

TRIBUNALE DI BRESCIA

Cancelleria

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONI IMMOBILIARI N.68/2023

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

- **PARTE RICORRENTE** (Creditore):

CONTRO

- **CONTROPARTE**(Debitore):



INDICE DEGLI ARGOMENTI

□□□ Incarico ;

□□□ Premessa ;

□□ Risposta ai quesiti ;

□□ Conclusioni;

ALLEGATI :

ALLEGATO A: Documentazione fotografica;

ALLEGATO B: Visura catastale ;

ALLEGATO C: Verbale di consegna documenti;

ALLEGATO D: Verbale sopralluogo;

ALLEGATO E: Rilievo restituito in Autocad ;

ALLEGATO F: Documentazione acquisita dall' CTU ;



PROBLEMATICHE

- 1) Dall' accesso atti amministrativi, non sono emerse nessuna documentazioni "concessioni/licenze/ ristrutturazioni" meglio evidenziata nella dichiarazione rilasciata dall'amministrazione comunale che allego alla presente .
- 2) Spese per sanare le non conformità riscontrate, che non configurano abusi edilizi di elevato grado di gravità nella costruzione delle abitazioni in oggetto di stima di valore, rispetto alle sole schede catastali, in quanto non sono emerse le autorizzazioni comunali, quindi si rimanda all'amministrazione comunale riferire se è legittimo utilizzare le schede catastali come riferimento di base per il confronto con lo stato dei luoghi, tenuto conto che dalla disamina delle documentazioni raccolte in particolare l'adozione del PRG dell'anno 1930 e 1960 non vi sono norme/regole sull'immobile in oggetto di stima.
- 3) Si segnala che dalle schede catastali con lo stato dei luoghi non corrispondono nella parte grafica, quindi necessita di allineamento dei dati catastali alla situazione attuale
- 4) Imposta comunale I.M.U sugli immobili da regolarizzare e non opponibile all'acquirente.
- 5) Le planimetrie depositate e certificate in catasto risalgono nell'anno 1939 scheda n. 1613745 sub.1, piano interrato e piano terra; nell'anno 1963 scheda n. 0795652 sub.2, piano primo, piano terra; nell'anno 1963 scheda n. 0795653 sub. 3, piano secondo, piano terra; nell'anno 1963 scheda n. 079564 sub. 4, piano terzo, piano terra; nell'anno 1963/1996 scheda n. 0779766 sub. 5, piano quarto, piano terra,
- 6) L'edificio in cui sono inseriti i beni oggetto di stima non ha l'ascensore.
- 7) Attualmente tutti i beni risultano serviti da unico contatore enel

- 8) Attualmente tutti i beni risultano serviti da unico contatore acqua
- 9) Attualmente tutti i beni risultano serviti da unica caldaia per il riscaldamento
- 10) Nello stato attuale, sui beni in oggetto grava un l'impianto elettrico ed idraulico indiviso, quindi soggetto ad eventuale richiesta di allaccio individuale previo autorizzazione dei vari enti

 pdfelement



All' ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del**

Tribunale di Brescia

Terza Sezione Civile

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 68/2023

[REDACTED]
[REDACTED] nei confronti di Omissis e Omissis.

INCARICO

Il sottoscritto geom. Mauro Gnali, nato il 07/04/1968 a Brescia, residente a Villa Carcina in Via Adamello n.7, con studio a Villa Carcina in via Adamello n° 7, iscritto all'Ordine dei geometri di Brescia al n° 5840, inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia, in data 24/05/2023 veniva nominato Consulente Tecnico d' Ufficio (Allegato L), nella procedura esecutiva N. 68/2023 contro il sig. [omissis] con la precisazione di procedere alla stima degli immobili siti nel comune di Brescia, riportati al catasto fabbricati dell'omonimo comune (Brescia codice B 157) fg 9 mappale 1232 sub. 1 cat C/1 ; mappale 1232 sub. 2 cat. A/3; mappale 1232 sub. 3 cat. A/3; mappale 1232 sub. 4 cat. A/3; mappale 1232 sub. 5 cat. A/3;

PREMESSA

In data 24/05/2023 il CTU si reca presso la cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ed acquisisce copia della documentazione relativa alla procedura di pignoramento in oggetto, e prima dell'inizio delle operazioni peritali, procede alla disamina della documentazione stessa.

In data 22/06/2023 all'incontro fissato risultava presente l'esecutato e il custode.

Successivamente viene fissato un il proseguimento delle operazioni peritali per gli immobili siti in Brescia per il giorno 06/12/2023 ore 9:30 presso gli immobili oggetto di stima di [Omissis esecutato].

In data 06/12/2023 all'incontro fissato risultava presente solo l'esecutato.

Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti.

È stato dunque possibile accedere senza ostacoli all'interno degli immobili ed espletare tutte le operazioni peritali necessarie, negli otto sopralluoghi effettuati, completandole con le relative e necessarie indagini legali, urbanistiche e catastali presso i competenti uffici pubblici territoriali.

Il CTU visiona tutti i corpi di fabbrica in oggetto, effettua un rilievo planimetrico (Allegato E), e rileva tutte le informazioni necessarie per la stima degli immobili su di una scheda tecnica d'indagine.

Successivamente, a testimonianza di quanto constatato, esegue un rilievo fotografico. (Allegato A)

Dai sopralluoghi effettuati e dalle prime risultanze documentali non ancora completate, emergono una serie di criticità e situazioni da analizzare e valutare.

Nelle ricerche delle autorizzazioni in relazione agli immobili siti in Corso Cavour al n.ro 26, tutt'oggi non risultano presenti presso l'amministrazione comunale alcuna autorizzazione/licenze.

Si è rilevato che la documentazione dei beni immobili, acquisiti alla nota di trascrizione di pignoramento e messa a disposizione del CTU, risulta pienamente collimante con quanto registrato in catasto.

Si procedeva quindi ad approfondire ogni aspetto di carattere normativo sotto il profilo della regolarità edilizia, urbanistica, delle prescrizioni di igiene di competenza delle ASL.

Ciò al fine di poter quantificare gli eventuali costi per la regolarizzazione delle opere parzialmente difformi tanto al progetto architettonico , quanto con il regolamento di igiene comunale e regionale. Raccolta tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di pignoramento, effettuati ulteriori sopralluoghi ed accertamenti presso gli uffici competenti, si relaziona nel presente elaborato sulle caratteristiche tecniche e sul più probabile valore di mercato dei beni individuati nella trascrizione di pignoramento.



PROCEDURA RISPOSTA AI QUESITI

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc ,

Verifichi prima di ogni altra attività , la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

Acquisisca titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa ove il debitore abbia acquistato il bene (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Acquisisca sempre se non già in atti e ove necessario, A) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; B) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) proceda all'identificazione dei beni pignorati , previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

2) Acquisisca per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R.6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale

identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individualizzazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati registri immobiliari, onde rendere edotto, l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78 ed i relativi costi presunti. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita

- C -

Stato di possesso

Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di

scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone , allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato e diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità:
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura.
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli ,riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Accerti , anche ai fini della relazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi.

Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942.

In caso di costruzioni successive a tale data , indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (ed delle eventuali varianti) , ovvero successive a tale data. Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti),ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In tal caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se ,siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.

Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i ..precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso , ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R.380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 , n. 269, conv, con mod. in I .24 novembre 2003 n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la

pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche , i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale verificare cancellazione ex legge 724/94 , segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e indichi , in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili) così come la proporzionale ripartizione delle superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

5) si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

- F -

Formazione dei lotti

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda , in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano indivisibili in natura e proceda , in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E;

proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 c.p.c. dagli artt 720,722,727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni: ovvero agricoli ed edificabili, etc individui e distingua i rispettivi valori.

Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivati sia dalle eventuali prescrizioni tra le posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e , per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150 come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246 entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro.



- G -

Valore del bene e costi

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciali ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle con base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986.

Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opportunità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

Stato di conservazione dell'immobile;

Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o l'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss . c.p.c in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art 173 – bis – att. C.p.c , come modificato per effetto del d.L.n.83/2015.

L'esperto viene autorizzato all'estrazione delle copie della produzione di parte e dei verbali di causa ed avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per assicurazioni ovvero separazioni essenziali ad eseguire e a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture ed enti pubblici, ad accertare a pubblici uffici onde prendere visione e estrarre copia , con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

QUESITO - A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567

Dalla disamina della documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta completa

QUESITO - B -

identificazione e descrizione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Brescia rispettivamente con i sotto elencati numeri di mappale :

DATI CATASTALI Comune di Brescia

foglio	<u>particella</u>	subalterno	classe	Categoria	consistenza	sez	rendita
9	1232	1	9	C/1	Mq 42	NCT	Euro 1.338,38
9	1232	2	5	A/3	Vani 4	NCT	Euro 423,49
9	1232	3	6	A/3	Vani 3,5	NCT	Euro 433,82
9	1232	4	6	A/3	Vani 3,5	NCT	Euro 433,82
9	1232	5	5	A/3	Vani 3,5	NCT	Euro 370,56

CONFINI:

Gli immobili in oggetto sono inseriti all'interno di un corpo di fabbrica composto da 4 piani fuori terra e uno interrato. Esso confina a sud/nord con altra ditta , est con corso Cavour , ovest verso via Aleardi.

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti all'interno di un corpo di fabbrica ed è distribuito su 5 piani, con sottostante cantina.

DESCRIZIONE DEI BENI SITI IN BRESCIA

COLLOCAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Informazioni generali

<u>Condizioni</u>	<u>In uso</u>
<u>costruzione</u>	<u>1671-1764</u>
<u>Uso</u>	<u>Abitazione privata</u>

L'edificio è una costruzione presumibilmente realizzata nel **Settecento**, come si può ben vedere dalle fotografie di seguito allegate.



L'immobile ha una facciata sull'attuale corso Cavour e sul palazzo Nobile di Brescia, Martinengo Colleoni, ex Tribunale di Brescia, cuore pulsante dell'attività culturale di Brescia e punto di aggregazione dell'intero centro storico, edificato a partire dal XVII secolo. La dimora rientra nel contesto delle antiche mura cittadine.



Dal punto di vista strettamente architettonico e stilistico nel panorama delle dimore signorili locali.

All'esterno i prospetti mostrano un'architettura di pregio dell'epoca. La palazzina ha una forma rettangolare e disposta su 4 piani fuori terra nel

centro storico della città, in una zona di grande pregio a due passi da Piazza Vittoria.

Presenta un ingresso nobilitato e da una grande saracinesca.



Lo stato di manutenzione dell'intero edificio è molto buono ed appare ben conservato e non presenta segni di usura.

Oltre a ciò doveroso evidenziare la tipologia costruttiva del soffitto ad arco nella cantina al piano interrato (edilizia storica) con volte a botte, ponendo attenzione sulle linee di intersezione delle superfici voltate e sull'imposta che scarica un carico lineare sui muri in piedritto.

Altro cenno storico "pratica antica" come si evince nella fotografati di seguito riportate, altri resti archeologici che testimoniano come avveniva il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche applicata all'immobile in oggetto ad uso residenziale privato.

Vi è ancora presente e visitabile una cisterna sottostante la cantina per lo stoccaggio dell'acqua piovana proveniente dal tetto con una linea ricavata all'interno delle mura cittadine con dei coppi in cotto come tubo pluviale.

La struttura della cisterna, ha una altezza di circa metri 2,21 e una superficie di circa metri quadrati 3,41 (1,54x2,22). Ha la pianta rettangolare, articolata da due muri perimetrali longitudinali che sorreggono il soffitto, volta a botte, comunicante con il pavimento della cantina.

La cisterna è stata recentemente restaurata e tutt'oggi inutilizzata.



BENE AL PIANO INTERRATO SUB . 1 – CANTINA

- La cantina oggetto di stima , è collocata al piano interrato. Si accede tramite una scala interna in cemento e mattoni a vista.

La distribuzione del vano della cantina in esame è la seguente :

	VANI	Mq	note
P. interrato	cantina	38,41	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 38,41 mq, mentre la superficie commerciale è di 64,27 mq.

Le finiture sono di seguito elencate:

La cantina presenta una pavimentazione in ceramica l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; **si ricorda che nello stato attuale il bene grava un impianto elettrico ed idraulico indiviso soggetto ad eventuale richiesta di allaccio individuale sia elettrico che idraulico previa autorizzazione dei vari enti.**

Lo stato generale di manutenzione degli interni dell' unità immobiliare è buono, le dotazioni interne sono di buona qualità .

Il locale interrato sottostante il negozio, è composto da un ampio salone con un soffitto voltato e le pareti perimetrali in mattoni in cotto.

Si caratterizza il pavimento in gres porcellanato di piccole dimensioni

(30x30) di colore chiaro che potrebbe sembrare azzardato ma che, invece rappresenta una scelta affascinante e ricca di personalità in grado di mettere in risalto gli arredi sopra collocati. Oltre a ciò la luce naturale e artificiale esalta una riflettenza rendendo l'ambiente luminoso.

Questo effetto rustico e moderno, ma con stile, a mio parere non crea un ambiente asettico, ma crea un'atmosfera familiare.

Gli infissi sono in prevalenza in ferro e legno con vetro doppio.

Nel medesimo interrato oltrepassato lo scalone, le pareti perimetrali sono in mattoni in cotto a vista, il soffitto con travi in legno anticato e cemento, vi è un disimpegno e un w.c, lavabo, ma questo separato dal rispettiva cantina. Tinteggiatura di colore chiaro;

Sovrastante la cantina, vi è un locale accatastato come C/1 negozio.

Predisposizione impianti per pompa di calore



BENE AL PIANO TERRA SUB. 1 - NEGOZIO

Il locale negozio oggetto di stima, è collocato al piano terra.

