

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Brunella Guizzi
Alberto Platto
ingegneri - architetti
via delle Grazzine, 39- Brescia - 25128
tel. e fax 030/2002550
e mail: studio@guizziplatto.it
c.f. 01812770178 - p.IVA 03181440177

Tribunale di Brescia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
procedimento n° 719 / 2017 Es. Imm.
riunito al fascicolo n° 273 / 2018 Es. Imm.
riunito al fascicolo n° 421 / 2018 Es. Imm.

INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA
CON SUDDIVISIONE IN LOTTI
(REVISIONE CON ERRATA CORRIGE)

C.T.U
ing. Alberto Platto



Premessa

A seguito del deposito della perizia in oggetto, effettuato per via telematica in data 13.6.2018, l'avv. [REDACTED] mandataria di [REDACTED] in data 19.7.2018 ha presentato via mail la seguente richiesta di integrazione: *"... letta le relazione peritale da lei depositata in data 13.06.2018, preso atto che, per quanto attiene la suddivisione in lotti (pag.9), accertava che l'immobile, composto da quattro appartamenti, risulta già catastalmente suddiviso in quattro unità immobiliari distinte e indipendenti, ragion per cui ne sarebbe facilmente ipotizzabile la suddivisione in quattro lotti, tuttavia messa in dubbio dallo stato di conservazione dell'immobile che necessiterebbe di un intervento di restauro complessivo, ciò premesso le chiedo, tuttavia, di volere integrare la perizia prevedendo una ipotesi di suddivisione delle quattro unità immobiliari in quattro lotti separati indicando, oltre al valore unitario del complesso immobiliare già presente in perizia, anche il rispettivo valore di stima dei singoli lotti."*

In risposta alla succitata richiesta il sottoscritto C.T.U., dando qui per assunti tutti gli elementi descrittivi e identificativi dell'immobile già riportati nella perizia, relaziona quanto segue.

La presente revisione si rende necessaria per la correzione di un refuso nell'individuazione catastale dei lotti 4 e 5 del precedente invio.

A seguito della prima consegna il legale di parte procedente ha inoltre segnalato l'opportunità di individuazione di lotti che non richiedano frazionamenti preventivi alla vendita: la relazione viene integrata di conseguenza.

SUDDIVISIONE E CONSISTENZA DEI LOTTI

Fermo restando quanto già indicato nella perizia riguardo alla possibile suddivisione in lotti: *"...L'immobile risulta già catastalmente suddiviso in quattro unità immobiliari distinte e indipendenti. Sarebbe pertanto facilmente ipotizzabile la suddivisione in quattro lotti per eventuali divisioni proprietarie. Tuttavia lo stato di conservazione dell'immobile, per il quale è necessario un intervento di restauro complessivo, rende impraticabile tale suddivisione ai fini della vendita, prima che venga attuato tale*



intervento almeno per le parti comuni. A ciò si aggiunga la non chiara classificazione dell'edificio nel PGT che rende necessaria una preventiva consultazione dell'Amministrazione per verificare le effettive modalità d'intervento."

Il sottoscritto C.T.U procede di seguito con l'individuazione e la stima dei lotti, come da richiesta.

Oltre ai lotti individuabili per corrispondenza alle singole unità immobiliari è possibile ipotizzare un quinto lotto ricavabile dalla suddivisione dell'unità immobiliare sub 3390/12 che, date le caratteristiche della stessa, risulta già composta da due parti distinte e non omogenee.

Ovviamente tale lotto sarà gravato delle spese per il frazionamento quantificabili in € 500,00

Il tutto risulta illustrato anche nella planimetria di suddivisione dei lotti allegata alla presente integrazione.

LOTTO 1:

Sub 3390/9 - appartamento al primo piano - zona nord ovest: costituito da tre locali e bagno, collegato con una scala esterna al cortile comune. L'appartamento ha affacci con veduta su via delle Cartiere e sulla corte interna comune.

