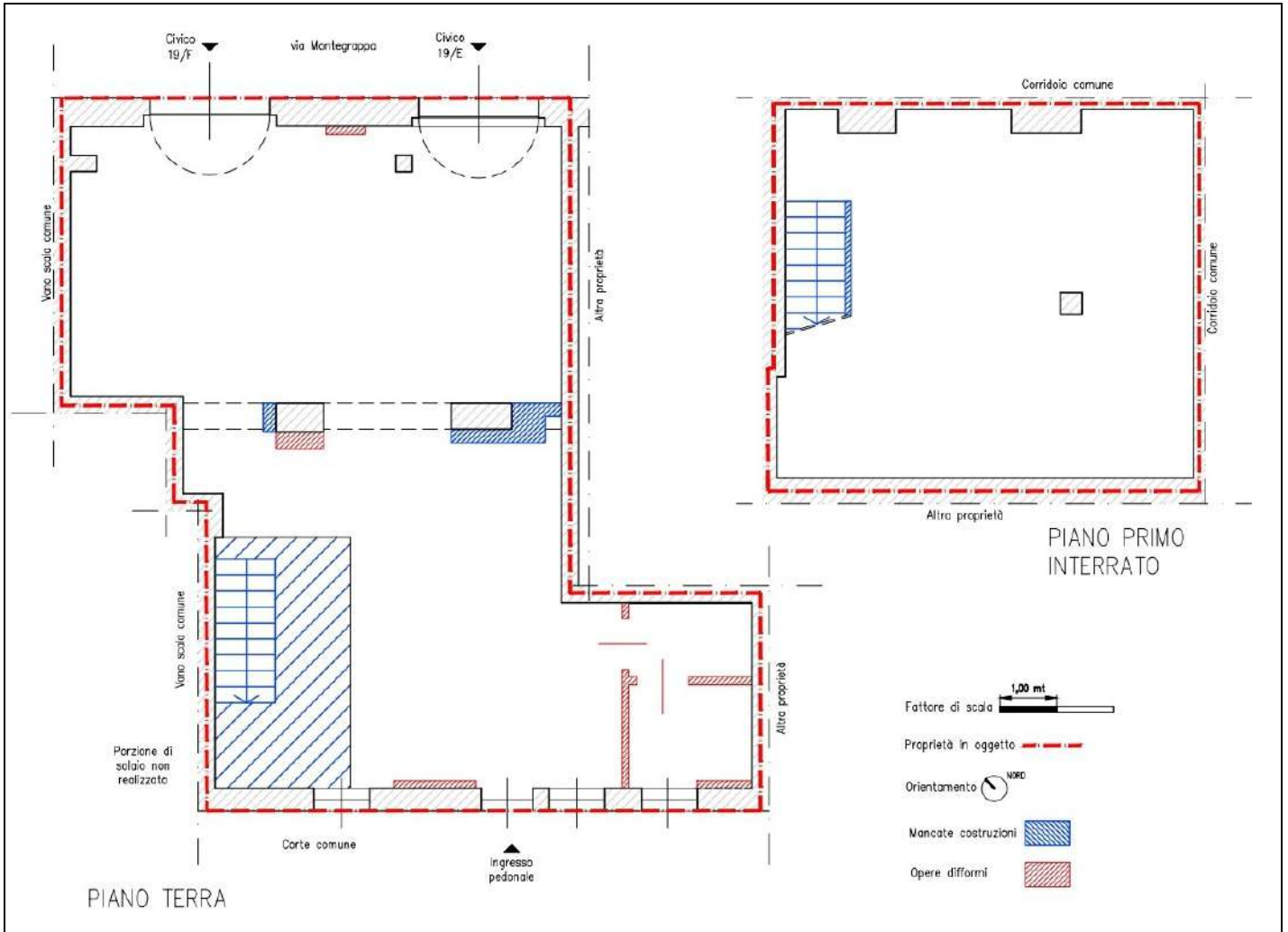


Fig. 12: Pianta di confronto tra rilievo e planimetria catastale ultima in atti

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, 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, dichiara per gli immobili in esame:

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

Si ritiene pertanto necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di perizia con corretta rappresentazione dei locali al completamento dei lavori edili.



3.3 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità degli immobili rispetto alla normativa urbanistica-edilizia ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Anno di costruzione

L'intero fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari è stato oggetto di un complesso intervento di ristrutturazione a partire dall'anno 2002 da parte della società "OMISSIS"

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia degli immobili così come attualmente rilevabili è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia al fine di visionare tutte le pratiche edilizie inerenti alle unità immobiliari in oggetto e ricostruire lo stato autorizzativo delle stesse.