E' composto da una negozio; un sottoscala; un ripostiglio.

L'accesso sia al piano interrato, al negozio e ai piani superiori avviene da strada comunale Corso Cavour.

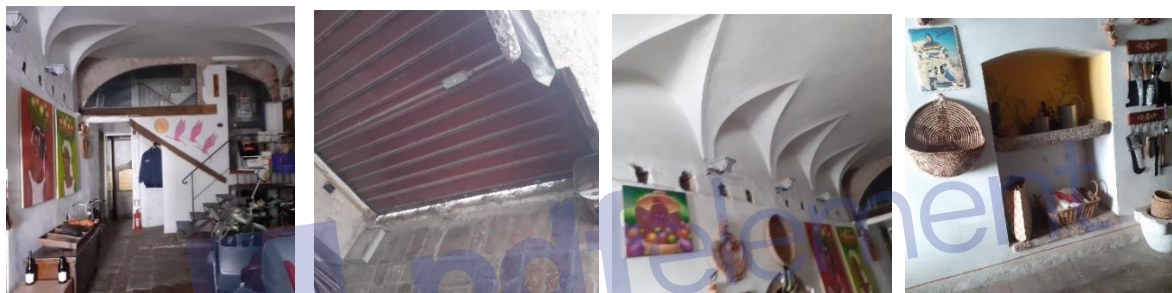
La distribuzione dei vani del negozio in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	negozio	36,29	utile
P. terra	bagno	3.08	utile
P. terra	Ripostiglio	7,43	utile
P. terra	Sotto scala	2,33	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 49,13 mq, mentre la superficie commerciale è di 66,20 mq. Le finiture sono di seguito elencate:

Anch'esso ha un soffitto, a volta a crociera intonacato a cemento e tinteggiato di colore chiaro. Un pavimento in mattoni pieni in cotto e posati in malta cementizia. Vi sono solo delle predisposizioni impianti per pompa di calore.

Con accesso da scalinata in marmo, dall'interrato, si accede al piano terra costituito da un ampio negozio che collega un vano dispensa, e dalla medesima scalinata si ha l'accesso ai piani superiori.



Nell locale negozio (è stata demolita la parete divisoria tra negozio e corridoio comune) si accede alla scala comune che permette di accedere ai piani superiori autonomi.



Dalla scala composta da più rampe parallele poste all'interno del palazzo nobiliare, si accede ai piani superiori, al primo pianerottolo sul lato sinistro troviamo un piano ammezzato,

BENE AL PIANO AMEZZATO/ PRIMO SUB. 2

era il livello destinato ad accogliere gli alloggi della servitù, che svolgeva la propria vita quotidiana tra un'incombenza lavorativa e l'altra. Tutt'oggi utilizzata come dispensa/ripostiglio con annesso locale w.c. lasciato al rustico ma con tutti gli impianti e utilizzato come lavanderia.

Per gli storici dell'architettura queste rampa di scale parallele realizzate in pietra, risvegliano la curiosità su quello che si trova alla fine della scala. Oltre a ciò le scale in marmo sono sempre elementi stilistici importanti dell'architettura, e spesso diventano importanti elementi che dividono lo spazio e hanno un significato sul ruolo delle invenzioni.



Salendo dalla medesima rampa condominiale fino a raggiungere il secondo pianerottolo, (appartamento al piano primo nobile utilizzato come studio) proseguendo verso destra, entriamo nel primo prestigioso "appartamento" studio composto da un ambiente unico, in quanto la parete divisoria che suddivideva il locale ad uso cucina e locale uso camera rappresentata nella scheda catastale unico documento di riferimento, non è stata realizzata. Ospita al suo interno una funzione abitativa a vista che asseconda la convivenza di due anime: la praticità dello studio e la spensieratezza del salotto in uno spazio con un salone grande senza perdere il focus sul ruolo di ciascuna.

Tutt'oggi accatastato come A/3 a fronte di accatastamento del 1963.

La distribuzione dei vani dell'appartamento e dell'amezzato in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. amezzo	W.C	2,82	utile
P. amezzo	ripostiglio	3,58	utile
P. primo	studio	34,65	utile
P. primo	W.C.	3,08	utile
P. primo	Ripostiglio	9,96	utile
P. primo	Vano scala comune	8,67	a riduzione 20% 1,73 mq
P. primo	Pozzo di luce	2,46	a riduzione 20% 0,49 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 56,31 mq, mentre la superficie commerciale è di 89,00 mq (superficie ridotta).. Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno massello con vetro doppio normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

Lo studio presenta pavimentazione in parquet, pareti perimetrali

In mattoni in cotto faccia a vista , pietrame e resto di finitura a intonaco

civile . Il soffitto è in travi in legno in stile moderno/anticato con

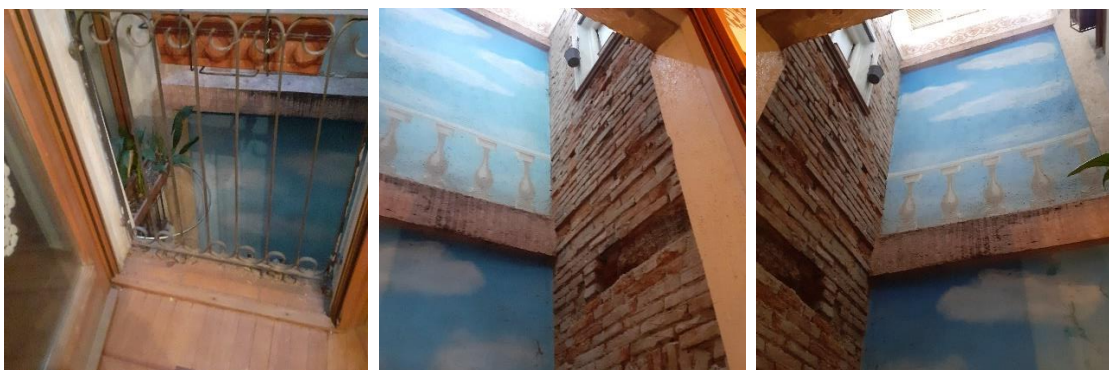
sovrastante tavolato in legno . Gli infissi sono in legno con doppi vetri.

La porta di ingresso è in legno e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con termostato autonomo , radiatori in ghisa. **Si ricorda che nello stato attuale il bene grava un impianto elettrico ed idraulico indiviso soggetto ad eventuale richiesta di allaccio individuale sia elettrico che idraulico previa autorizzazione dei vari enti.**

Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità .



Dal medesimo pianerottolo proseguendo verso sinistra, si accede a un vano ad ora utilizzato come dispensa, a un w.c. , lavabo , bidet, doccia, con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard, che si trovano di fronte al vano luce naturale proveniente dal tetto con finalità e di trasportarla nel vano scala, ripostigli, bagni ciechi permettendo così di integrare il rapporto di luce/aria in ambienti privi di finestre o scarsamente illuminati.



