

TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 391/2015



Perizia di stima dei beni siti in comune di Brescia – Via G. da Verrazzano n. 7/9

A seguito di incarico da parte del Tribunale di Brescia conferito in data 15/10/2015 il sottoscritto dott. arch. Roberto Dotti Giberti, professionista iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1395 ha proceduto alla stima dei beni in oggetto.

Si tratta di un'unità immobiliare, autorimesse e accessori facenti parte di un immobile residenziale sito a Brescia in Via G. da Verrazzano n. 7/9 così identificati al NCT del Comune di Brescia:

- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 33, categoria A/2, classe 6, vani 7 e rendita € 1.265,32 (appartamento piano terzo);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 35, categoria C/6, classe 6, mq 46 e rendita € 140,89 (autorimessa piano interrato);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 36, categoria C/6, classe 6, mq 70 e rendita € 318,14 (autorimessa piano interrato);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 40, categoria C/6, classe 6, mq 33 e rendita € 122,71 (autorimessa piano interrato);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 47, categoria C/6, classe 6, mq 32 e rendita € 127,25 (autorimessa piano interrato);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 59, categoria C/6, classe 6, mq 26 e rendita € 104,53 (autorimessa piano interrato);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 60, categoria C/6, classe 6, mq 24 e rendita € 95,44 (autorimessa piano interrato);



- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 64, categoria C/6, classe 6, mq 22 e rendita € 90,90 (autorimessa piano interrato);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 71, categoria C/6, classe 6, mq 36 e rendita € 140,89 (autorimessa piano interrato);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 72, categoria C/6, classe 6, mq 32 e rendita € 136,34 (autorimessa piano interrato);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 73, categoria C/6, classe 6, mq 33 e rendita € 136,34 (autorimessa piano interrato);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 74, categoria C/6, classe 6, mq 34 e rendita € 1140,89 (autorimessa piano interrato);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 76, categoria C/6, classe 6, mq 33 e rendita € 136,34 (autorimessa piano interrato);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 78, categoria C/6, classe 6, mq 32 e rendita € 136,34 (autorimessa piano interrato);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 79, categoria C/6, classe 6, mq 33 e rendita € 131,80 (autorimessa piano interrato);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 80, categoria C/6, classe 6, mq 31 e rendita € 118,17 (autorimessa piano interrato);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 85, categoria C/6, classe 6, mq 5 e rendita € 14,20 (autorimessa piano interrato);
- foglio n. 31, particella n. 60, sub. , categoria C/2, classe 6, mq e rendita € (ripostiglio terzo piano);

I beni suddetti risultano di piena proprietà della società BRAVO srl dallo 02/03/2006 con atto n. 11091/6350 rep. Notaio Dr. Giammatteo Rizzonelli.

Vi sono infine dei beni accessori di piena proprietà della suddetta società per la quota di 739/5000 così identificati catastalmente:

- foglio n. 31, particella n. 60, sub. 86, categoria D/1 e rendita € 36,00 (cabina elettrica condominiale);



– foglio n. 31, particella n. 60, sub. 87, categoria F/1, mq 95 (corte comune condominiale);

Le unità catastali con relative quote di parti comuni fanno parte di un fabbricato a tre piani fuori terra ed un piano interrato a destinazione residenziale facente parte del complesso "Condominio Gray Stone". Tale complesso occupa un lotto rettangolare di ca. 4.500 mq di superficie delimitato a Est dalla via G. da Verrazzano, situato nella zona Nord della città.

Si tratta di un contesto urbanistico a destinazione mista, ove vi è compresenza di insediamenti residenziali generalmente di origine molto recente e di siti artigianali/produttivi, con discreta dotazione di spazi verdi attrezzati e piste ciclabili. Il sito si posiziona all'interno della fascia edificata fra la strada ad alto scorrimento verso la Val Trompia e la bretella di tangenziale a ridosso del fiume Mella.

La zona è stata edificata a partire dagli anni '60/'70 del secolo scorso, ed è tuttora oggetto di isolati interventi di trasformazione legati soprattutto alla riqualificazione di aree/edifici esistenti.

La costruzione del complesso edilizio è avvenuta con titolo autorizzativo originario n. 44184/2005 P.G., al quale sono seguite due varianti n. 13476/2008 P.G. e n. 41181/2008 P.G..

Sono state poi presentate tre dichiarazioni di fine lavori parziale, delle quali l'ultima finale riguardante l'intero complesso n. 28403/2009 P.G..