Superficie commerciale:

| | |
|--|-------------|
| Superficie lorda | 58 mq |
| Superficie pertinenze dirette (scala esterna al 30%) = 11 mq x 30% | <u>3 mq</u> |
| Superficie commerciale complessiva | 61 mq |

LOTTO 2:

Sub 3390/10 - appartamento al secondo piano - zona nord ovest: costituito da ingresso, tre locali, disimpegno, bagno e terrazza coperta. L'appartamento ha affacci con veduta su via delle Cartiere, sulla corte interna comune e su una corte di altra proprietà.

| | |
|---|-------------|
| Superficie lorda | 114 mq |
| Superficie pertinenze dirette (terrazzo esterno al 30%) = 14 mq x 30% | <u>4 mq</u> |
| Superficie commerciale complessiva | 118 mq |

LOTTO 3:

Sub 3390/11 - appartamento al secondo piano - zona sud est: costituito da ingresso, quattro locali, cucina, bagno, disimpegno e corridoio. L'appartamento ha affacci con veduta su via Trento e su una corte di altra proprietà.

| | |
|------------------|--------|
| Superficie lorda | 156 mq |
|------------------|--------|



LOTTO 4:

Sub 3390/12 (parte) - appartamento al primo piano -zona sud est: costituito da salone d'ingresso (con soffitto decorato), tre locali (di cui uno con soffitto decorato), cucina, guardaroba, bagno, corridoio e tre ripostigli/disimpegni. L'appartamento ha affacci con veduta su via Trento, sulla corte interna comune e su una corte di altra proprietà.

Superficie lorda 218 mq

LOTTO 5:

Sub 3390/12 (parte) - locali dell'ala nord posti al piano terreno:

L'ala è costituita da 6 locali classificati come ripostiglio, collegati in linea tra loro, con tre luci e con un accesso diretto anche dalla via delle Cartiere con aperture ad arcata.

Superficie lorda 138 mq

Locali e spazi esterni comuni a tutti i lotti:

Androne d'ingresso comunicante con tre locali di sgombero e coi vani scala che danno accesso ai piani superiori e al piano interrato.

Interrato costituito da due locali accessori.

Corte non pavimentata situata tra l'ala nord dell'edificio e la porzione ovest dell'isolato (di altra proprietà), accessibile dal fondo dell'androne.

Trattandosi di intero edificio con più unità immobiliari, per il calcolo delle superfici commerciali si è tenuto conto di quanto indicato dalle citate istruzioni dell'Agenzia del Territorio: *"Gli spazi e le superfici condominiali in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento"*.

| |
|---|
| CRITERI ASSUNTI PER LA VALUTAZIONE DEI SINGOLI LOTTI |
|---|

A seguito dell'unificazione del fascicolo 719/2017 con il fascicolo 273/2018 e della conseguente estensione del quesito del Giudice

il valore di cui alla presente stima si riferisce alla piena proprietà dell'immobile.

Per la valutazione è stato utilizzato il criterio di valutazione con metodo sintetico con procedimento di trasformazione.



È stato pertanto valutato il probabile prezzo che i singoli lotti dell'immobile staggito, riportati in condizioni ottimali, potrebbero spuntare qualora fossero immessi sul mercato e sottoposti a una libera compravendita.

Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile che necessita di una completa ristrutturazione, riferendo il valore finale alla possibile destinazione d'uso e deducendo i costi dell'intervento di ristrutturazione.

Si è inoltre tenuto conto della ampia dotazione di spazi comuni (al piano terreno e all'interrato) e della disponibilità di una consistente area scoperta condominiale.

Lotti 1, 2, 3, 4

Per i primi 4 lotti è stato preso a base della valutazione il valore unitario di riferimento già esposto nella stima dell'immobile nel suo complesso pari a 1.900,00 €/mq

Tale valore è stato quindi corretto al ribasso per effetto dell'impossibilità di procedere alla ristrutturazione dei singoli lotti separatamente dagli altri, sia per ovvie ragioni edilizie e architettoniche che per la destinazione prevista dal PGT vigente che impone una procedura amministrativa unica per tutto l'immobile.

La riduzione del valore per effetto del maggior tempo richiesto per la completa fruibilità del bene sarebbe quantificabile secondo la formula:

$V = V_f / (1+r)^n$ - dove V è il valore attuale, V_f è il valore finale, r è il saggio d'interesse commerciale e n è il tempo necessario in anni.

Tuttavia la non immediata fruibilità del singolo lotto, l'indeterminatezza dei tempi necessari e il suo inserimento in un contesto generale degradato ne rendono ulteriormente meno appetibile l'acquisto.