BENE AL PIANO SECONDO SUB. 3

Salendo dalla medesima scala in marmo , raggiungendo il terzo pianerottolo, proseguendo verso destra, si può accedere a una stanza dell'appartamento al secondo piano nobile, di entrare anch'essa in un ambiente unico, considerando che la parete divisoria che suddivideva un locale ad uso cucina e un locale uso camera rappresentata nella scheda catastale, unico documento di riferimento, non è stata realizzata.

Ospita al suo interno una funzione abitativa di una cucina a vista attrezzata, e un grande salone, senza perdere il focus sul ruolo di ciascuna, con affaccio sul Palazzo Martinengo Colleoni.

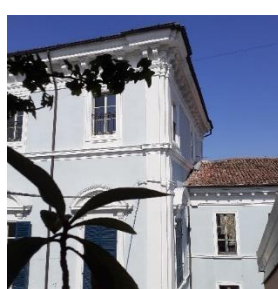
Si caratterizza in pavimento in parquet, pareti perimetrali in mattoni in cotto faccia a vista, pietrame e resto di finitura a intonaco civile .

Soffitto in travi in legno in stile moderno/anticato con sovrastante

tavolato in legno. Gli infissi sono in legno di colore chiaro con doppi vetri.

La porta di ingresso è in legno e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con termostato autonomo, con radiatori in ghisa. **Si ricorda che nello stato attuale il bene grava un impianto elettrico ed idraulico indiviso soggetto ad eventuale richiesta di allaccio individuale sia elettrico che idraulico previa autorizzazione dei vari enti**

Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari e buono, le dotazioni interne sono di buona qualità.



Dal medesimo pianerottolo proseguendo verso sinistra, si accede al servizio igienico dotato di w.c. e lavabo, con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard, che si trovano di fronte al vano luce naturale proveniente dal tetto e trasportata nel vano



scala, ripostigli, bagni ciechi permettendo così di integrare il rapporto di luce/aria in ambienti privi di finestre o scarsamente illuminati.

. Tutt'oggi accatastato come A/3 a fronte di accatastamento del 1963.

La distribuzione dei vani dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. secondo	Soggiorno/cucina	34,65	utile
P. secondo	W.C.	2,50	utile
P. secondo	Ripostiglio	9,96	utile
P. secondo	Vano scala comune	8,67	a riduzione 20% 1,73 mq
P. secondo	Vano luce	2,46	a riduzione 20% 0,49 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 49,33 mq, mentre la superficie commerciale è di 69,00 mq (superficie ridotta). Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno massello con vetro doppio normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

BENE AL PIANO TERZO SUB. 4

Salendo dalla medesima rampa fino a raggiungere il quarto pianerottolo, (appartamento piano terzo nobile) proseguendo verso destra, ci permette di entrare in un ambiente unico, in quanto la parete divisoria che suddivideva un locale ad uso cucina e un locale uso camera rappresentata nella scheda catastale unico documento di riferimento, non è stata realizzata.

Ospita al suo interno una funzione abitativa di un grande salone, con affaccio sul Palazzo Martinengo Colleoni.

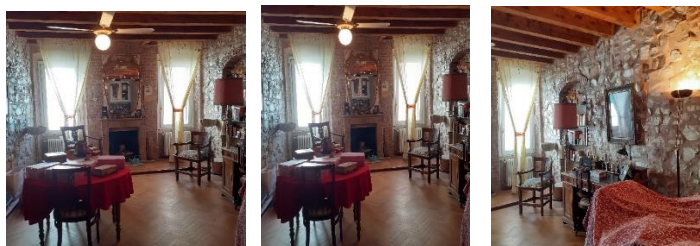
Si caratterizza in pavimento in parquet, pareti perimetrali in pietra faccia a vista stuccate con malta minerale di pregevole aspetto estetico.

Soffitto in travi in legno in stile moderno/anticato con sovrastante tavolato in legno. Gli infissi sono in legno di colore chiaro con doppi vetri.

La porta di ingresso è in legno e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con termostato autonomo, radiatori in ghisa.

Si ricorda che nello stato attuale il bene grava un impianto elettrico ed idraulico indiviso soggetto ad eventuale richiesta di allaccio individuale sia elettrico che idraulico previa autorizzazione dei vari enti

Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari e buono, le dotazioni interne sono di buona qualità.



Dal medesimo pianerottolo proseguendo verso sinistra, si accede a un vano ad ora utilizzato come dispensa, un servizio igienico, dotato di w.c., vasca, lavabo, doccia, con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard, che si trovano di fronte al vano luce naturale proveniente dal tetto e trasportata nel vano scala, ripostigli, bagni ciechi permettendo così di integrare il rapporto di luce/aria in ambienti privi di finestre o scarsamente illuminati.



Tutt'oggi accatastato come A/3 a fronte di accatastamento del 1963. – 1996.

La distribuzione dei vani dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. primo	Soggiorno/cucina	34,65	utile
P. primo	W.C.	3,08	utile
P. primo	Ripostiglio	9,96	utile
P. primo	Vano scala comune	8,67	a riduzione 20% 1,73 mq
P. primo	Vano luce	2,46	a riduzione 20% 0,49 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 49,91 mq, mentre la superficie commerciale è di 69,00 mq (superficie ridotta). Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno massello con vetro doppio normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

BENE AL PIANO QUARTO SUB. 5

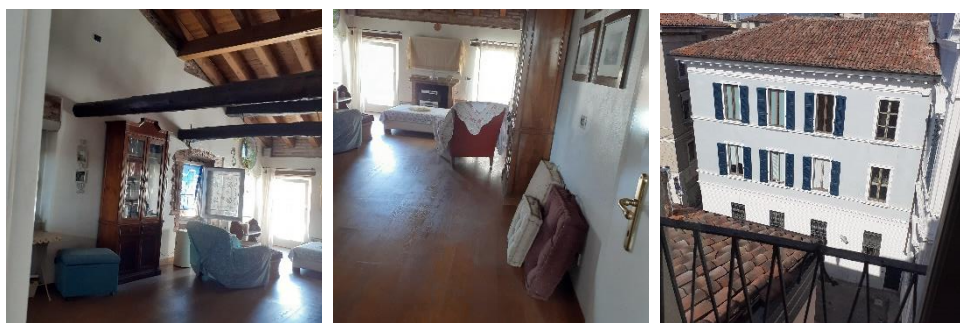
Salendo dalla medesima rampa fino a raggiungere il sesto pianerottolo, (piano quarto nobile) proseguendo verso destra, ci permette di entrare in un ambiente unico, in quanto la parete divisoria che suddivideva un locale ad uso cucina e un locale uso camera rappresentata nella scheda catastale unico documento di riferimento, non è stata realizzata.

Ospita al suo interno una funzione abitativa di un grande salone, con affaccio sul Palazzo Martinengo Colleoni.