Negli archivi comunali sono state rinvenute le pratiche edilizie di seguito elencate:

1 – Concessione Edilizia n. 3675/02 del 22/08/2002 P.E. 400/02. (Allegato 3.1)

Tale pratica è relativa alla ristrutturazione di fabbricato residenziale/commerciale e realizzazione di autorimesse interrato da parte della società "OMISSIS" proprietaria dello stabile identificato catastalmente al fg. 90 sub. 1 e 2. Il progetto prevede la ristrutturazione dell'intero fabbricato con adeguamento dell'edificio relativamente al superamento delle barriere architettoniche mediante installazione di un ascensore per ogni vano scale, la realizzazione di tre livelli di autorimesse interrato e il recupero abitativo del sottotetto. I lavori sono iniziati in data 23.09.2022

2 – Denuncia di Inizio Attività del 19/07/2004 Prot. 30932. (Allegato 3.2)

Tale pratica è in variante alla Concessione Edilizia n. 3675/02. Il progetto prevede la redistribuzione delle autorimesse ai piani interrati e l'adeguamento delle stesse alla normativa in materia di V.V.F.; il consolidamento di tutta la struttura portante con inserimento di nuovi pilastri; l'ispessimento dei solai; una redistribuzione interna dei locali destinati a residenza; l'inserimento di lucernari in copertura e l'apertura di finestre nel prospetto nord.

Relativamente alla Concessione Edilizia n. 3675/02 del 22.08.2002 e successiva variante DIA 30932 del 19.07.2004 risultano inoltre:

- Dichiarazione di Fine Lavori e richiesta certificato di Agibilità del 13/12/2004 Prot. 51903. **(Allegato 3.3)**
- Accatastamento.
- Dichiarazione di conformità da parte del progettista.
- Certificato di Collaudo Statico del 15.11.2004



-Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa a 25 unità abitative, 4 commerciali e parti comuni.

-Ammissione allo scarico nella pubblica fognatura.

-Dichiarazione di Inizio Attività delle autorimesse da parte del Comando Provinciale die Vigili del Fuoco.

-Autorizzazione all'agibilità del 08.03.2005 Prot. 51903.

Si precisa che l'unità immobiliare identificata catastalmente con il sub. 72 è esclusa dal tale autorizzazione essendo tutt'ora priva di impianti e finiture.

3 – Denuncia di Inizio Attività del 29/10/2004 Prot. 44564. (Allegato 3.4)

Tale pratica è relativa alla realizzazione di una pensilina esterna all'interno della corte comune per la copertura della scala e ascensore che porta alle autorimesse interratae.

4 – Denuncia di Inizio Attività del 28/04/2005 Prot. 17200. (Allegato 3.5)

Tale pratica è relativa al una nuova definizione progettuale di 2 unità destinate ad accogliere nuove unità commerciali. L'intervento riguarda il piano terra e una porzione del piano interrato, nello specifico si tratta di inserimento di una scala e ridimensionamento di un negozio. Al piano interrato si è provveduto all'inserimento di nuovi pilastri.

5 – Denuncia di Inizio Attività del 14/12/2006 Prot. 54093. (Allegato 3.6)

Tale pratica è relativa al una nuova definizione progettuale di 3 unità immobiliari, negozi, posti auto a piano terra; inserimento di servizio igienico in una unità.

Nessuna ulteriore pratica edilizia inerente le unità immobiliari oggetto di perizia è stata rintracciata presso l'Ufficio Tecnico comunale.



