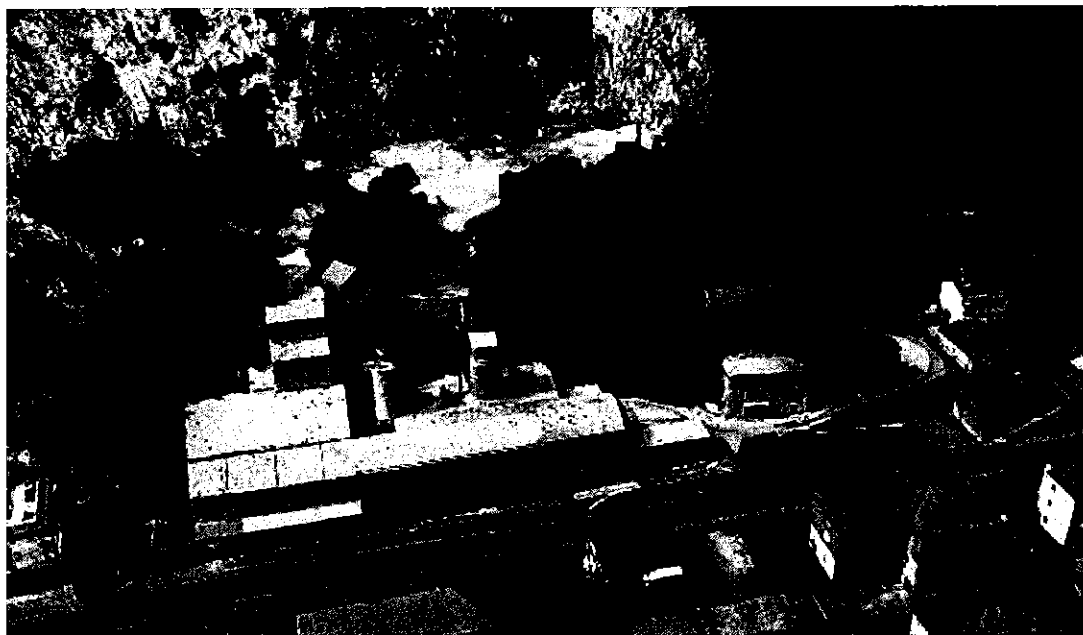


TRIBUNALE DI BRESCIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE

N. 131/2022

-4 - ~~XXXX~~ s.r.l. c/ Omissis -



la CTU incaricata
Ing. Arch. Alessandra Pedercini
(documento firmato digitalmente)

Brescia 30.03.2023



TRIBUNALE DI BRESCIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDIMENTO

ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 131/2022

promosso da _____ **MISSIS S.R.L.** con sede legale in Fontaniva (PD), Via dei Caduti sul Lavoro n°11, in persona dell'Amministratore Delegato Dott. Simone Omissis (C.F. ZLNSMN77H06C743H)– rappresentata e difesa dagli Avvocati Giorgio Leone (C.F. LNEGRG43B23E648F) elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Giovanni Giacomelli, in Via Tommaseo 52, Padova (PD)

CONTRO

la società **OMISSIS** _____, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Via S_____ ia (BS), P.IVA _____

Proprietaria dei beni immobili siti nel Comune di Brescia (BS), identificati al catasto fabbricati del Comune di Brescia:

1. Sez. NCT, **Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 1**; categoria D/1, opifici;
2. Sez. NCT, **Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 2**; categoria D/1, opifici;
3. Sez. NCT, **Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 3**; categoria A/2, abitazione di tipo civile, cons. 9,5 vani;
4. Sez. NCT, **Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 4**; categoria C/6, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 90 mq;
5. Sez. NCT, **Foglio n. 194, mapp. N. 14**; categoria A/7, abitazione in villini, cons. 9,5 vani;
6. Sez. NCT, **Foglio n. 194, mapp. N. 1**; categoria T, terreno, cons. 1 ettari 47 are 40 centiare;

PREMESSO

- che la sottoscritta Dott.ssa Ing. Arch. Alessandra Pedercini è stata nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, consulente tecnico d'ufficio per la stima degli immobili pignorati con provvedimento in data 10.06.2022
- che in data 05.07.2022 la sottoscritta ha prestato giuramento ed accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti (riportati sinteticamente):

A- VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di cui all'art.567 cpc

B- IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

C- STATO DI POSSESSO

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

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

F -- FORMAZIONE DEI LOTTI

G – VALORE DEL BENE E COSTI

L'attività peritale si è sviluppata come di seguito.

La sottoscritta C.T.U.:

- a) Visto il ricorso, gli atti e la documentazione depositata;
- b) Visto il Piano Regolatore e le Norme di Attuazione del Comune di Brescia;
- c) Effettuate le opportune ricerche presso gli Uffici Tecnici di Brescia;
- d) Effettuate l'accesso agli atti presso gli Uffici tecnici del Comune di Brescia e presso l'Archivio di Stato del Comune di Brescia;
- e) Effettuate le richieste e verifiche all'Agenzia delle Entrate di Brescia e Montichiari;
- f) Effettuati i sopralluoghi presso gli immobili in oggetto in data 01.08.2022 ed in data 03.08.2022,

Redige la relazione di risposta secondo i quesiti formulati:

A-VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di cui all'art.567 cpc

Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica, relativa alla causa in oggetto si accerta la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., in particolare:

A.1 – RELAZIONE VENTENNALE

È stata deposita la Certificazione Notarile sostitutiva della **Relazione Ventennale**, a firma del Notaio Dr.ssa Giulia Barbagallo, redatta in data 21.04.2022, in ottemperanza all' *art. 567 del*

c.p.c. che prevede il deposito di un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dall'attestato notarile si evincono le formalità registrate nei registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Risulta che i suddetti immobili alla data sopra indicata, sono di piena ed intera proprietà dei nominativi citati.