Si caratterizza in pavimento in parquet, pareti perimetrali in pietra faccia a vista stuccate con malta minerale di pregevole aspetto estetico,

Soffitto in travi in legno in stile moderno/anticato con sovrastante tavolato in legno. Gli infissi sono in legno di colore chiaro con doppi vetri.

La porta di ingresso è in legno e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, le dotazioni interne sono di buona qualità.



L'immobile è, mansardato hm. 4,60 mt, è composto da un w.c., lavabo, doccia, un pozzo di luce, un ripostiglio, un soggiorno/cucina.

Tutt'oggi accatastato come A/3 a fronte di accatastamento del 1963. – 1996.

La distribuzione dei vani dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. primo	Soggiorno/cucina	34,65	utile
P. primo	W.C.	3,08	utile
P. primo	Ripostiglio	9,96	utile
P. primo	Vano scala comune	8,67	a riduzione 20% 1,73 mq
P. primo	Vano luce	2,46	a riduzione 20% 0,49 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 49,91 mq, mentre la superficie commerciale è di 69,00 mq (superficie ridotta). Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno massello con vetro doppio normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L'immobile presenta pavimentazione in parquet (di vario formato) nel locale w.c, è fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con rubinetteria e

relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; La porta di ingresso è in legno e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato, termostato autonomo, con radiatori in ghisa. **Si ricorda che nello stato attuale il bene grava un impianto elettrico ed idraulico indiviso soggetto ad eventuale richiesta di allaccio individuale sia elettrico che idraulico previa autorizzazione dei vari enti**

Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI INERENTI

I beni immobiliari facente parte del fabbricato sito in comune di Brescia è costituito da :

5 unità individuate nel catasto fabbricati come segue;

(PIENA PROPRIETA')

- sezione NCT foglio 9 mappale 1232 subalterno 1 via Corso Cavour n. 26, piano interrato, piano terra , categoria C/1 consistenza 42 mq vani rendita Euro 1.338,38; dati sup. utile totale 87 mq;

(PIENA PROPRIETA')

- sezione NCT foglio 9 mappale 1232 subalterno 2 via Corso Cavour n. 26, piano terra, piano primo , categoria A/3 consistenza 5 vani rendita Euro 423,49;

(PIENA PROPRIETA')

- sezione NCT foglio 9 mappale 1232 subalterno 3 via Corso Cavour n. 26, piano terra, piano secondo, categoria A/3 consistenza 3,5 vani rendita Euro 433,82;

(PIENA PROPRIETA')

sezione NCT foglio 9 mappale 1232 subalterno 4 via Corso Cavour n. 26, piano terra, piano terzo, categoria A/3 consistenza 3,5 vani rendita Euro 433,82;

(PIENA PROPRIETA')

- sezione NCT foglio 9 mappale 1232 subalterno 5 via Corso Cavour n. 26, piano quarto, categoria A/3 consistenza 3,5 vani rendita Euro 370,56;

quota proporzionale della proprietà delle parti condominiali dell'edificio, comuni alle predette entità immobiliari, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per legge.

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze catastali.

PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI IN BRESCIA

Dal certificato notarile redatto dal Notaio Dr.ssa [REDACTED] notaio di Palermo del 08.03.2023 si evince che gli immobili di seguito descritti risultano pervenuti alla società [REDACTED]

Quanto al sub. 1 della particella 1232 del fg 9 mediante scrittura privata autenticata in data 27/01/2000. N. reo. 68839 dal notaio [REDACTED] trascritta il 19 febbraio 2000 ai nn. 6334/3373 da potere di [REDACTED].

Quanto al sub. 2 della particella 1232 del fg 9 mediante scrittura privata autenticata in data 06/02/1997. N. reo. 59167 dal notaio [REDACTED] trascritta il 05 MARZO 1997 ai nn. 7129/4919 da potere di [REDACTED].

Quanto al sub. 3- 4- 5 della particella 1232 del fg 9 mediante scrittura privata autenticata in data 03/07/1996. N. reo. 56535 dal notaio [REDACTED] trascritta il 22 LUGLIO 1996 ai nn. 23133/14915 da potere di [REDACTED]

QUESITO - C -

STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliare dell'esecutato sono in buono stato di manutenzione in parte occupato dal medesimo al piano primo, secondo, terzo, quarto.

L'agenzia delle entrate di Brescia dichiara assenza di contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato.

QUESITO - D -**ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI ANCHE DI****NATURA CONDOMINIALE**

Si è riscontrato assenza di autorizzazioni e concessioni amministrative comunali e Soprintendenza

È in corso una rateizzazione posizione contributiva IMU

Tutti i beni in oggetto staggiti sono liberi da persone ma occupati da mobili di proprietà di Omissis.

Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONE NN 31683/8162 del 23/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
del 22/07/2010 n. rep. 94676/33878 notaio [REDACTED] sede

Brescia (BS) a favore del [REDACTED]

ISCRIZIONE NN 51501/9060 del 22/11/2019

IPOTECA giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 12/11/2019 n. rep.5661 emesso dal tribunale
di Brescia a favore di [REDACTED]

ISCRIZIONE NN 345254/87892 del 24/11/2020

IPOTECA giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11/11/2020 n. rep.4711/2020 emesso dal
tribunale di Brescia a favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONE NN. 7341/4908 del 23/02/2023

verbale di pignoramento immobili del 18/01/2023 n. rep. 11943

Notificato dall'uff. GIUD.CORTE D'APPELLO DI BRESCIA a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

QUESITO - E -**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Come già detto non sono emerse concessioni/ Autorizzazioni presso l'amministrazione comunale di Brescia, come si evince nella dichiarazione rilasciata che per comodità allego.

Dall'esame della documentazione visionata (agenzia delle entrate schede d'impianto catastale) si è riscontrato che l'immobile sito in Corso Cavour n. 26 è stata presentata la prima scheda di accatastamento nel 1939 e negli anni successivi 1963 le successive schede dei piani Primo; secondo; terzo; quarto.

Si precisa che dall'anno 1930 all'anno 1960 nel piano regolatore generale l'immobile oggetto di stima non venne rappresentato nelle medesime tavole architettoniche adottate.

Oltre a ciò si comunica che gli immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 68/23 del 18/01/2023 contro Omissis precisamente il negozio con sottostante cantina, identificati al catasto sez. BRE fg.9 mapp.1232 sub 1; dalle ricerche da me effettuate presso il catasto di Brescia e successivamente presso il Comune di BRESCIA presentano dei profili di eventuali irregolarità nell'accatastamento eseguiti in data 01/01/1963 prot. 9416 dal tecnico incaricato dai proprietari .

Locale piano interrato di due finestre poste a est – formazione di nicchie pareti confinanti lato sud/nord, mancata rappresentazione di una cisterna sottostante;

Al piano terra demolizione di parete divisoria tra corridoio comune per l'accesso ai piani superiori e il negozio, formazione di nicchie nei muri confinanti lato sud;

Nel vano scala , su tutti i piani , sono state realizzate delle finestre tra vano scala e stanze adiacenti;

Al piano primo; piano secondo; piano terzo; piano quarto , è stata demolita la parete interna divisoria tra cucina e camera;

- Essendo un fabbricato adattato prevalentemente per singole abitazioni di residenza e suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, a parere dello scrivente è

consigliabile la vendita in unica soluzione, o a singola particella se si rendono gli impianti divisibili.