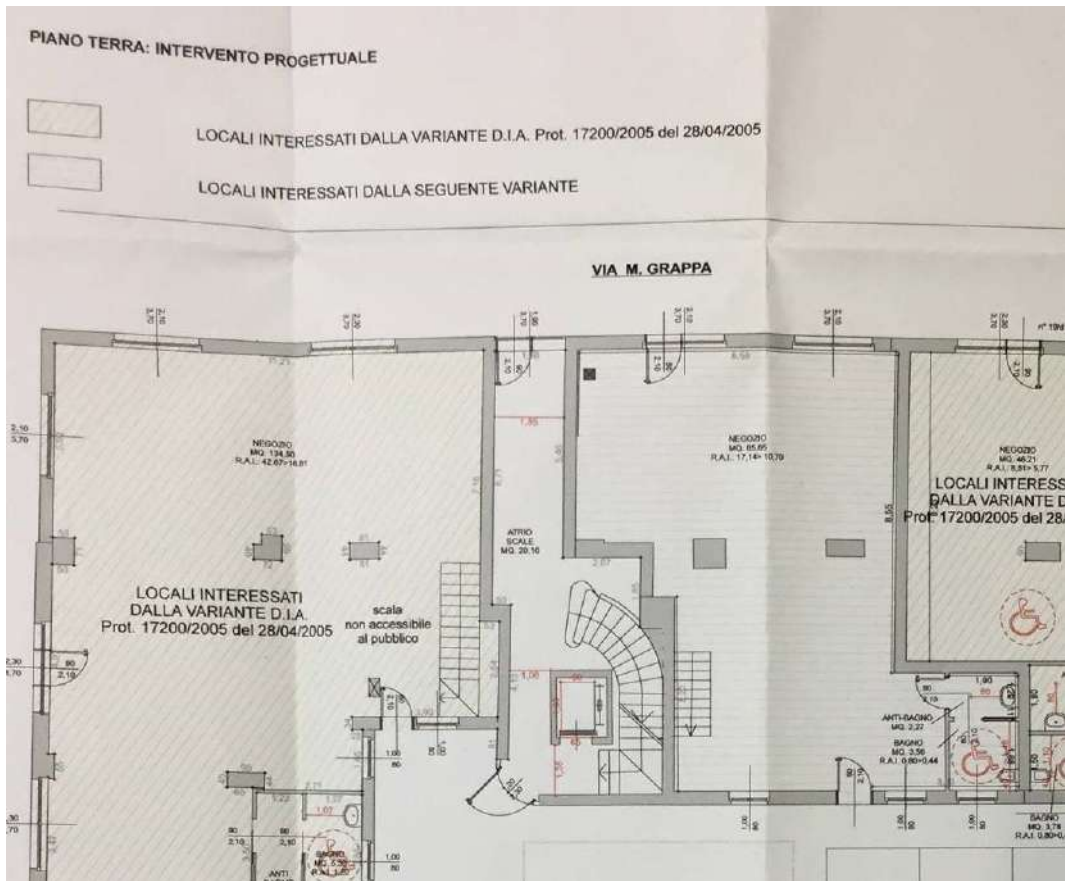


Fig. 13: Estratto Tavola 2 allegata alla D.I.A. del 14/12/2006 Prot. 54093 - Pianta piano terra

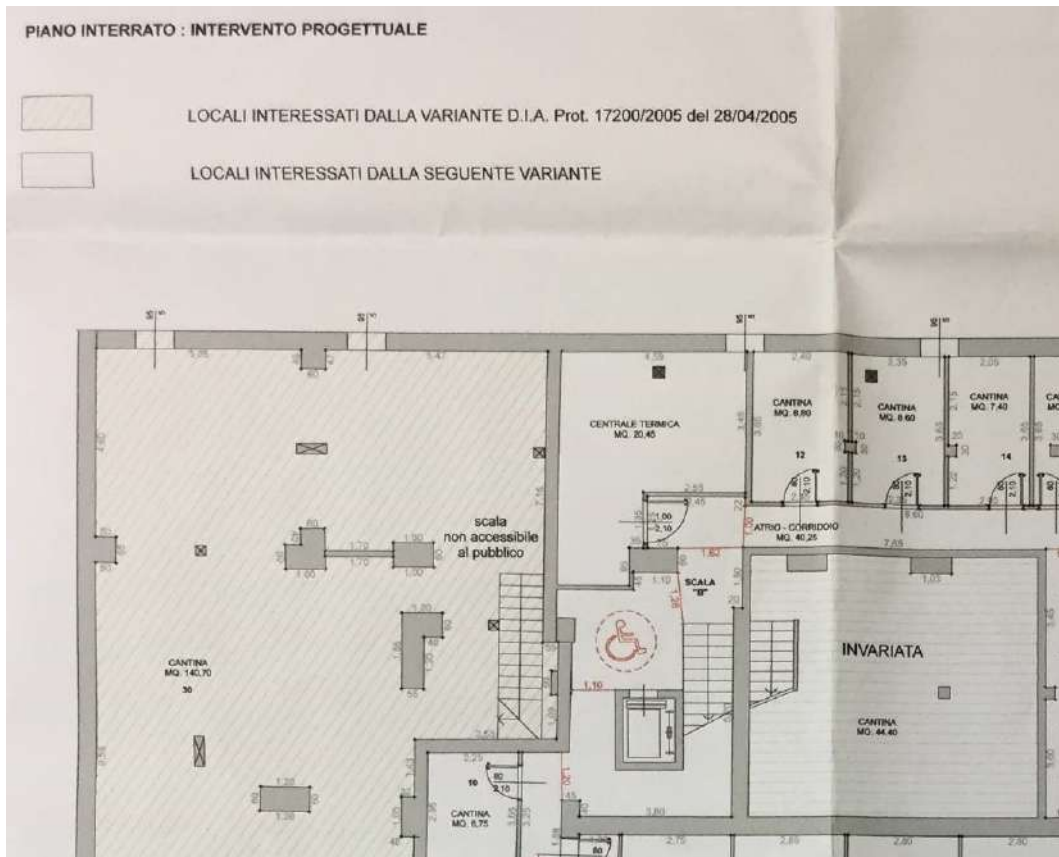


Fig. 14: Estratto Tavola 2 allegata alla D.I.A. del 14/12/2006 Prot. 54093 - Pianta piano primo interrato