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria nn.15310/2343 del 09.04.2018** concessa a garanzia di mutuo del 30/03/2018 N.R. 1577/956 Notaio Dott.ssa Giovanna Mina, con studio in Roncadelle (BS); a favore di Unione Banche Italiane s.p.a. con sede in Bergamo (BG) C.F. 03053920165, domicilio ipotecario eletto in Piazza Vittorio Veneto n°8, Bergamo (BG); contro Omissis S.p.A., sede in Brescia (BS) C.F. 03053920165. Capitale 515.000,00€ Montante ipotecario 1.030.000,00€. Durata 10 anni.
- **Ipoteca giudiziale nn. 26130/4731 del 29.07.2020** derivante dal decreto ingiuntivo del 28.02.2020 N.R. 545/2020 emanato dal Tribunale di Padova a favore di Omissis S.R.L., sede in Fontaniva (PD) C.F. 03053920165 domicilio C.F. 03053920165 Via Caduti sul Lavoro n°11 35014, contro Omissis S.p.A., sede in Brescia (BS) C.F. 03053920165 relativamente all'unità negoziale n°1 per diritto di proprietà 1/1. Monte ipotecario 150.000,00€.
- **Ipoteca giudiziale nn. 798/136 del 12.01.2021** derivante da decreto ingiuntivo del 11.01.2021 N.R. 119/2021 autorità emittente Tribunale di Brescia a favore di Banca del Credito Cooperativo di Brescia-Società Cooperativa sede Brescia (BS) C.F. 00385040175 domicilio ipotecario eletto presso Avv. Roberto Gorio C.F. GRORRT59A05B157Q, Via Moretto 67, Brescia (BS), contro Omissis S.p.A., sede in Brescia (BS) C.F. 03053920165 ; relativamente all'unità negoziale n°1 per diritto di proprietà 1/1. Montante ipotecario.
- **Trascrizione nn.12804/8547 del 24/03/2022 – Verbale di pignoramento immobiliare del 23/02/2022 numero repertorio 1799/2022** Pubblico Ufficiale UNEP presso la Corte



d'Appello di Brescia a favore di Omissis s.r.l. Sede
richiedente Studio Legale Avv. Giovanni Giacomelli CF 01469430282 Via Tommaseo 52 –
35131 Padova (PD) contro Omissis per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1.

A.2 – TITOLO DI ACQUISTO

Gli immobili in oggetto (già foglio 194, mapp. 1; foglio 3, mapp.95 sub.2; mapp. 914, mapp.
815 sub.1; mapp. 815 sub. 2; mapp. 815 sub. 3 e mapp. 1954) sono pervenuti alla Omissis
s.r.l. con diversi atti:
proprietà di 1/1:

- immobili **foglio 194 mapp. 1 e foglio 3 mapp. 95/2-1954-815/1-815/2-815/3** per atto di
regolarizzazione di società del 18.01.1983 rep. 25682/11392 in Notaio Metelli Adriano,
trascritto il 14.04.1983 ai nn. 8563/6277 (*allegato n°1*) a favore di Omissis
contro i Sig.ri

– immobile **foglio 3, mapp. 814** per atto di compravendita redatto dal Notaio Metelli
Adriano il 28.11.1995 rep. 65263 trascritto il 18/12/1995 ai nn. 34055/23102 (*allegato
n°2*); nel quale

vendono alla società Omissis poi divenuta Omissis

A.3 – VISURA CAMERALE STORICA

In data 30.09.2022 è stata effettuata la consultazione della **Visura Camerale Storica** presso la
sede della Camera di Commercio di Brescia, dalla quale risulta che la ditta Omissis
in liquidazione, così come riportato nell'*allegato n°3*.



B – IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

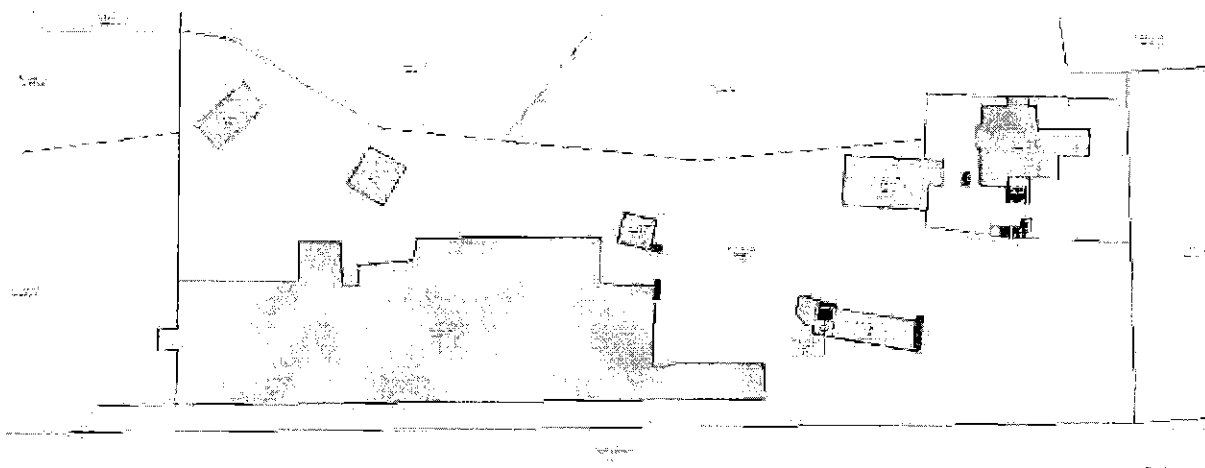
IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia si trovano ubicati in Via Sant'Orsola n°45-49, località Sant'Eufemia, Comune di Brescia:

1. **Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 1:** capannone disposto su due livelli, utilizzato per la produzione di calce in zolle, granulati di marmo ed affini; attualmente in stato di disuso;
2. **Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 2:** cabina elettrica di trasformazione e due locali di servizio;
3. **Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 3:** abitazione di tipo civile posta ai piani primo e secondo, con doppio accesso: dal vano scala o dalla scala esterna in lato est;
4. **Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 4:** garage con doppio ingresso;
5. **Foglio n. 194, mapp. N. 14:** abitazione di tipo villino disposta su due piani con corte esclusiva;
6. **Foglio n. 194, mapp. N. 1:** terreno.

CONFINI

Gli immobili, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, si dispongono come evidenziato nell'immagine sottostante:



Il foglio 194, mapp.1 confina:

- a Nord con foglio 193, mappali 309 e 323;
- a Est con foglio 194, mappale 3;
- a Sud con foglio 194, mappali 2 e 84;
- a Ovest con foglio 193, mappale 343.

Il **foglio 194, mapp.9** (comprendente i sub. da 1 a 5) confina:

- a Nord con foglio 194, mappali 84 e 14;
- a Est con foglio 194, mappali 86 e 14;
- a Sud con Via Sant'Orsola;
- a Ovest con foglio 193, mappali 172 e 343.

Il **foglio 194, mapp.14** confina:

- a Nord con foglio 194, mappale 84;
- a Est con foglio 194, mappale 86;
- a Sud con foglio 194, mapp. 9;
- a Ovest con foglio 194, mappale 9.