Il complesso risulta regolarmente allacciato alla pubblica fognatura con autorizzazione n. D020674-P del 04/11/2008 e possiede un Certificato di Prevenzione Incendi del 24/12/2008, da rinnovare poiché scaduto.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova al terzo piano della palazzina Nord di cui al civico n. 7 di Via G. da Verrazzano (sub. 33). Al piano interrato si trovano le autorimesse identificate dai subalterni di cui al precedente elenco, così come evidenziate nell'elaborato allegato.

L'ingresso pedonale al fabbricato avviene da via G. da Verrazzano al n. 7; dalla stessa via al civico successivo si trova l'ingresso carraio alle autorimesse.

Il vano scala condominiale collega sia le abitazioni che gli interrati con le autorimesse. Tutti i livelli sono collegati da un ascensore interno.

L'unità di cui al sub. 33 di ca. 155 mq di superficie è così distribuita: zona giorno con cucina abitabile e locale lavanderia, tre camere da letto e tre servizi. L'unità immobiliare ha affacci liberi a Est, Sud e Ovest, mentre a



Nord confina con il vano scala e atrio condominiale. In corrispondenza degli affacci liberi vi sono delle ampie terrazze e balconi di complessivi 75 mq di superficie.

Dalla scala condominiale si accede alla copertura ove si trova la terrazza privata di ca. 125 mq, coincidente di fatto alla proiezione della copertura dell'appartamento sottostante. Dall'atrio di piano si accede ad un piccolo locale tecnico adiacente l'unità (sub. 90) di ca. 5 mq, ove è situata la centrale di raccolta del sistema di aspirazione centralizzato dell'appartamento.

L'area urbana su cui sorge il fabbricato confina a Est con la Via G. da Verrazzano, a Nord con la medesima strada e con altra proprietà (mapp. 101), a Ovest con il mapp. 55 (altra proprietà), a Sud con il mapp. 122 (altra proprietà).

Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato, con solai in laterocemento, murature perimetrali in laterizio e con rivestimento esterno a cappotto per i livelli fuori terra; all'interrato le murature perimetrali sono in cemento armato. I tamponamenti interni sono in mattoni forati intonacati; nei locali sono stati realizzati controsoffitti in cartongesso, ove trovano spazio le apparecchiature di riscaldamento e climatizzazione.

L'immobile appare in buono stato di conservazione. Solamente le zone di rivestimento esterno in pietra presentano fenomeni di degrado dovuti a percolazione di acqua sulle superfici e puntuali lesioni da distacco.

In merito a quanto sopra è in corso un contenzioso con l'Impresa realizzatrice dei fabbricati, con il Condominio costituitosi parte in causa per la richiesta di risarcimento del danno, stimato dal CTU in Accertamento Tecnico Preventivo in ca. € 146.339,32, IVA esclusa da suddividere fra i condomini in base alle quote millesimali.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è attualmente al rustico. Risultano ultimati gli intonaci, i serramenti esterni (in legno/alluminio con tapparelle motorizzate e zanzariere), gli impianti idrotermosanitario ed elettrico ad esclusione degli apparecchi igienico-sanitari e dei frutti/placche. Sono assenti pavimenti e rivestimenti.

L'appartamento è dotato di soluzioni impiantistiche di alto livello: l'impianto di riscaldamento è a pavimento, sono presenti sia l'impianto di condizionamento a unità interne (split), il sistema di ricircolo dell'aria negli ambienti principali e l'impianto di aspirazione centralizzato; per quanto riguarda la parte elettrica, l'unità è



dotata di impianto di controllo in domotica delle tapparelle e delle zanzariere, oltre che di impianto antifurto.

Non è presente l'impianto di distribuzione del gas metano.

L'appartamento è autonomo per quanto riguarda le forniture di elettricità, mentre l'acqua e il riscaldamento sono centralizzati con sistema di contabilizzazione individuale dei consumi. Il fabbricato è infine dotato di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica per le parti comuni e di un impianto per la produzione di acqua calda ad uso sanitario (solare termico).

Complessivamente l'immobile e le sue parti comuni sono in buono stato di conservazione considerato l'età del complesso, non sono presenti evidenti segni di lesioni o di degrado delle strutture,

Attualmente l'unità risulta libera.