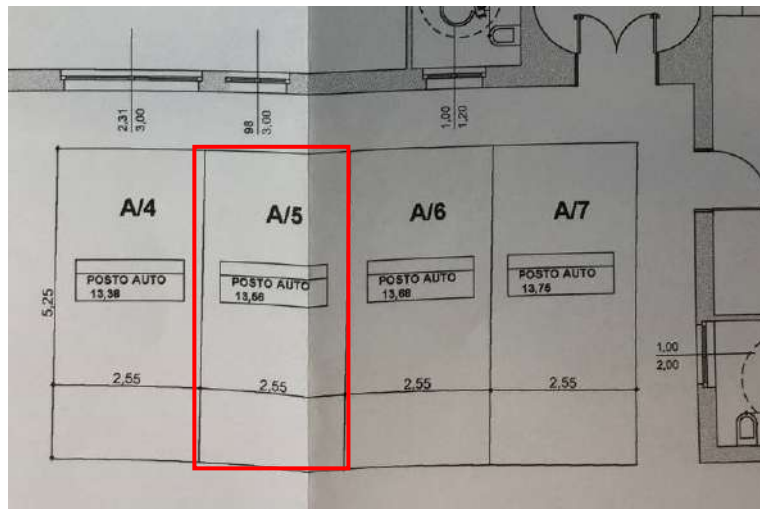


Fig. 15: Estratto Tavola 14 allegata alla P.D.C. n. 3675 P.E. 400 del 22.08.2002 - Pianta piano terra

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT vigente: Variante Generale al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 20 del 10.03.2023.

Il mappale 1 del fg. 90 Censuario di Brescia con il quale è identificata l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico vigente ricade nel seguente ambito: "Tessuti storici". Questo ambito territoriale viene descritto nel documento "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" all'Art. 80 ove vengono descritti gli interventi edilizi ammessi e le destinazioni d'uso principali e complementari.

(Allegato 2)

Cessioni diritti edificatori: Si No

Convenzione urbanistica: Si No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: Si No

Vincoli paesaggistici: Si No

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

- Piano delle Regole – Tavola V-PR 03.1 Identificazione dei nuclei e dei tessuti storici. In tale elaborato grafico viene identificato il tessuto storico di cui fa parte l'edificio in oggetto denominato "TS12 Via Veneto";

- Piano delle Regole – Tavola V-PR 03.5E Analisi dei tessuti Storici – tessuti di prima espansione – zona nord. In tale documento viene specificato che il fabbricato in oggetto è classificato in "Classe 1 – edifici con particolare interesse storico-artistico o monumentale";

- Piano delle Regole – Allegato V-NTA 00 Art. 80.



Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, in particolare con riferimento alle tavole allegate alla D.I.A. Prot. 17200 del 28.04.2005 e sulla base dei rilievi eseguiti sono emerse le seguenti difformità:

- Si rileva che i locali autorizzati come negozio e relativa cantina risultano incompleti nelle finiture e nelle dotazioni impiantistiche, risultando al rustico e pertanto privi del certificato di Agibilità;
- si rilevano modeste difformità dimensionali dei locali;
- dimensione del foro della scala realizzata di dimensioni maggiori;
- mancata realizzazione della scala di collegamento con il vano interrato;
- presenza di lesene di modeste dimensioni e diversa sagoma dei pilastri interni;
- mancata installazione dei sanitari.

Si riporta di seguito un elaborato grafico di confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo effettuato e quanto risultante dalle pratiche edilizie autorizzate in atti. (**Allegato 9.2**)