Per quanto sopra il sottoscritto ritiene che nel caso di vendita immediata in lotti si debba assumere un valore unitario di riferimento ridotto del 30% rispetto a quello indicato per l'immobile nel suo complesso e pertanto pari a 1.330,00 €/mq

Lotto 5

I locali dell'ala nord al piano terreno, se considerati separatamente dal resto dell'immobile, acquisiscono una probabile vocazione anche a destinazioni commerciali/terziarie.

Inoltre l'intervento di ristrutturazione è immediatamente attuabile sia dal punto di vista edilizio e architettonico che per la destinazione prevista dal PGT vigente che classifica tali locali separatamente dal resto dell'immobile e privi di vincoli amministrativi.



A ciò si aggiunga il minor costo di ristrutturazione nel caso di destinazione finale commerciale/terziaria.

Per quanto sopra esposto si può assumere un valore unitario di riferimento pari a 2.100,00 €/mq

VALORE DEL LOTTO N°1 - Sub 3390/9

Applicando il valore unitario di riferimento alle superfici commerciali rilevate ne deriva:

mq. 61 x 1.330,00 € / mq = € 81.130,00

Da cui, deducendo i costi previsti per la pratica di riallineamento catastale e per la riunione di usufrutto e arrotondando:

La valutazione complessiva per la piena proprietà del lotto n° 1 (sub 3390/9) risulta pari a € 81.000,00 - (diconsi euro ottantunomila/00)

VALORE DEL LOTTO N°2 - Sub 3390/10

Applicando il valore unitario di riferimento alle superfici commerciali rilevate ne deriva:

mq. 118 x 1.330,00 € / mq = € 156.940,00

Da cui, deducendo i costi previsti per la pratica di riallineamento catastale e per la riunione di usufrutto e arrotondando:

La valutazione complessiva per la piena proprietà del lotto n° 2 (sub 3390/10) risulta pari a € 156.800,00 - (diconsi euro centociquantaseimilaottocento/00)

VALORE DEL LOTTO N°3 - Sub 3390/11

Applicando il valore unitario di riferimento alle superfici commerciali rilevate ne deriva:

mq. 156 x 1.330,00 € / mq = € 207.480,00

Da cui, deducendo i costi previsti per la pratica di riallineamento catastale e per la riunione di usufrutto e arrotondando:

La valutazione complessiva per la piena proprietà del lotto n° 3 (sub 3390/11) risulta pari a € 207.300,00 - (diconsi euro duecentosettemilatrecento/00)



VALORE DEL LOTTO N°4 - Sub 3390/12 (parte)

Applicando il valore unitario di riferimento alle superfici commerciali rilevate ne deriva:

mq. 218 x 1.330,00 € / mq = € 289.940,00

Da cui, deducendo i costi previsti per la pratica di riallineamento catastale e per la riunione di usufrutto e arrotondando:

La valutazione complessiva per la piena proprietà del lotto n° 4 (sub 3390/12 - parte)

risulta pari a € 289.800,00 - (diconsi euro duecentoottantanovemilaottocento/00)

VALORE DEL LOTTO N°5 - Sub 3390/12 (parte)

Applicando il valore unitario di riferimento alle superfici commerciali rilevate ne deriva:

mq. 138 x 2.100,00 € / mq = € 289.800,00

Da cui, deducendo i costi previsti per la pratica di riallineamento catastale, per la riunione di usufrutto, per il frazionamento e arrotondando:

La valutazione complessiva per la piena proprietà del lotto n° 5 (sub 3390/12 - parte)

risulta pari a € 289.300,00 - (diconsi euro duecentoottantanovemilatrecento/00)

IPOTESI ALTERNATIVA DI SUDDIVISIONE IN 4 LOTTI:

Qualora si ritenesse di procedere alla vendita senza frazionamenti preventivi si dovrebbe prendere in considerazione un unico lotto corrispondente al mappale 3390/12 indiviso e costituito quindi dall'insieme dei lotti 4 e 5 precedentemente individuati.

I primi 3 lotti restano invariati nella consistenza e nel valore.

VALORE DEI LOTTO COSTITUITO DAI LOTTI N°4 e 5 INDIVISI

Sub 3390/12 completo

Il valore unitario da prendere in considerazione per la porzione di lotto corrispondente al lotto 4 precedentemente individuato non varia nel caso di unificazione col lotto 5 in quanto il fattore temporale e l'iter procedurale restano invariati rispetto alla precedente ipotesi.