DATI CATASTALI

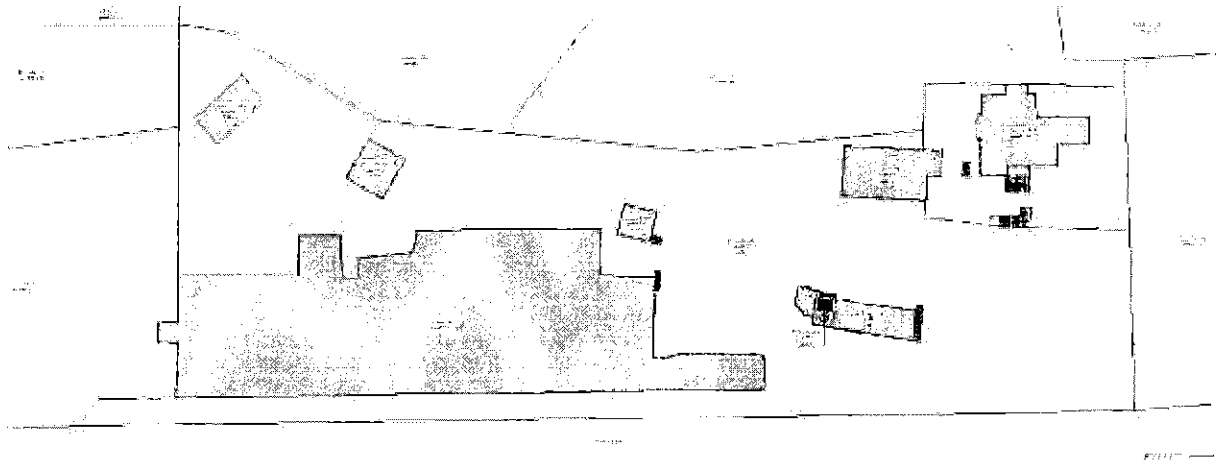
1. Sez. NCT, **Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 1**; categoria D/1, opifici;
2. Sez. NCT, **Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 2**; categoria D/1, opifici;
3. Sez. NCT, **Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 3**; categoria A/2, abitazione di tipo civile, cons. 9,5 vani;
4. Sez. NCT, **Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 4**; categoria C/6, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 90 mq;
5. Sez. NCT, **Foglio n. 194, mapp. N. 14**; categoria A/7, abitazione in villini, cons. 9,5 vani;
6. Sez. NCT, **Foglio n. 194, mapp. N. 1**; categoria T, terreno, cons. 1 ettari 47 are 40 centiare;

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare, allibrato nel catasto Fabbricati del Comune di Brescia – così come descritto in precedenza - ha accesso da Via Sant'Orsola n° 45-49.

Le unità oggetto della valutazione sono state realizzate in vari momenti: parte di un sito realizzato in varie fasi antecedenti gli anni '50, costituito da: n°1 capannone industriale composto da su due livelli, n°1 edificio composto da tre piani (uffici e servizi a piano terra ed abitazione al primo e secondo piano), n°1 cabina gas, n°1 autorimessa con annesso pollaio, n°1 abitazione disposta su due livelli, n°1 cabina Enel e n°2 silos.





Accedendo da Via Sant'Orsola e proseguendo lungo la strada ad uso esclusivo si giunge al primo piazzale, dove si trovano: ad ovest il capannone produttivo, a nord la palazzina adibita ad uffici ed abitazione (Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 1 e 3).

A nord-ovest è presente una rampa che garantisce l'accesso al piano superiore del capannone ed ai forni oltre ad un'altra strada ad est che conduce alle altre unità immobiliari.



1-Primo piazzale – vista verso ovest

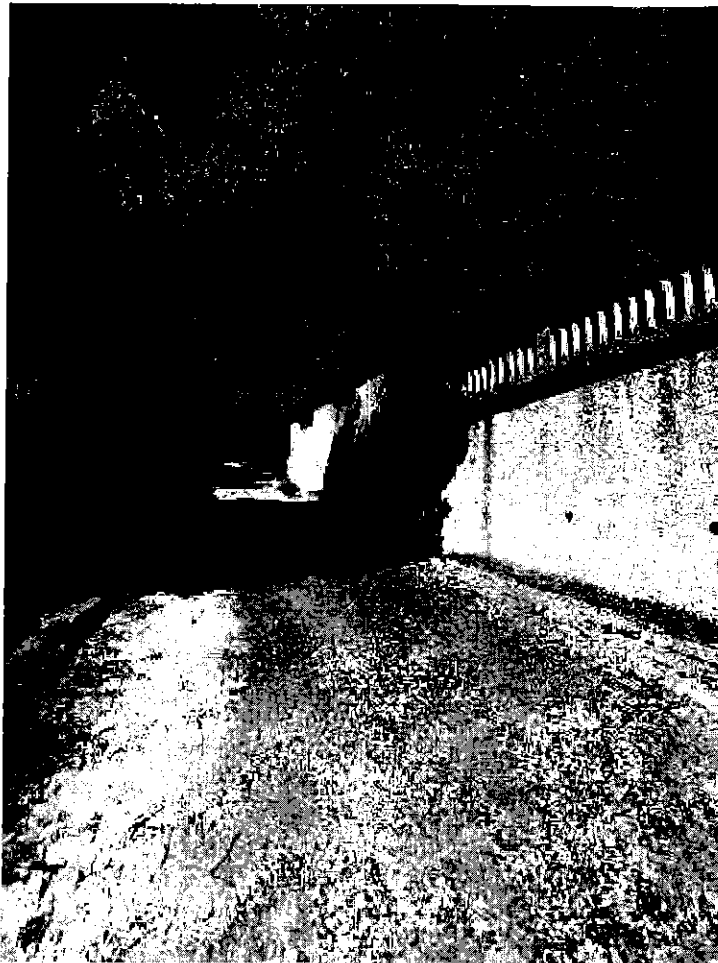


2-Primo piazzale – vista verso nord

Seguendo la strada privata in direzione est si trovano in sequenza: l'accesso al villino (Foglio n. 194, mapp. N. 14), al garage (Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 3), alla cabina di trasformazione Enel (Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 2) ed al terreno (Foglio n. 194, mapp. N. 2 - non oggetto del presente pignoramento).