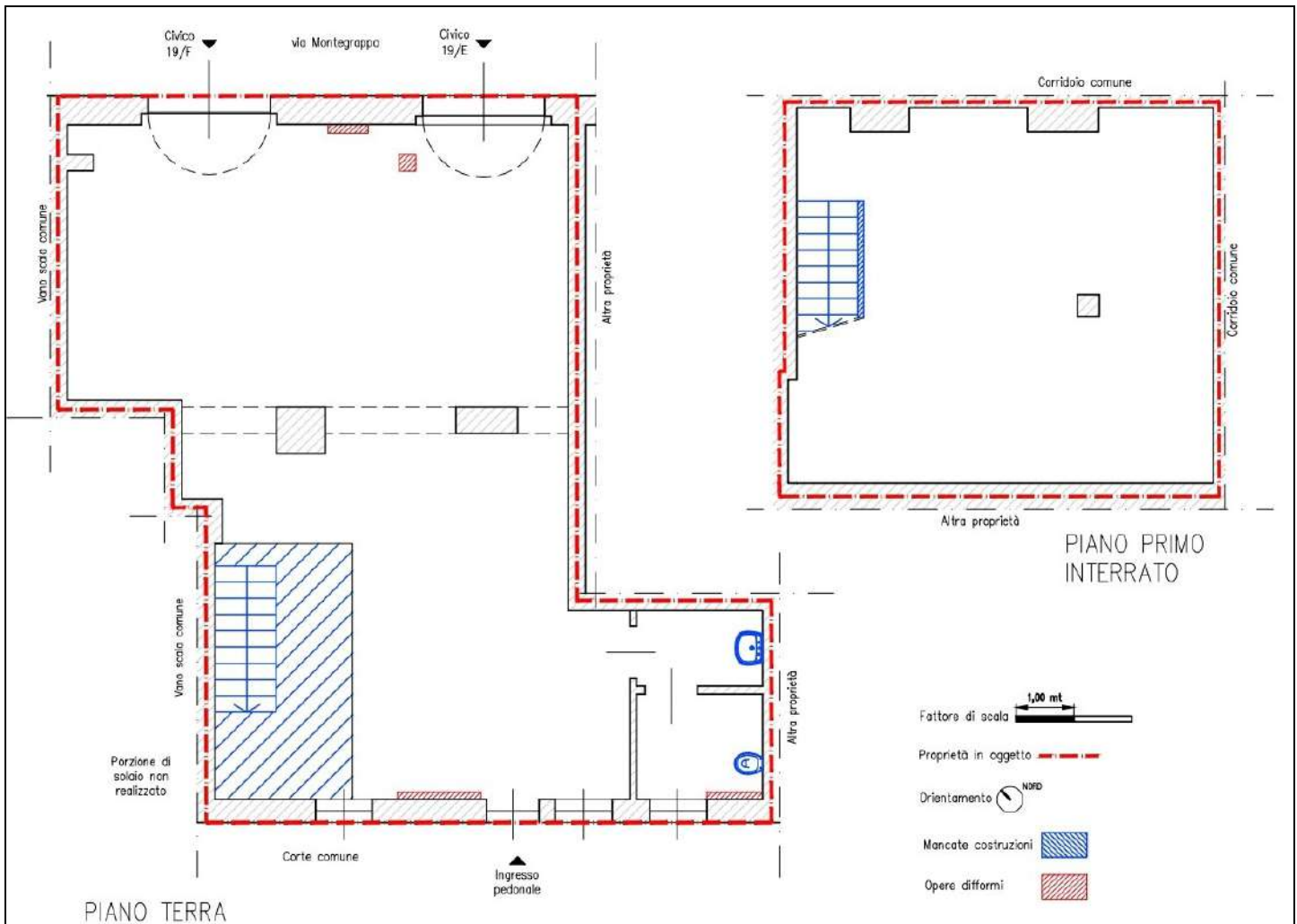


Fig. 16: Pianta di confronto dell'immobile con ultima pratica edilizia approvata - D.I.A. del 14/12/2006 Prot. 54093

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n°1106, 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, dichiara per l'unità immobiliare in oggetto:

- la REGOLARITA' edilizia del posto auto (sub. 42)
- la NON REGOLARITA' edilizia dell'unità commerciale (sub. 72)

Si ritiene necessario provvedere con la regolarizzazione dello stato di fatto rilevato mediante opportuno provvedimento edilizio autorizzativo per il completamento delle opere mancanti nonché alla realizzazione delle stesse, con l'eventuale sanatoria per le parti difformi e per il successivo ottenimento del Certificato di Agibilità al completamento di tutte le opere.



4. VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione dei beni

L'immobile risulta ad oggi allo stato rustico privo di finiture e dotazioni impiantistiche e risulta libero da cose e persone.

Oneri di natura condominiale

L'immobile oggetto di perizia è inserito in un fabbricato condominiale denominato "Palazzo Nenna" C.F. C.F. 98117290175 con sede in Vittorio Veneto n°26 – Via Monte Grappa n°19/C n°21, 25128 Brescia gestito dall'amministratore condominiale Benedetti Maria Cristina con sede in Via Costantino Quaranta n°16 a Brescia (BS).

Come specificato nelle tabelle millesimali, al negozio (sub. 72) in oggetto spettano 45,641/1000 e al posto auto (sub. 42) 1,375/1000 di proprietà generale, mentre relativamente alle parti condominiali al negozio spettano i 45,641/1000 e al posto auto spettano 1,375 /1000 delle spese per la pulizia del cortile e per la manutenzione ordinaria comune.