Il valore unitario della porzione di lotto corrispondente al lotto 5 precedentemente individuato subisce invece un deprezzamento per effetto dell'unificazione col lotto 4. In tal caso infatti la non immediata fruibilità del lotto, l'indeterminatezza dei tempi necessari, la necessità di un investimento maggiore potendo fruire in tempi brevi solo di una porzione del lotto ne rendono meno appetibile l'acquisto.

Per quanto sopra il sottoscritto ritiene che nel caso di vendita unificata si debba assumere un valore unitario di riferimento ridotto del 20% rispetto a quello indicato per il lotto 5 venduto separatamente e pertanto pari a 1.680,00 €/mq

Applicando quindi i valori unitari di riferimento alle superfici commerciali rilevate ne deriva:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| mq. 218 x 1.330,00 € / mq = | € 289.940,00 |
| mq. 138 x 1.680,00 € / mq = | <u>€ 231.840,00</u> |
| per un totale di | € 521.780,00 |

Da cui, deducendo i costi previsti per la pratica di riallineamento catastale, per la riunione di usufrutto, per il successivo frazionamento e arrotondando:

La valutazione complessiva per la piena proprietà del lotto costituito dai lotti n° 4 e 5 indivisi (sub 3390/12 completo) risulta pari a € 521.000,00 - (diconsi euro cinquecentotrentamila/00)

Con quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver dato risposta alla richiesta formulata.

Brescia, 3.9.2018

Il C.T.U.

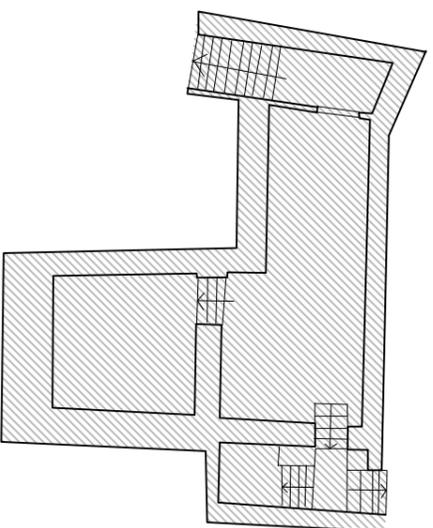
ing. Alberto Platto
documento firmato digitalmente