Al piano interrato sono situate le 16 autorimesse, delle quali 12 doppie (n. 2 posti auto) e 4 singole (n. 1 posto auto). Tutti i box sono dotati di basculante sono molto agevoli sia come dimensioni interne che come accesso dalla corsia di manovra.

Le unità immobiliari non risultano gravata da alcun peso, vincolo o servitù, ad eccezione ovviamente delle ipoteche e del pignoramento riportati nella Certificazione Notarile ai sensi della Legge 302/1998 redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano del 19/06/2015 e allegata agli atti.

Si deve precisare che alla [REDACTED] sono attribuiti per le unità di proprietà € 12.865,92 di spese condominiali arretrate, per le quali il Condominio ha presentato un Ricorso per Intervento nella Procedura Esecutiva Immobiliare in data 12/02/2016.

La zona ove è situato l'immobile, come già accennato, si trova nella zona Nord della città di Brescia, con buona dotazione di spazi pubblici attrezzati e di verde, di servizi (banche, uffici postali, negozi, ecc.). La dotazione di parcheggi all'aperto è ottima. La zona urbana non presenta qualità di rilievo con contesto edificato di medio/alto livello.

Lo strumento urbanistico vigente classifica la zona come 'Ambito della città di più recente trasformazione – tessuto a prevalente destinazione residenziale'; il PGT in variante fa rientrare il lotto nella zona omogenea 'Ambito del tessuto urbano consolidato – Tessuto a prevalente destinazione residenziale': in entrambi i casi



date le dimensioni del lotto rispetto al volume già realizzato, l'indice di zona per l'edificabilità risulta già ampiamente superato.

Gli unici interventi ammessi sul bene in questione quindi riguardano opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

La valutazione dei beni sopradescritti comprende il valore degli spazi comuni e di quelli di pertinenza (corsia box e scivolo, spazi condominiali comuni, cantina, ecc.); come valori di riferimento sono state assunte le soglie previste dal Listino Immobiliare della CCIAA di Brescia e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in base alle conoscenze del sottoscritto in materia ed in riferimento ai valori che attualmente il mercato propone per aree analoghe in zone confrontabili.

Globalmente le superfici a disposizione e utilizzabili sono:

- | | | |
|---|----|---------|
| a) Unità di cui al sub. 60 | mq | 155 ca. |
| b) Terrazze e balconi di cui al sub. 60 | mq | 75 ca. |
| c) Terrazza esclusiva al quarto piano | mq | 125 ca. |
| d) Autorimesse interrate singole (subb. 47/59/60/64) | mq | 103 ca. |
| e) Autorimesse interrate doppie (subb. 35/36/40/71/72/73/74/76/78/79/80/85) | mq | 411 ca. |

Valore di stima unità immobiliare e spazi accessori (le autorimesse interrate sono computate al 50% ca. della SLP, le terrazze e i balconi al 35% ca. della SLP, la terrazza esclusiva al 25% ca. della SLP):

a) mq 155 x 2.100,00 €/mq	€	325.500,00
b) mq 75 x ,700 €/mq	€	52.500,00
c) mq 125 x 520,00 €/mq	€	65.000,00
d) mq 103 x 1.000,00 €/mq	€	103.000,00
e) mq 411 x 1.00,00 €/mq	€	411.000,00
	totale	€ 957.000,00

Dato che l'unità immobiliare si trova al rustico all'importo di cui sopra vanno dedotti i costi necessari per l'ultimazione dei lavori, come di seguito stimati:



Pavimenti locali (escluso servizi) e tinteggiature interne	€ 26.000,00
Completamento servizi, compreso pavimenti e rivestimenti (n. 3)	€ 15.000,00
Porte interne (n. 9)	€ 4.500,00
Completamento impianti idrotermosanitario e elettrico	€ 15.000,00
Completamento impianti antifurto e aspirazione centralizzata	€ 4.500,00
Totale lavori	€ 65.000,00

Per un'incidenza di ca. 400,00 €/mq

Conclusioni

Con la presente perizia il sottoscritto stima il valore complessivo dei beni sito a Brescia – Via G. da Verrazzano n. 7/9, come sopradescritti, alla data odierna in € 892.000,00 (ottocentonovantaduemila/00).

Brescia, 22 febbraio 2016

Dott. Arch. Roberto Dotti Giberti



- Allegati: - planimetrie delle unità immobiliari e visure catastali
- estratti mappa, P.R.G. e N.T.A.
 - certificazione notarile
 - documentazione fotografica