Come da documentazione fornita dall'amministratore condominiale (**Allegato 7**), relativamente al negozio (sub. 72) e al posto auto (sub. 42) nel "riparto preventivo dell'esercizio ordinario 2022/2023" le spese di gestione ammontavano complessivamente a circa € 965.

Come riferito dall'amministratrice condominiale non ci sono spese straordinarie deliberate. Nell'ultima riunione si è deciso di raccogliere preventivi per il rifacimento del cortile da approvare alla prossima riunione prevista per marzo 2024.

Si evidenzia a tal proposito che tutte le spese inerenti agli interventi di manutenzione straordinaria già deliberati o che verranno deliberati fino alla data di vendita dell'immobile rimarranno a carico della parte acquirente.

Si riportano in allegato il Regolamento Condominiale, il bilancio preventivo per l'esercizio ordinario 2022/2023 con relative ripartizioni contenente tra l'altro le quote millesimali e il prospetto delle rate (**Allegato 7**).

Rimarranno a carico della parte acquirente tutti gli obblighi futuri riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese con riferimento alle tabelle millesimali e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà secondo le leggi vigenti, in questa fase non quantificabili nel dettaglio.

Il conteggio della quota parte delle spese condominiali relative alle ultime due annualità che dovesse rimanere in capo alla parte acquirente verrà calcolata sulla base dell'effettiva data di vendita dell'immobile.



Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica e catastale

Come desumibile dall'analisi di verifica della conformità edilizia e catastale ai precedenti paragrafi l'immobile risulta non completo nella realizzazione degli interventi progettuali previsti. Risulta altresì difforme rispetto alle pratiche edilizie autorizzative e parzialmente mancante delle dotazioni impiantistiche. Il sottoscritto CTU ha redatto una valutazione di stima parametrica dei costi di completamento delle opere edilizie autorizzate e non completate mediante la redazione di un computo metrico estimativo.

- 1) Il C.M.E. comprende tutte le opere relative al completamento dei lavori non ultimati sia relativamente alle finiture sia relativamente alle dotazioni impiantistiche e al ripristino delle difformità rispetto alla pratica edilizia autorizzativa comprendenti tra l'altro il completamento dell'impianto idrotermosanitario, la posa dell'impianto elettrico, dei pavimenti e rivestimenti per un importo stimato di circa € 63.139,69 + iva.

Rimarrà inoltre a carico della parte acquirente ogni onere relativo alla:

- 2) predisposizione della pratica edilizia architettonica di regolarizzazione a completamento dell'unità immobiliare e/o in sanatoria delle opere difformi, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione ed in fase di Esecuzione, pratica per l'aggiornamento delle planimetrie catastali nonché la predisposizione della pratica di Agibilità dell'immobile, per un importo stimato di circa € 10.000 + iva e cassa;
- 3) predisposizione della pratica edilizia strutturale, Direzione Lavori e collaudo finale delle opere per un importo stimato di circa € 3.000 + iva e cassa.

Si evidenzia che tali oneri così come indicativamente quantificati in fase preliminare verranno detratti al valore di stima del presente immobile, ma che una eventuale variazione di tali costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, anche in conseguenza di ulteriori necessità progettuali o per richiesta dell'amministrazione comunale, 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 non oggetto del presente incarico.

Il dettaglio dei costi sopra descritti è riportato nell'allegato computo metrico estimativo (**Allegato 9.4**) e il dettaglio delle valutazioni è riportato nell'analisi estimativa.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Come riportato precedentemente il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto è classificato dallo strumento urbanistico vigente (Piano delle Regole – Tavola V-PR 03.5E Analisi dei tessuti Storici – tessuti di prima espansione – zona nord) in “Classe 1 – edifici con particolare interesse storico-artistico o monumentale”.



5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze derivanti da:

-Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-catastale redatta dal Notaio Antonio Trotta in data 10.03.2023 sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia alla data del 14.02.2023; **(Allegato 4.1)**

-Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C) redatto dal Notaio Elena Peperoni in data 12.04.2023 sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia alla data del 11.04.2023; **(Allegato 4.2)**

risulta che, in ordine a quanto in oggetto, nell'ambito della Procedura esecutiva R.G. 168/2023 riunita alla R.G. 23/2023 Trib. Brescia sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

***** Iscrizione NN 29161/6309 del 29/06/2002, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo** condizionato concesso con atto ai rogiti del notaio Conti Eligio da Brescia (BS) in data 20/06/2002 n. rep. 63699 a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'AGRO BRESCIANO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede GHEDI (BS) C.F. 00284980174 contro "OMISSI" sede BRESCIA (BS) importo capitale euro 4.338.300,00, importo totale euro 8.776.600,00 durata anni 15