3- Strada privata in direzione est



4-Salita verso la cabina di trasformazione Enel, l'autorimessa e la cava

SOPRALLUOGO

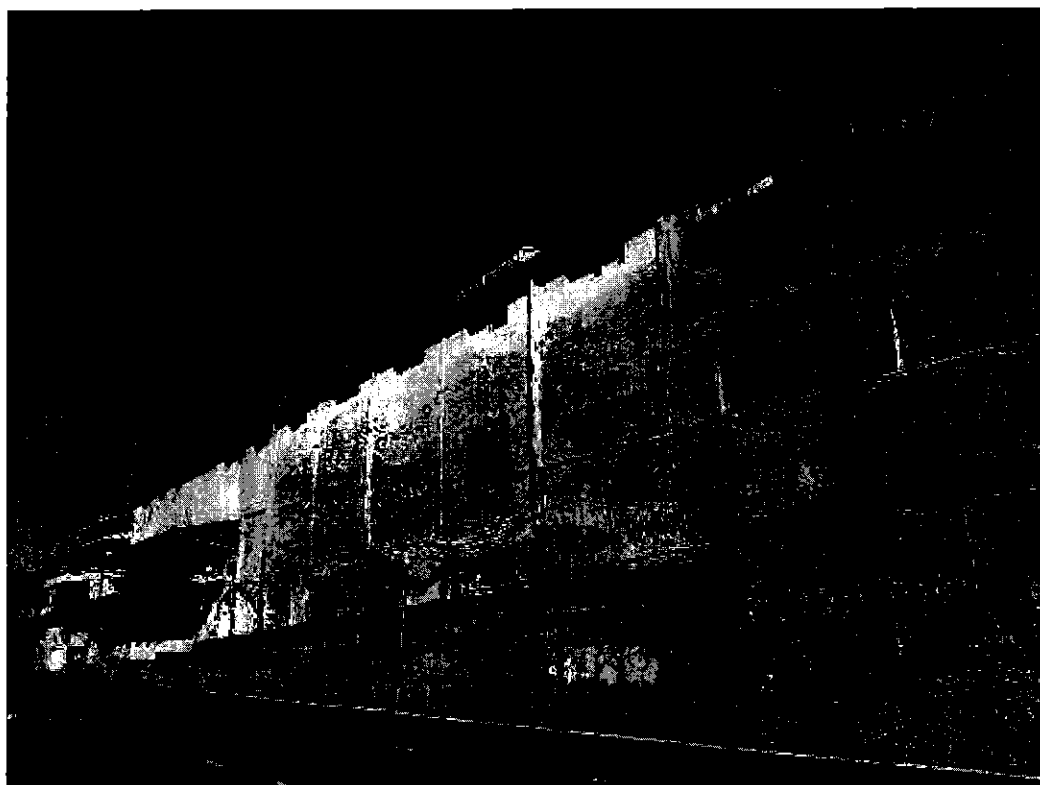
In data 01.08.2022 è stato effettuato dal CTU, in presenza dell'Avv. Rovetta, dell'Avv. Cefis e del rappresentante della ditta Omissis Paolo s.r.l., un primo sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi.

Successivamente, in data 03.08.2022, si è svolto un secondo sopralluogo in presenza dell'Avv. Cefis e del legale rappresentante della ditta esecutata.

Durante i due sopralluoghi è stato possibile accedere agli immobili e verificare lo stato dei luoghi.

La descrizione dei beni avverrà seguendo l'identificativo catastale come di seguito:

1. Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 1; categoria D/1, opifici;



5-Vista dalla pubblica Via Sant'Orsola – lato syd dell'immobile controstrada privata di accesso.

L'immobile al mappale n.9 subalterno 1 è parte di un importante complesso immobiliare un tempo destinato alle "Fornaci di Caionvico".

Il corpo principale adibito alla fornace fronteggia la pubblica Via Sant'Orsola a Caionvico in prossimità del confine con la frazione di Sant'Eufemia.



Il capannone risulta realizzato, con murature perimetrali in mattone pieno, struttura portante in cemento armato e solaio di copertura, in parte, a volta tralicciata in cemento tipo varese ed in parte con copertura ad una falda con solaio prefabbricato tipo varese.

Oggetto di numerose varianti succedutosi nel corso degli anni, per ottemperare alle esigenze dell'attività lavorativa, l'immobile si trova allo stato attuale in completo stato di abbandono.

Il capannone, un tempo, veniva utilizzato come fornace per la produzione della calce e, pertanto, ogni zona era destinata ad una specifica fase del processo di produzione.

Si può chiaramente individuare l'area per il deposito del materiale, prodotto a ciclo continuo, che veniva, successivamente convogliato, tramite una bocca di carico aperta in lato Sud sulla strada, all'esterno per il trasporto su camion.

Due forni, in lato Nord del capannone, erano, invece, collegati con un nastro trasportatore che convogliava il materiale, un tempo, cavato alle pendici del monte Maddalena.

La cava divenne, poi, non più utilizzabile ed il materiale venne cavato altrove e qui trasportato per la realizzazione della calce.

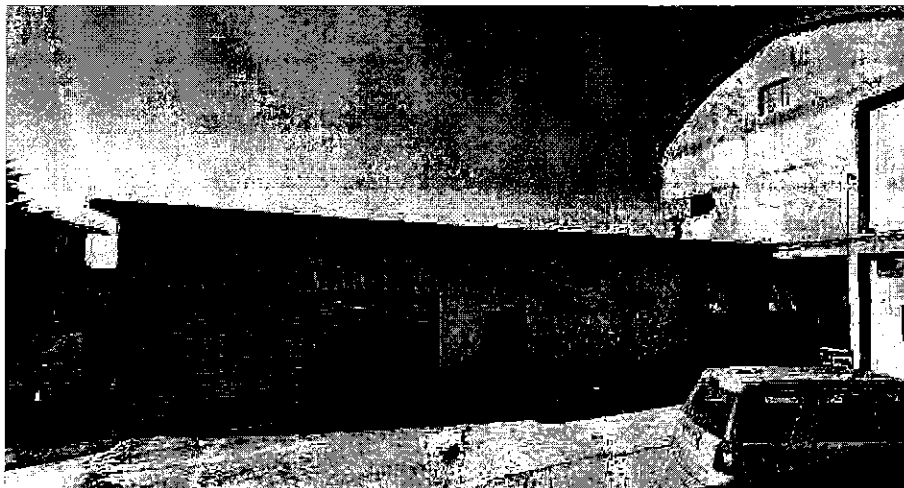
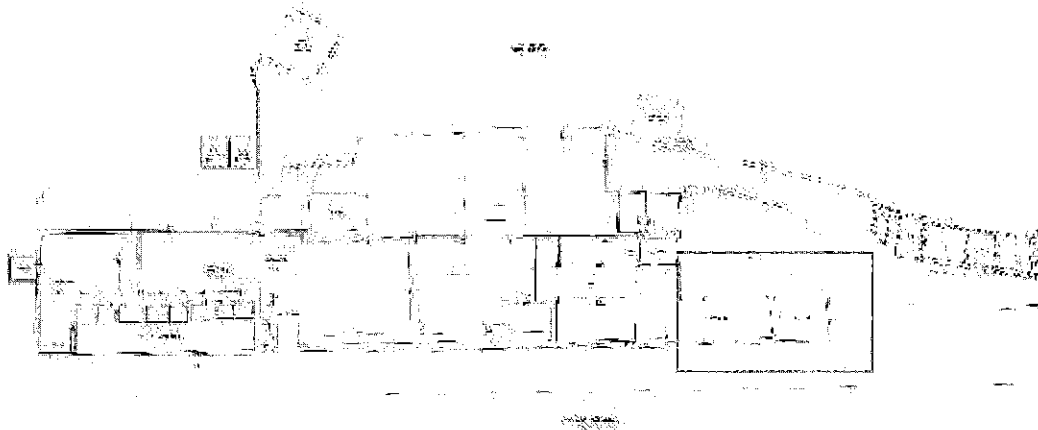


6-Vista esterna piazzale – lato est

Percorsa la controstrada parallela alla pubblica via Sant’Orsola, si raggiunge il piazzale dove si affaccia il lato Est dello stabilimento e la facciata del corpo di fabbrica al mappale 9 subalterno 1-3.