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

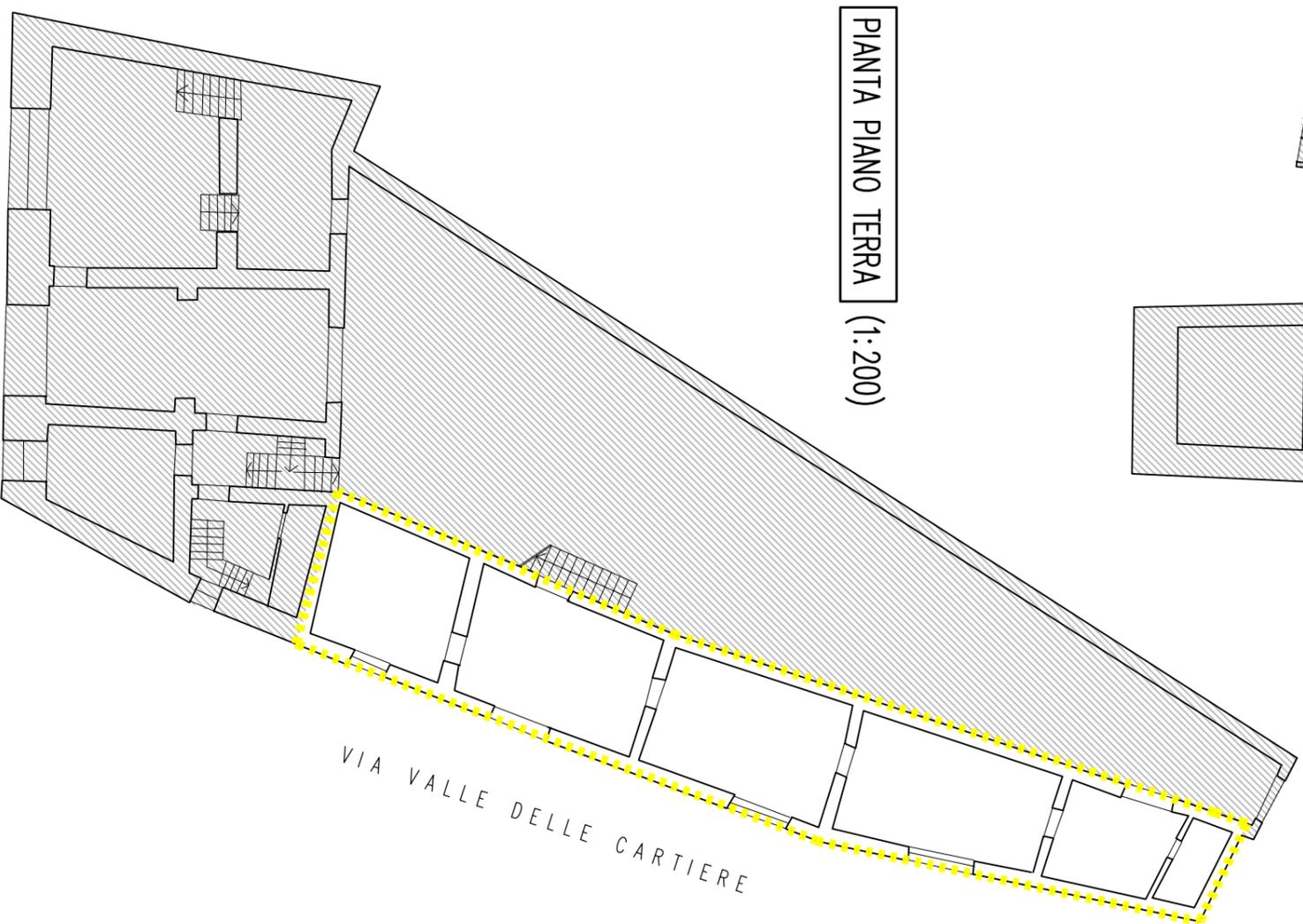
| | Documento: | Provenienza: |
|--------|--|----------------------|
| ALL 17 | Mail di richiesta del legale di parte ricorrente | Avv. Minervini |
| ALL 18 | Elaborato planimetrico di individuazione dei lotti | Elaborato del C.T.U. |



PIANTA PIANO INTERRATO (1:200)



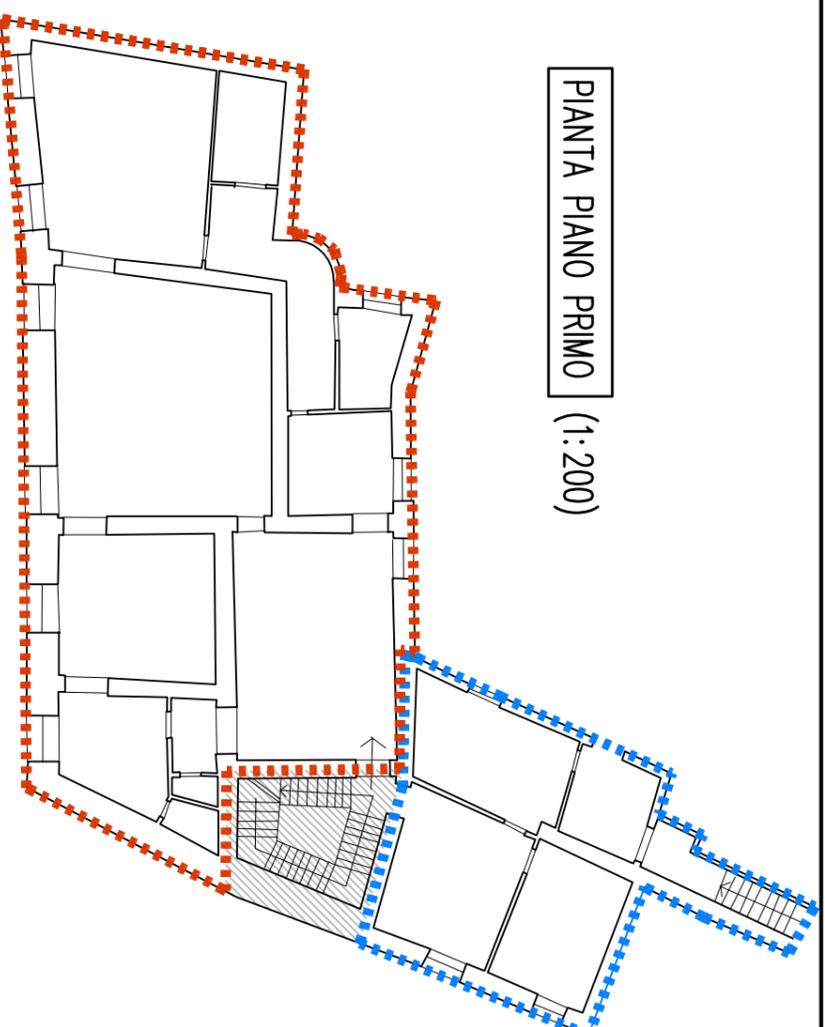
PIANTA PIANO TERRA (1:200)