- A parere dello scrivente visto che non vi è la registrazione della scheda catastale dell'attico "piano quinto", visto assenza di documentazione autorizzativa da parte dell'amministrazione comunale, corre l'obbligo di segnalare che per la regolarizzazione di tali irregolarità necessita di presentazione pratica S.C.I.A in sanatoria presso il comune di Brescia, qualora l'amministrazione ritenga la fattibilità nelle N.T.A. vigenti.
- A seguito di tutto ciò si dichiara che la formazione dei lotti di immobili sopra citati mandati in esecuzione risultano viziati da irregolarità sanabili in quanto sono di modesta entità.
- Tutti gli appartamenti e il negozio è possibile metterli in vendita autonomamente in maniera separata e autonoma se si effettua un intervento sugli impianti rendendoli autonomi ovviamente in tutti i casi che non sussistono rapporti di complementarità economica con altri beni.
- Riguardo alla cantina tutt'oggi individuata con il mappale 1232 sub. 1 unità unita al negozio posto al piano terra, considerate le attuali normative catastali, quali impongono di rendere autonome le cantine, necessita una pratica catastale per la regolarizzazione, a tal fine di rendere anche quest'ultima in maniera separata e metterla in vendita autonomamente.
- Nella successiva sezione di stima dei valori dei beni delle unità immobiliari si provvederà alla stima dei beni e diritti esattamente come individuati e consegnati nei pignoramenti allo scrivente nei singoli valori e nel valore complessivo sommativo.
- Le più gravi e evidenti difformità tra lo stato di fatto e i dati catastali ammesso che l'amministrazione le ritenga legittime come riferimento di partenza, si riferiscono alla mancata presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per opere realizzate difformi all'autorizzato presso il comune di Brescia riguardo l'attico al piano quinto.
- Ovviamente ottenuta la sanatoria necessita di regolarizzare le schede catastali.



QUESITO - F -

FORMAZIONE DEI LOTTI

- Sono indivisibili in quanto sui beni in oggetto grava tutti gli impianti indivisi
- Quindi soggetti ad eventuale richiesta di allaccio personalizzato previa autorizzazione dei vari enti .
- Pertanto è consigliabile la vendita a corpo per il medesimo motivo di congruenza e funzionalità

QUESITO - G -

VALORE DEI BENI E DEI COSTI DI RISANAMENTO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN PALAZZINA NEL CENTRO STORICO DI BRESCIA

PROCESSO DI VALUTAZIONE – CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Introduzione

- Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili, la posizione dell'immobile, e la tipologia.

Ubicazione

- Come anticipato, la posizione geografica dell'intero immobile offre un'opportunità turistica, ricordando che da quest'anno Brescia è la capitale della cultura.
- Oltre a ciò viene considerata anche la facilità di raggiungere gli immobili sia in auto che con i mezzi pubblici e la disponibilità di parcheggio tramite una struttura pubblica che dista circa 50 metri dagli immobili in oggetto. Risulta essere ideale anche per chi cerca una sistemazione nel pieno centro storico sia per godersi la bellezza di Brescia capitale della cultura, che come investimento per un eventuale attività turistica, preso atto che nelle PGT e nelle NTA vigenti del comune di Brescia punto 2.4.8 si evince che le destinazioni d'uso consentite comprendono sia residenziali, pubblici esercizi, uffici e studi professionali, attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio. Vi è anche una limitazione in quanto gli impianti sono condivisi tra tutti i beni con un singolo allaccio.

L'accesso avviene da Corso Cavour perpendicolare a via Vittorio Emanuele.

Divisibilità

- Prima di procedere alla descrizione sulla divisibilità dei beni , si ricorda che nello strato attuale sui beni in oggetto, grava un impianto elettrico; idraulico; riscaldamento indiviso, quindi soggetto ad eventuale richiesta di nuovi allacci individuali, sia elettrico ed idraulico previo autorizzazione dei vari enti autorizzati.
- Nella valutazione del collocamento dell' immobile e degli accessori sul mercato vi è da considerare inoltre la situazione oggettiva in cui si trovano essi dal punto di vista dell'essere funzionalmente collegati da un corridoio comune d'accesso al piano terra, da una scala centrale dell'intero immobile per accedere al piano interrato (cantina) ; al piano terra (negozio) ; al piano primo (appartamento); al piano secondo (appartamento) ;al piano terzo (appartamento) ; al piano quarto (appartamento) di abitazione civile .

Caratteristiche delle unità Immobiliare

Il Palazzo nobiliare oggetto di perizia è composto da 5 unità immobiliari e di un locale interrato, quattro di tipo residenziale (appartamenti) e un negozio C/1 con sottostante cantina. Sono posti su quattro livelli fuori terra , un interrato; attico al quinto piano dello stabile, di cui al paragrafo precedente è contraddistinto con l'interno n. 26. È composto da una cantina al piano interrato e sottostante cisterna ; da un negozio al piano terra; da un appartamento al piano primo; da un appartamento al piano secondo; da un appartamento al piano terzo e un appartamento al piano quarto con sovrastante attico.

Si caratterizza per pavimenti in parquet e soffitti molto alti.

Conformità urbanistica dell'immobile

Per quanto concerne la conformità urbanistica, si segnala che nessun documento, licenze, autorizzazioni, concessioni sono emerse dalla richiesta accesso atti amministrativi comunali, pertanto la verifica della conformità si basa solo sulle schede catastali qualora l'amministrazione comunale ritenga legittime adottarle, visto che da ricerche e raccolte di documentazioni "che allego per comodità" dall'anno 1930 / 1960 nel PRG adottato dall'amministrazione l'immobile in oggetto non era normato.

Oltre a ciò nel caso l'amministrazione comunale ritenesse valide le schede catastali come documento iniziale da utilizzare per un confronto con la planimetria dello stato dei luoghi, comunico che è emerso parziale difformità comparando le schede catastali con lo stato dei luoghi per opere interne, quali formazione di nicchie nelle pareti confinanti al piano seminterrato, demolizione parete divisoria tra atrio comune di ingresso e negozio piano terra, demolizione parete divisoria interna tra camera e cucina dei soprastanti appartamenti.

Situazioni sanabili con una presentazione telematica di Segnalazione certificata di inizio lavori asseverata, visto che non risultano dalla documentazione raccolta, vincoli insuperabili.

Al riguardo sono stati messi a disposizione da parte della soprintendenza e dall'amministrazione comunale di Brescia opportuni documenti che non rilevano vincoli storici o violazioni urbanistiche.