Ipoteca svincolata dai fabbricati in Brescia al Foglio 90 Particella 1 Subalterni 40-42 con Annotamento NN. 12618 del 24/12/2004 e dal fabbricato al Foglio 90 Particella 1 Sub. 72 con Annotamento NN. 7332 del 06/09/2005

***** Iscrizione NN 39294/8560 del 17/09/2009, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario** concesso con atto ai rogiti del notaio Conti Eligio, in data 14/09/2009 rep. n. 2003/26038 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO - SOCIETA' COOPERATIVA Sede GHEDI (BS)

C.F.00284980174 (domicilio eletto presso Ghedi, Piazza Roma n. 17) contro "OMISSIS" sede BRESCIA (BS) importo capitale euro 450.000,00, importo totale euro 900.000,00 durata anni 10

Gravante su:

Comune di BRESCIA (BS), SEZ: NCT, NCEU Foglio 1 Particella 39

Comune di BRESCIA (BS), SEZ: NCT, NCEU Foglio 1 **Particella 72**

***** Iscrizione NN 34784/6080 del 31/07/2019, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** concesso con atto del Tribunale di Brescia in data 16/07/2019 rep. n. 3564/2019 a favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI Sede MILANO (MI) C.F. 09722490969 (domicilio ipotecario presso avv. Andrea



Mina via Solferino 51, Brescia) contro “OMISSIS” sede BRESCIA (BS) importo capitale euro 166.897,71, importo totale euro 166.897,71.

***** Iscrizione NN 50064/8838 del 14/11/2019, nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione - ruolo** concesso con atto di Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma in data 13/11/2019 rep. n. 4250/2219 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) C.F.13756881002 (domicilio eletto in via Cefalonia n. 49 Brescia) contro “OMISSIS” sede BRESCIA (BS) importo capitale euro 63.050,30, importo totale euro 126.100,60

Gravante su:

Comune di BRESCIA (BS), SEZ: NCT, NCEU **Foglio 1 Particella 72**

***** Iscrizione NN 50080/8852 del 14/11/2019, nascente da ipoteca conc. amministrativa /riscossione – ruolo**

Concesso con atto di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma in data 13/11/2019 n. rep. 4271/2219 a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) C.F. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto in via Cefalonia n. 49 Brescia) contro “OMISSIS” sede BRESCIA (BS) importo capitale euro 39.235,10, importo totale euro 78.470,20

Gravante su: Comune di BRESCIA (BS), SEZ: NCT, NCEU **Foglio 1 Particella 72**

***** Iscrizione NN 888/142 del 17/01/2022, nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ingiunzione Fiscale ex R.D.-639-1910 concesso con atto di Fraternità Sistemi IS SCS sede Brescia in data 10/10/2018 rep.n. 13798 a favore di FRATERNITA' SISTEMI IS SCS Sede BRESCIA (BS) C.F. 02383950983 (domicilio eletto in via Cefalonia n. 49 Brescia) contro “OMISSIS” sede BRESCIA (BS) importo capitale euro 23.241,70, importo totale euro 46483,40.

***** Iscrizione NN 1314/197 del 17/01/2022, nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione - ruolo** concesso con atto di Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma in data 13/11/2019 rep.n. 4271/2219 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) C.F.13756881002 (domicilio eletto in via Cefalonia n. 49 Brescia) contro “OMISSIS” sede BRESCIA (BS) importo capitale euro 63.050,30, importo totale euro 126.100,60

Gravante su:

Comune di BRESCIA (BS), SEZ: NCT, NCEU **Foglio 1 Particella 72**

***** Trascrizione NN 1416/944 del 17/01/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili** notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia con sede in Brescia



(BS) in data 09/01/2023 rep. n. 11517 a favore di AURELIA SPV S.R.L. sede ROMA (RM) C.F. 15502861006 (domicilio ipotecario presso avv. Andrea Mina via Solferino 51, Brescia) contro “OMISSIS” sede BRESCIA (BS).



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

La presente relazione di stima si basa sulle verifiche di conformità eseguite e sui dati reperiti presso gli uffici pubblici a garanzia di veridicità ed affidabilità dei dati considerati.

Quanto alle verifiche di conformità edilizia si evidenzia che esse sono state eseguite sulla base del rilievo dell’immobile eseguito dal sottoscritto in data 05.07.2023 nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall’Ufficio Tecnico comunale.

Quanto alle verifiche di conformità catastale si evidenzia che sono state eseguite con riferimento alla planimetria catastale ultima in atti nonché con riferimento alla documentazione catastale e alle planimetrie degli immobili di provenienza.