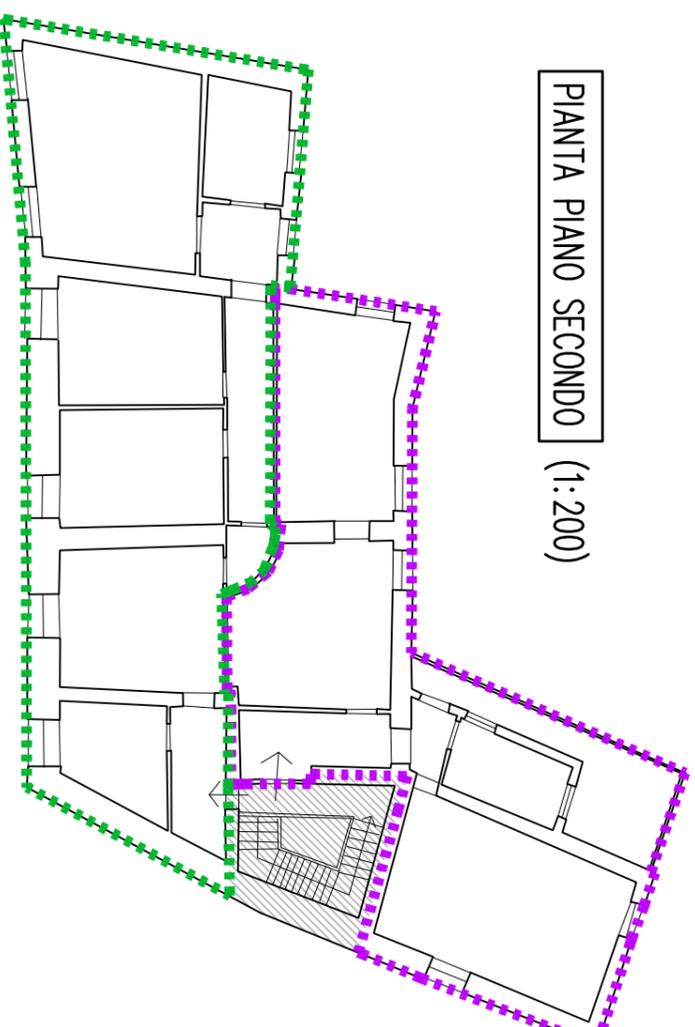
VIA TRENTO

VIA VALLE DELLE CARTIERE

PIANTA PIANO PRIMO (1:200)



PIANTA PIANO SECONDO (1:200)



LEGENDA:

-  LOTTO 1
-  LOTTO 2
-  LOTTO 3
-  LOTTO 4
-  LOTTO 5
-  PARTI COMUNI

Tavola:

PLANIMETRIE
CON SUDDIVISIONE IN LOTTI

Comune: Toscolano Moderno

Esecuzione Immobiliare 719/2017

Scala: 1:200

Pratica: T1-18

Data apertura: 27.08.2018

Dis. n°: 01

Ultimo agg.:

Committ.: C.T.U. per TRIBUNALE DI BRESCIA

Brunella Guizzi
Alberto Platto
ingegneri – architetti
STUDIO TECNICO ASSOCIATO – via delle Grazie, 39 – 25128 Brescia
tel.–fax 030/2002550
e–mail: studio@guizziplatto.it