Conformità catastale

Per quanto concerne la conformità catastale, visionati gli atti e le schede catastali in banca dati dall'anno 1939-1964, non esiste allineamento tra la conformità dello stato di fatto a quello documentale. Pertanto nell'esprimere il giudizio di stima sono state considerate le unità immobiliari nello stato di fatto in cui esse versano, non ritenendole coerenti con le schede catastali, unici documenti utili per un confronto con lo stato dei luoghi



Superficie commerciale: la metodologia

Nell'attività estimativa si tiene conto della superficie dell'immobile e la sua funzionalità. La superficie commerciale è rappresentata, come è noto nel caso di mercato di compravendita, dalla somma della superficie lorda dell'unità "principale" e della somma della superficie ponderata delle pertinenze accessorie e di ornamento della stessa unità. La superficie, comprensiva delle pertinenze, concorre unitamente al valore unitario ad essa applicabile, alla formulazione del valore complessivo attribuibile al bene.

Le planimetrie catastali recuperate dall'agenzia delle entrate, sono state utilizzate esclusivamente per appurare le consistenze commerciali al fine del possibile ragguaglio da porre a base della valutazione. Preso atto di quanto sopra considerato, ai fini del calcolo della superficie dell'intero immobile "Interrato-tetto" si fa riferimento alla superficie lorda.

Indagini di mercato

Nell'attuale mercato immobiliare locale siamo in presenza di discreta dinamica e pertanto si possono recepire informazioni e "catturare" dati tecnici economici e quotazioni utili per formare la scala dei valori, con riferimento agli elementi necessari a stabilire un valore di confronto.

Pertanto si sono condotte indagini nell'ambito delle seguenti fonti:

offerte di compravendita; pubblicazione specializzate del settore.

Si evidenzia che sono state effettuate inoltre rilevazioni di natura indiretta basate sui principali osservatori del mercato immobiliare nell'ambito nazionale quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Indagini di tipo diretto

In definitiva i dati accertati hanno fornito pertanto valide indicazioni che tengono conto della posizione degli edifici nei vari contesti urbani ed in particolare:

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso ed alla consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui l'unità è destinata; Delle caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse dell'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato.

Indagini di tipo indiretto

Per quanto concerne le indagini indirette è stato esaminato esclusivamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate (OMI), non solo per la sua trasparenza ed obiettività delle quotazioni nell'ambito immobiliare, ma essenzialmente per il calcolo del valore venale dell'immobile. Oltre a ciò si è proceduto ad effettuare una verifica dell'attendibilità dell'intervallo di valore così determinato con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate determinato a novembre 2023 (€/mq min.2.908,00 a max € 3.588,00).

La determinazione del valore

La determinazione del valore di mercato, avviene attraverso la comparazione, da un lato, dell'immobile oggetto della stima, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e, dall'altro, un campione di dati economici rilevati dal mercato con opportune indagini.

Per immobili di paragonabile situazione intrinseca ed estrinseca, ossia tipologia costruttiva , livello delle finiture e manutenzione , zona socioeconomica e collocazione spaziale , considerando anche

l'anno di costruzione presumibilmente nel secolo XVII e lo stato di conservazione dell'immobile, destinazione prevalente residenziale, luminosità, esposizione prevalente ovest/est, panoramicità, distribuzione spazi interni, impianto centralizzati con termostati autonomi, fermo restando tutti i dubbi autorizzativi dell'intero immobile a destinazione di uso commerciale /residenziale, con dimensioni riportate nella tabella sotto indicata.

Considerato il disegno in cui ogni singolo bene è si provvisto di servizi igienici, ma questo sono separati dal rispettivo appartamento da un vano scala comune,

Insieme dei beni colpiti dalla procedura giudiziaria.

Unità immobiliari n 5 individuati in catasto come C/1 (negozio con sottostante cantina) – A/3 n. 4 abitazioni residenziali distribuiti nei piani superiori)

Unita immobiliare	Superficie commerciale	Costi regolarizzazione	Riduzione al 10%	Euro/mq	Valore
Sub 1 P. T - S1	130,47 MQ			2.990,00	€ 390.105,30
Sub.2 P.T – P.1	89,00 MQ			3.022,00	€ 268.958,00
Sub.3 P.T – P.2	69,00 MQ			3.022,00	€ 208.518,00
Sub.4 P.T – P.3	69,00 MQ			3.100,00	€ 192.510,00
Sub.5 P.T – P.4	69,00 MQ			3.250,00	€ 213.900,00
TOTALE	426,47 MQ				
TOTALE Vsp		€ 9.400,00			€ 1.305.731,30
Esecutato 1/1					

si ritiene di poter collocare il medesimo immobile in una fascia di valutazione senz'altro di Buon valore ed in seguito ai dati in possesso per le compravendite di immobili collocati in tale fascia di valore si considera di poter utilizzare proficuamente il parametro economico del valore Euro / metro q. per ogni piano di ogni bene.

Tale valore lo si può quantificare da 2.990,00 euro/mq a 3.250,00 euro/mq (a riduzione) che considerando la superficie commerciale di ogni bene individuata nella tabella soprastante, conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a **€ 1.305.731,30** euro circa .

Questo valore che rappresenta il valore di mercato dei beni nel caso di vendita a corpo senza nessun altro gravame economico, deve essere corretto in detrazione delle seguenti spese che dovrà affrontare il nuovo proprietario per la regolarizzazione urbanistica :

a) spese per sanare le non conformità riscontrate nella costruzione dei beni oggetto di stima attualmente destinati ad abitazione residenziale/ negozio, cifra stimabile pari circa a **9.400,00** euro per spese tecniche;

b) spese per pratiche per collaudo statico ed ottenimento agibilità a tutt'oggi non eseguite e neanche avviate . cifra stimabile pari a circa **25.000,00** euro;

non conoscendo la natura dell'impiantistica progettata, non è possibile approntare una stima realistica circa il costo di progettazione di tali impianti. Solo conoscendo gli impianti realizzati si potrà stimare i costi. Si fa presente che il progetto dell'impiantistica più economico a un costo non inferiore a euro **10.000,00** . Si fa presente che il deposito di tale progetto è indispensabile all'ottenimento dell'agibilità.

c) Occorre sottrarre le spese e gli oneri a carico del proprietario per l'oblazione in sanatoria Stimandole complessivamente attorno a euro **20.000,00** qualora l'amministrazione comunale ritenga legittime le schede catastali come documenti comparativi con lo stato dei luoghi.

Accumulazione perdita totale per regolarizzazioni difformità = **Euro 64.400,00**

Oltre a ciò infatti l'imprenditore che dovesse acquistare i beni oggetto di stima dovrebbe attendere un tempo sicuramente troppo lungo per poterlo avere in possesso e sfruttarlo secondo le proprie capacità imprenditoriali.

L'orizzonte economico risulterebbe cioè esageratamente lungo ed incerto vista anche la non ottima prospettiva economica del settore immobiliare.