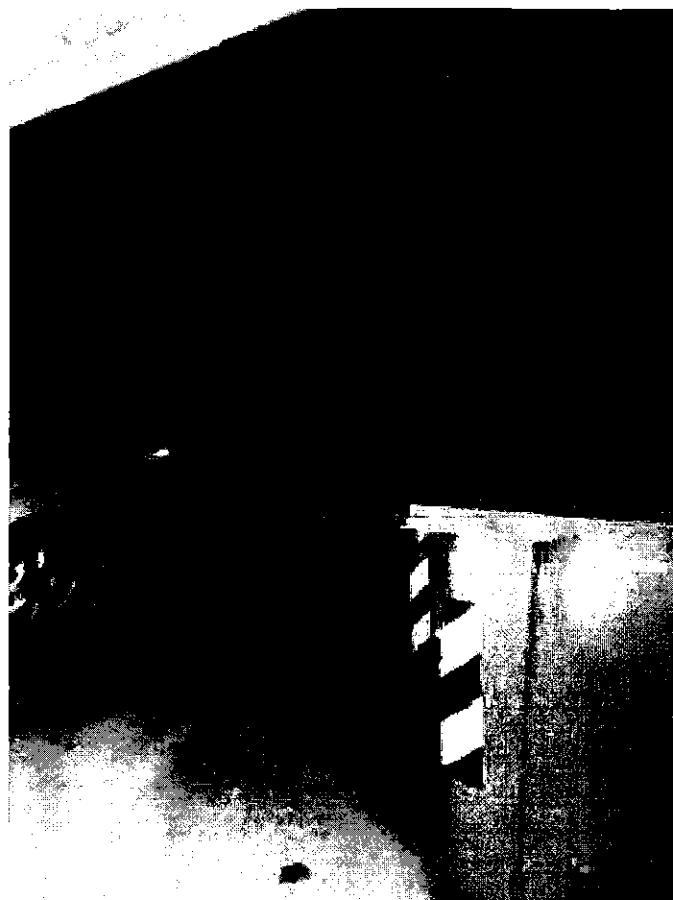
L’immobile adibito a fornace ha un accesso carraio in lato Est, ed è preceduto da un corpo di fabbrica di minore altezza attualmente utilizzato come deposito/autorimessa.

Quest’ultimo risulta diviso in due locali con distinti accessi: un primo locale, adibito a deposito raccolta rifiuti ed autorimessa, ha accesso dal piazzale tramite due saracinesche in lato Nord ed un secondo locale, collegato internamente al capannone principale, ora in uso come deposito ha un ingresso pedonale costituito da una porta in lato Nord.



7-Lato nord





8-Vista interna deposito rifiuti/autorimessa

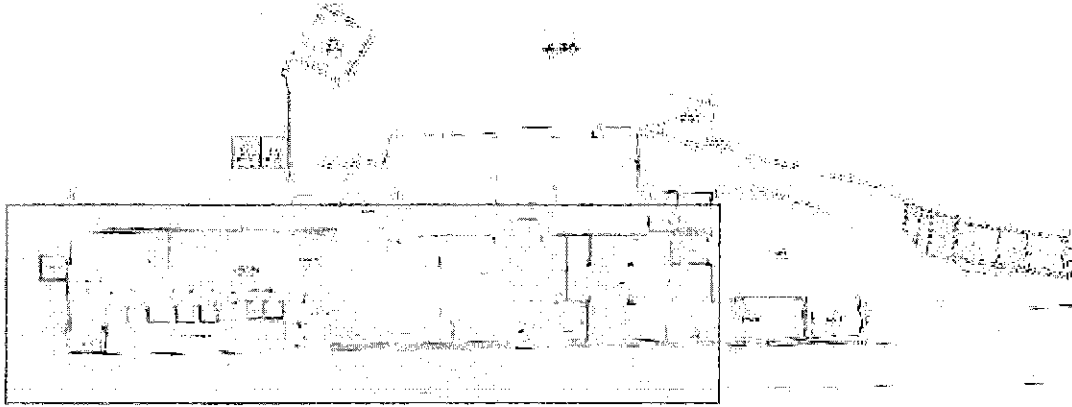
L'ingresso all'immobile principale avviene tramite un'ampia apertura in lato Est dove è subito presente una pesa a pavimento ed una serie di locali adibiti a deposito.

Superata la zona adibita all'ingresso si accede alla vasta area un tempo adibita alla lavorazione del materiale proveniente dalla cava. Particolarmente evidente la presenza di due forni, completamente sviluppati all'esterno dell'edificio, in lato Nord, oltre all'area di stoccaggio all'area di stoccaggio in lato Sud, alla zona insacchettamento sempre in lato sud ed, in fondo allo stabilimento, la zona macinazione con i diversi silos distribuiti in lato sud.

Gli ambienti risultano in totale stato di abbandono.

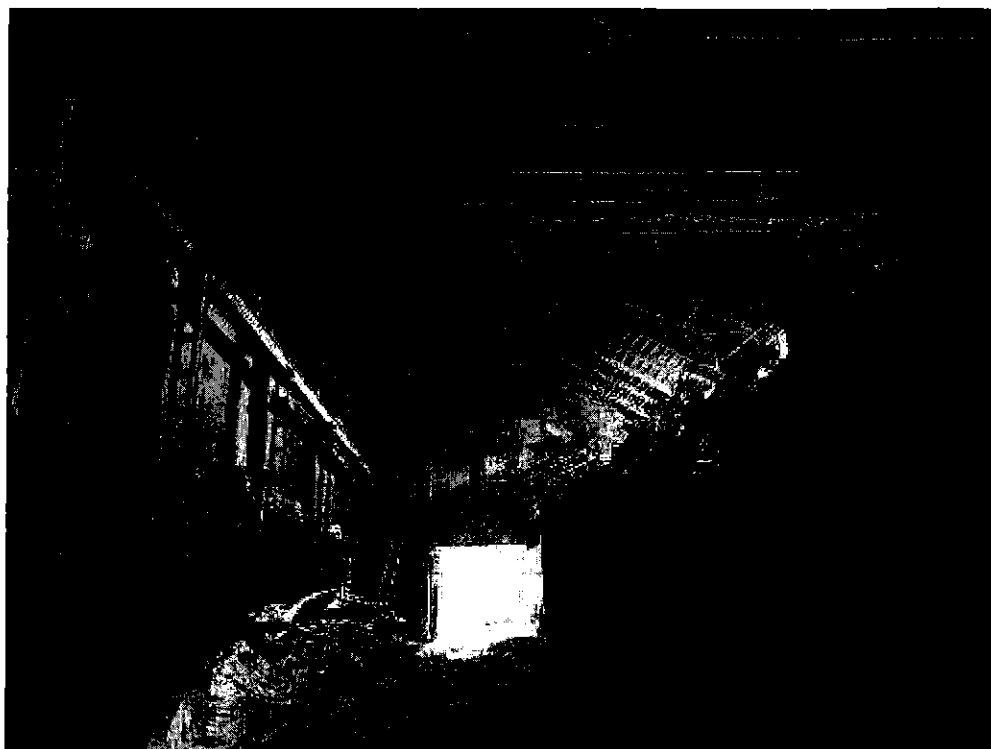
Le lavorazioni appaiono a prima vista ormai terminate da anni, come risulta confermato dai racconti del legale rappresentante presente al sopralluogo.