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-catastale redatta dal Notaio Antonio Trotta in data 10.03.2023 sulla base delle ricerche effettuate presso l’Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 14.02.2023 redatta nell’ambito della Procedura esecutiva oltre che alle ispezioni ipotecarie di aggiornamento alla data del 01.03.2024 eseguite dal sottoscritto.

Analisi mercato locale

L’analisi del mercato locale è stata eseguita con riferimento al periodo corrispondente alla data di valorizzazione del bene richiesta, ovvero a febbraio 2024.

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

- Pubblicazioni specifiche quali i Listini dei Valori degli Immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, redatti da ProBrixia, agenzia speciale della Camera di



Commercio di Brescia;

- Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio;
- Pubblicazioni del Borsino Immobiliare;
- Compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

L'analisi del mercato eseguita sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo attuale ha permesso di ricavare i seguenti valori medi di vendita:

- Negozi valore min.	1.300,00 € / mq
- Negozi valore max	2.500,00 € / mq
- Posti auto scoperti valore min.	850,00 € / mq
- Posti auto scoperti valore max	1.500,00 € / mq

Criterio di stima adottato

Il criterio di stima utilizzato 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 immobili presi a confronto simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione e oggetto di compravendita sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.



7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA**Valore di stima base**

Nel caso specifico il calcolo del valore di mercato reale tiene conto della posizione degli immobili commerciali in oggetto rispetto al tessuto urbano in cui sono collocati. Si è tenuto conto inoltre della vicinanza al centro storico, della vicinanza con Via Vittorio Veneto ed alla presenza di altre attività commerciali qualificanti questo quartiere residenziale della città, della dimensione e della posizione delle superfici delle vetrine rispetto ai passaggi pedonali.

Tenuto conto inoltre della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile, in base ai valori correnti di mercato nella zona, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato:

- Negozio	2.300,00 € / mq
- Posto auto scoperto	a corpo

Si ottiene pertanto il seguente valore commerciale:

LOTTO A2 NEGOZIO CON POSTO AUTO SCOPERTO						
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO						
Descrizione	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore di mercato
		(mq)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
[1] Negozio						
Locali commerciali	S.E.L.	107,00	100%	107,00	2.300,00	246.100,00
Cantina	S.E.L.	51,00	65%	33,15	2.300,00	76.245,00
Sommano €						322.345,00
[2] Posto auto scoperto						
Posto auto coperto	S.E.L.	13,56	100%	13,56	a corpo	15.000,00
Sommano €						15.000,00
Parti condominiali già ricomprese						



Valore di stima ridotto

Nel caso specifico, stante la situazione di incompletezza dell'immobile e preso atto dello stato di mancata conformità edilizia/urbanistica e catastale, si ritiene apportare al valore di stima base una specifica decurtazione calcolata sulla base del computo metrico estimativo redatto e sulla base della quantificazione degli oneri specifici in capo alla parte acquirente come precedentemente indicato al fine di determinare un Valore di stima ridotto o Valore di mercato ridotto (**Allegato 10.2**).

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato dell'unità immobiliare sopraesposto:

- 1) una decurtazione del valore per le opere necessarie al completamento dei lavori non ultimati sia relativamente alle finiture sia alle dotazioni impiantistiche e al ripristino delle difformità rispetto alla pratica edilizia autorizzativa pari a circa € 63.140,00 iva esclusa;
- 2) una decurtazione del valore per gli oneri di regolarizzazione edilizia, (pratica edilizia architettonica, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione ed in fase di Esecuzione dei Lavori, pratica per variazioni catastali, rilascio agibilità finale, oltre a diritti e/o sanzioni comunali), pari a circa € 10.000,00 iva e cassa esclusa;
- 3) una decurtazione del valore per gli oneri di regolarizzazione edilizia, (pratica edilizia strutturale, Direzione Lavori, collaudo finale delle opere) pari a circa € 3.000,00 iva e cassa esclusa.

Pertanto per il bene in oggetto si ottiene, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO ARROTONDATO NEGOZIO (SUB. 72)

€ 246.000,00 (diconsi euro duecentoquarantaseimila/00)

VALORE DI MERCATO POSTO AUTO SCOPERTO (SUB 42)

€ 15.000,00 (diconsi euro quindicimila/00)

VALORE DI MERCATO RIDOTTO LOTTO A2:

€ 261.000,00

(diconsi euro duecentosessantunomila/00)



Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3510, e all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 1106, con la presente, dichiara:

- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento o in conflitto di interesse e di non aver alcun interesse verso il bene;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

San Zeno Naviglio (BS), 01.03.2024

In fede, Il Tecnico
Ing. Massimiliano Gorlani
(documento firmato digitalmente)