Considerando l'accumulo ad oggi di tale perdita economica e l'immobilizzazione per un tempo non breve di un considerevole capitale necessario per l'acquisto dei beni stimati si ritiene di poter pervenire ad una forte riduzione del valore di mercato .

A seguito delle considerazioni espresse in precedenza, a seguito dunque di tutti questi ambiti e di queste caratteristiche dei beni da stimare, nella sua specifica situazione oggettiva e legale si ritiene di dover innalzare il saggio di capitalizzazione, per poter considerare che esso possa attrarre gli operatori economici del settore, almeno fino a un 1,9 %.

Tale tasso tiene conto del settore economico delle abitazioni caratterizzato da bassi tassi di capitalizzazione affianco ad un rischio dell'investimento che deve necessariamente far innalzare il tasso di capitalizzazione oltre il normale livello del settore immobiliare e comunque confrontabile con un investimento alternativo di durata ventennale di basso rischio.

Per cui dalle considerazioni sopraesposte si può giungere a un valore di capitalizzazione come da formula :

valore beni = 1.305.731,00 / 1.9% =	1.280.922,00 euro
perdita per sanatoria problematiche =	64.400,00 euro
valore beni deprezzati totale a corpo =	1.216.522,00 euro



Nel caso di vendita dei beni separati

Unita immobiliare	Superficie commerciale	Costo impianti Separati da realizzare Stima personale	Spese tecniche	Euro/mq	Valore
Sub 1 P. T - S1	130,47 MQ	€ 10.000,00	.	2.990,00	€ 390.105,30
Sub.2 P.T – P.1	89,00 MQ	€ 10.000,00		3.022,00	€ 268.958,00
Sub.3 P.T – P.2	69,00 MQ	€ 10.000,00		3.022,00	€ 208.518,00
Sub.4 P.T – P.3	69,00 MQ	€ 10.000,00		3,100,00	€ 213.900,00
Sub.5 P.T – P.4	69,00 MQ	€ 10.000,00		3.250,00	€ 224.250,00
TOTALE	<u>426,47 MQ</u>				
TOTALE Vsp Esecutato 1/1		€ 50.000,00	<u>€ 9.400,00</u>		€ 1.305.731,30

Questo valore che rappresenta il valore di mercato dei beni nel caso di vendita separati senza nessun altro gravame economico, deve essere corretto in detrazione delle seguenti spese che dovrà affrontare il nuovo proprietario per la regolarizzazione urbanistica :

- d) spese per sanare le non conformità riscontrate nella costruzione dei beni oggetto di stima attualmente destinati ad abitazione residenziale/ negozio, cifra stimabile pari circa a **9.400,00** euro per spese tecniche;
- e) spese per pratiche per collaudo statico ed ottenimento agibilità a tutt'oggi non eseguite e neanche avviate . cifra stimabile pari a circa **25.000,00** euro;
- non conoscendo la natura dell'impiantistica progettata, non è possibile approntare una stima realistica circa il costo di progettazione di tali impianti. Solo conoscendo gli impianti realizzati si potrà stimare i costi. Si fa presente che il progetto dell'impiantistica più economico a un costo non inferiore a euro **10.000,00** per ogni bene. Si fa presente che il deposito di tale progetto è indispensabile all'ottenimento dell'agibilità.
- f) Occorre sottrarre le spese e gli oneri a carico del proprietario per l'oblazione in sanatoria Stimandole complessivamente attorno a euro **20.000,00** qualora l'amministrazione

comunale ritenga legittime le schede catastali come documenti comparativi con lo stato dei luoghi.

Accumulazione perdita totale per regolarizzazioni difformità = **Euro 104.400,00**

Oltre a ciò infatti l'imprenditore che dovesse acquistare i beni oggetto di stima dovrebbe attendere un tempo sicuramente troppo lungo per poterlo avere in possesso e sfruttarlo secondo le proprie capacità imprenditoriali.

L'orizzonte economico risulterebbe cioè esageratamente lungo ed incerto vista anche la non ottima prospettiva economica del settore immobiliare.

Considerando l'accumulo ad oggi di tale perdita economica e l'immobilizzazione per un tempo non breve di un considerevole capitale necessario per l'acquisto dei beni stimati si ritiene di poter pervenire ad una forte riduzione del valore di mercato .

A seguito delle considerazioni espresse in precedenza, a seguito dunque di tutti questi ambiti e di queste caratteristiche dei beni da stimare, nella sua specifica situazione oggettiva e legale si ritiene di dover innalzare il saggio di capitalizzazione, per poter considerare che esso possa attrarre gli operatori economici del settore, almeno fino a un 1,9 %.

Tale tasso tiene conto del settore economico delle abitazioni caratterizzato da bassi tassi di capitalizzazione affianco ad un rischio dell'investimento che deve necessariamente far innalzare il tasso di capitalizzazione oltre il normale livello del settore immobiliare e comunque confrontabile con un investimento alternativo di durata ventennale di basso rischio.

Per cui dalle considerazioni sopraesposte si può giungere a un valore di capitalizzazione come da formula :

valore beni	=	1.305.731,00 / 1.9%	=	1.280.922,00 euro
perdita per sanatoria problematiche	=			104.400,00 euro
valore beni deprezzati totale a corpo	=			1.176.522,00 euro

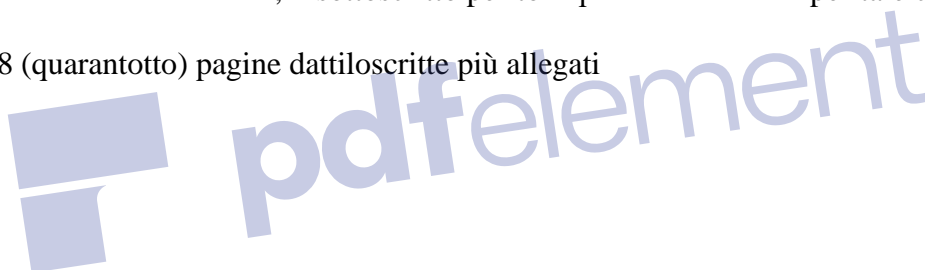
CONCLUSIONI

Il perito in relazione a quanto esposto, sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, riferisce che, ad espletamento dell'incarico ricevuto nella procedura esecutiva 68/23 contro omissis, si fa presente tuttavia che la problematica relativa agli abusi riscontrati, a un impatto sul valore di mercato non trascurabile considerato il disegno in cui ogni singolo bene è si provvisto di servizi igienici ma questo sono separati dal rispettivo appartamento/negozio da un vano comune.

Valore beni stimati a corpo Euro **1.216.522,00 euro.**

Valore beni stimati a corpo Euro **1.176.522,00 euro.**

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto con la massima professionalità e perfetta buona fede all'incarico affidatomi, il sottoscritto perito deposita l'elaborato peritale che si compone di n 48 (quarantotto) pagine dattiloscritte più allegati



Villa Carcina Li 09/02/2024

Il Tecnico

Geom. Mauro Gnani

Documento firmato digitalmente