9-Ingresso Opificio – lato est





10-interno capannone - piano terra

L'immobile mantiene, comunque, la funzionalità per l'attività un tempo svolta all'interno lasciando ben visibili le diverse funzioni dei macchinari presenti e l'utilizzo degli spazi.

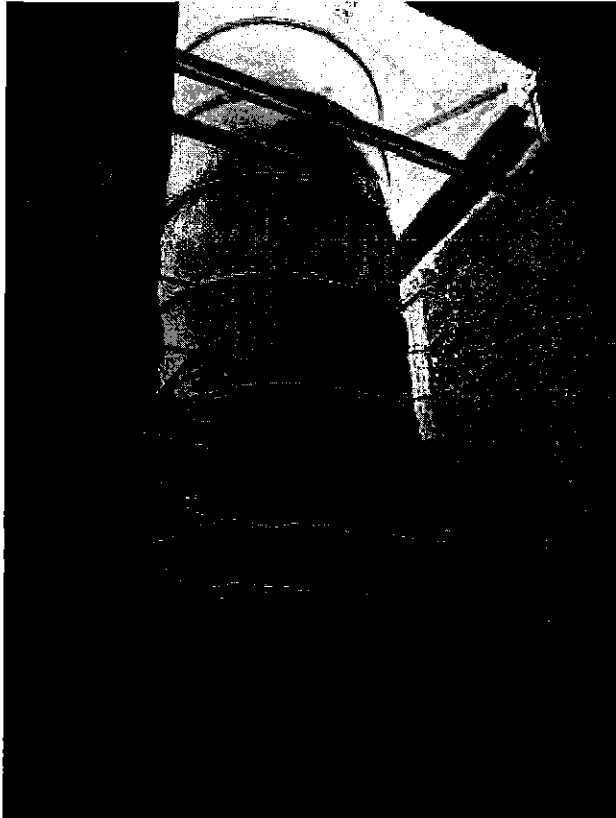
L'involucro strutturale non denota segni di decadimento, nonostante tutti gli ambienti necessitino di un importante recupero e di una manutenzione straordinaria.

Una parte dell'immobile si sviluppa ad un solo piano con una altezza variabile da circa 8.00 m fino a circa 10.30m, un'altra parte, invece, si sviluppa su due piani con la realizzazione di un solaio intermedio dove era localizzata l'officina, la zona di "vaglio della calce", la mensa e gli spogliatoi per il personale.

All'interno dello stabilimento è presente un carroponete di cui non è nota la portata.

I forni, visibili dall'esterno, in lato Nord risultano, invece, in pessimo stato di conservazione e, in modo particolare uno dei due, manifestano evidenti problemi strutturali.





11-macchinari al piano terra



12-vista interna degli ambienti





13-vista interna ambienti dal piano superiore



14-officina al piano primo



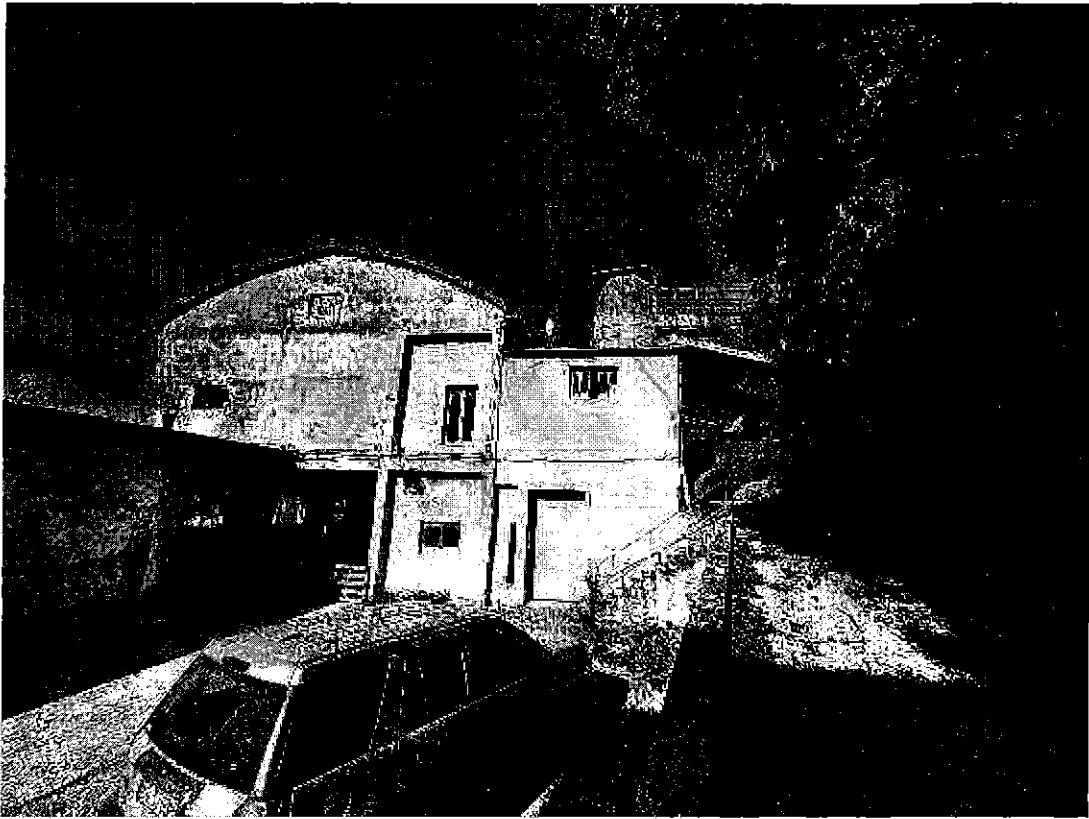


15-parte dell'impianto



Forno

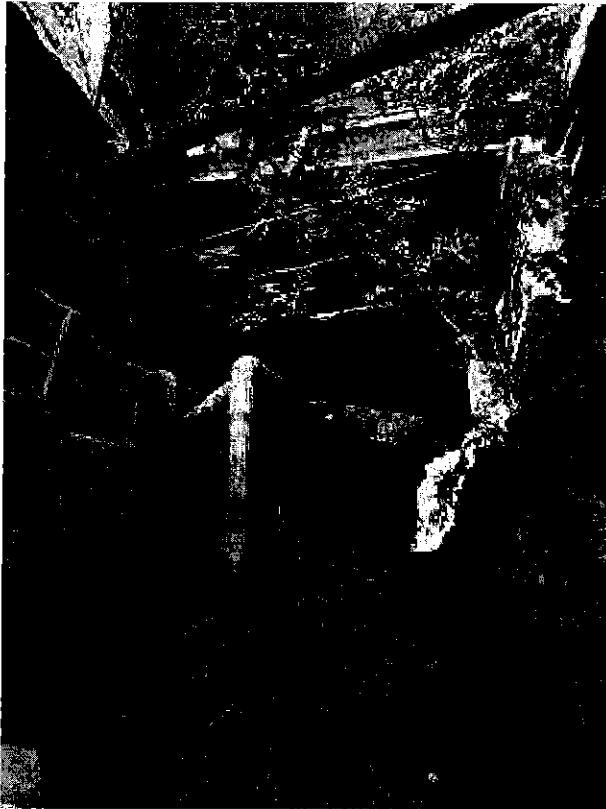




16. Area esterna allo stabilimento in lato Nord

Percorrendo la strada asfaltata a Nord dello stabilimento, è possibile raggiungere una tettoia, realizzata con travetti in cemento armato precompresso con interposti tavelloni di laterizio, dove trovano riparo gli impianti a servizio dei forni e degli impianti di aspirazione della fornace. A questo livello si trovano anche delle aree porticate con affaccio all'interno dello stabilimento nei locali al piano primo adibiti a mensa operai, spogliatoio, bagni e ripostigli.





16-area esterna al capannone



17-area esterna al capannone



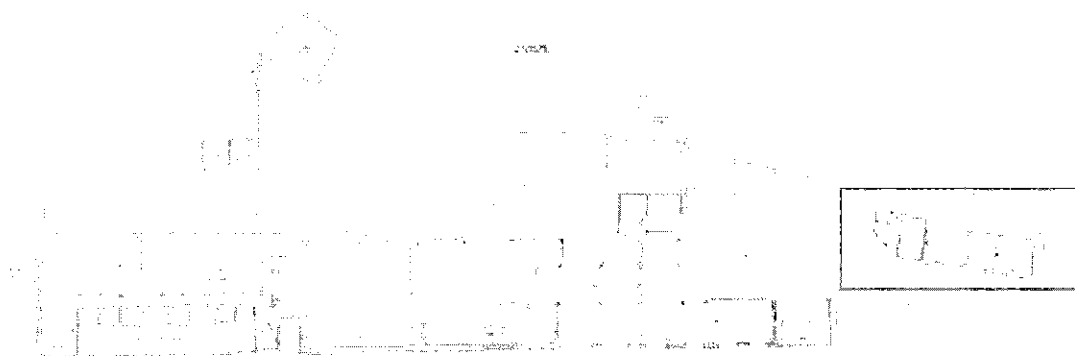
Allo stesso mappale n. mapp. n. 9, sub. 1 appartiene anche il piano terra di un immobile separato fisicamente dallo stabilimento ed originariamente destinato ad uffici, come individuato nella planimetria con un rettangolo verde.

I locali destinati ad ufficio per le attività amministrative della società, sono posizionati in questa palazzina di cui fanno parte anche un primo piano ed un secondo piano, adibiti ad abitazione, ma accatastate con altro subalterno.

Le tre stanze al piano terra risultano attualmente arredate in modo consono all'uso, intonacate e pitturate a gesso, con impianti parzialmente fuori traccia, riscaldamento in pompa di calore ed impianto di raffrescamento.

I pavimenti sono realizzati in gres porcellanato, i serramenti risultano realizzati con telaio in legno e vetro semplice con tapparelle in pvc.

Le finiture risultano coerenti con il periodo di edificazione dell'immobile, stimato intorno agli anni '50.





18-palazzina con uffici ed abitazione



19-Ufficio ingresso





20-Ufficio 2

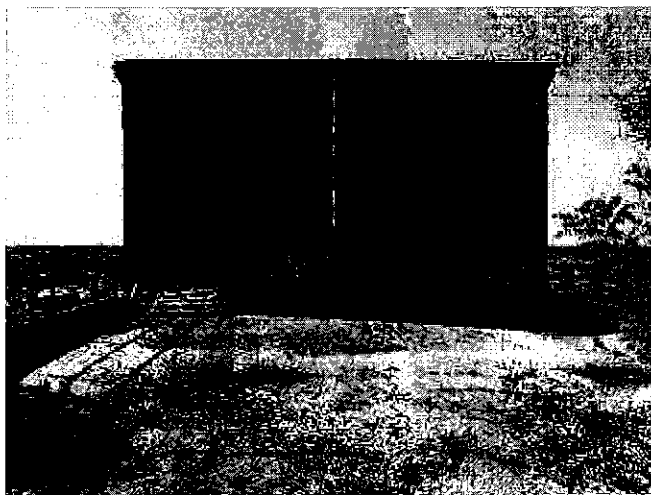


21-Ufficio 3



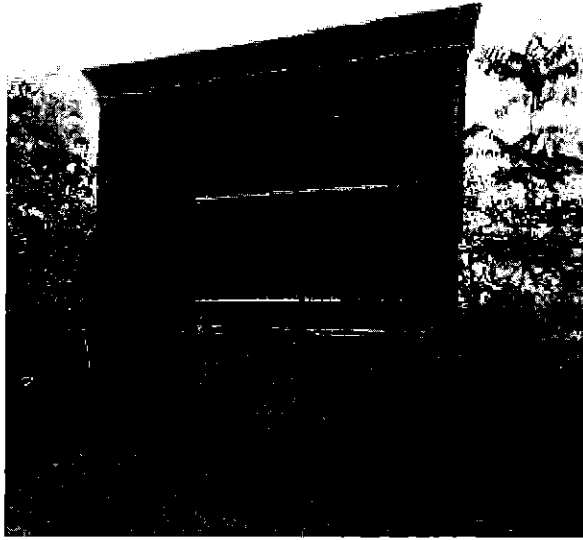
Allo stesso mappale n. mapp. n. 9, sub. 1 appartengono anche i due silos presenti in prossimità della cava.

Percorrendo la strada asfaltata in lato Nord rispetto lo stabilimento, si raggiungono due tettoie realizzate con struttura portante in ferro e lamiera, poste a copertura dei silos collegati all'impianto.



22-Silos sud

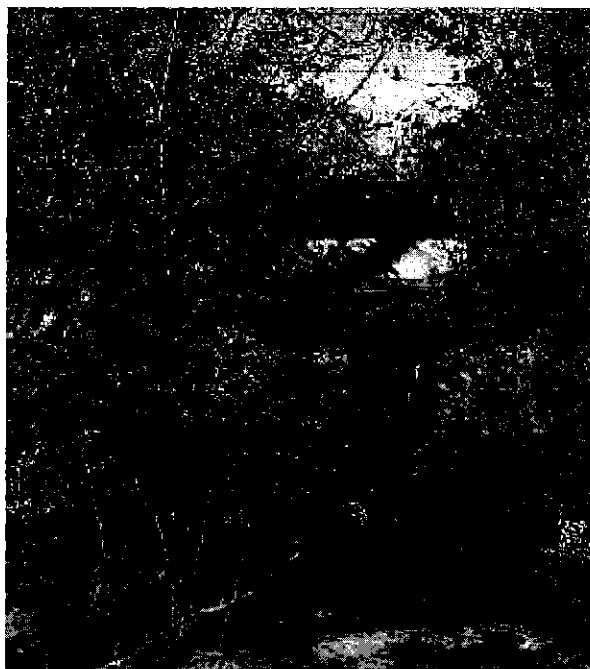
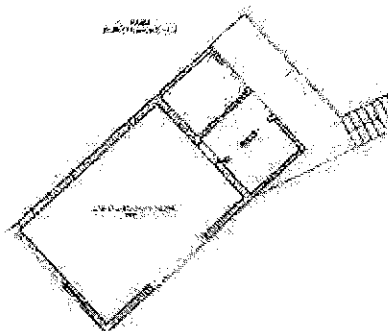




23-Silos ovest



2. Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 2; categoria D/1, opifici;



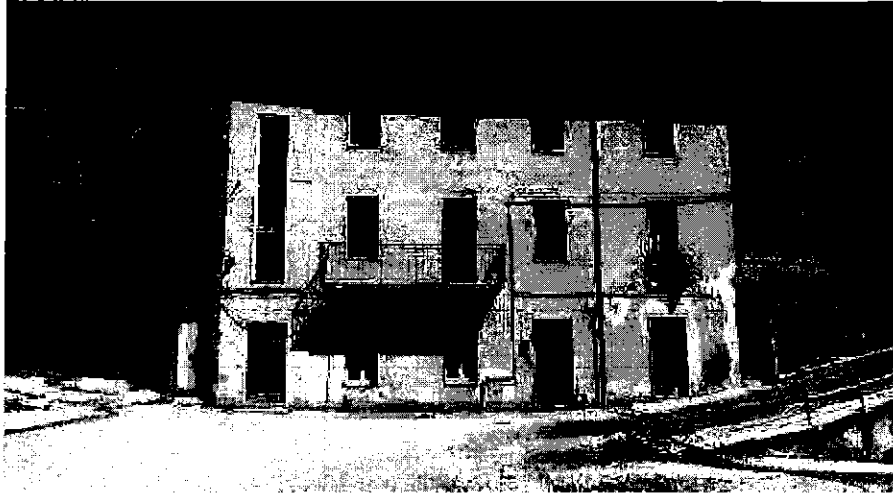
24-Vista esterna della cabina di trasformazione – lato nord est

Proseguendo sulla strada privata, ormai in prossimità della piana della cava, si scorge ad Ovest un manufatto atto ad accogliere la cabina di trasformazione dell'energia elettrica.

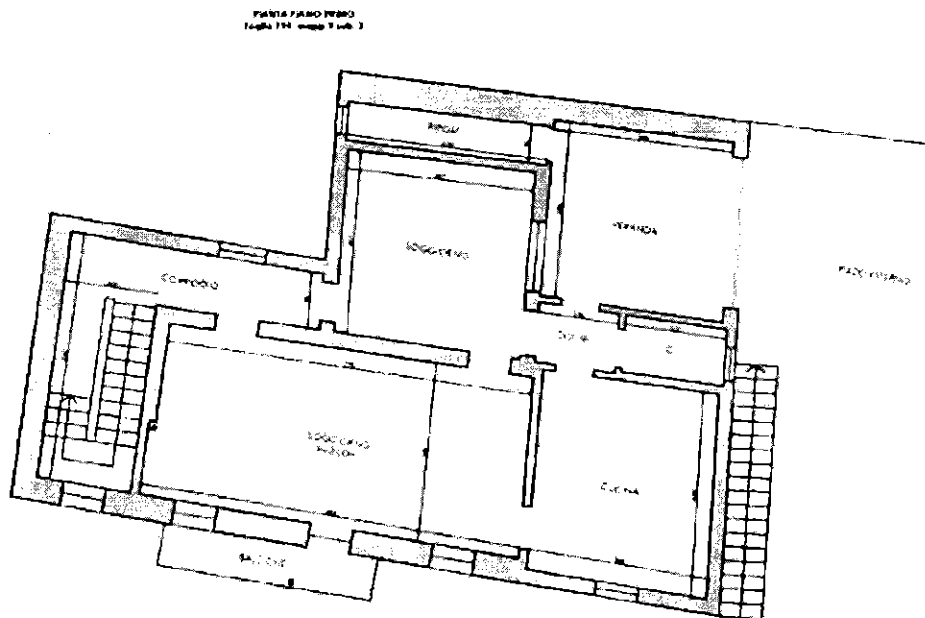
Non è stato possibile l'accesso a tale locale perchè chiuso e ostruito dalla vegetazione presente.



3. Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 3; categoria A/2, abitazione di tipo civile, cons. 9,5 vani;



25-Vista esterna – lato sud



Al mappale 194 subalterno 3 vengono accatastati i locali al piano primo e secondo della stessa palazzina dove si trovano gli uffici amministrativi della ex fornace Omissis, di cui alla descrizione del subalterno 1.



L'accesso al primo piano avviene tramite un vano scala comune che dal piano terra conduce fino al secondo piano, purtuttavia l'ingresso abitualmente utilizzato per raggiungere l'abitazione è costituito da una scala esterna, ad unica rampa, posta in adiacenza al fabbricato in lato Est. Percorsa tale scala si raggiunge un'area esterna pavimentata sulla quale si affaccia una veranda destinata all'ingresso dell'abitazione.



26-Area di pertinenza esterna – lato est



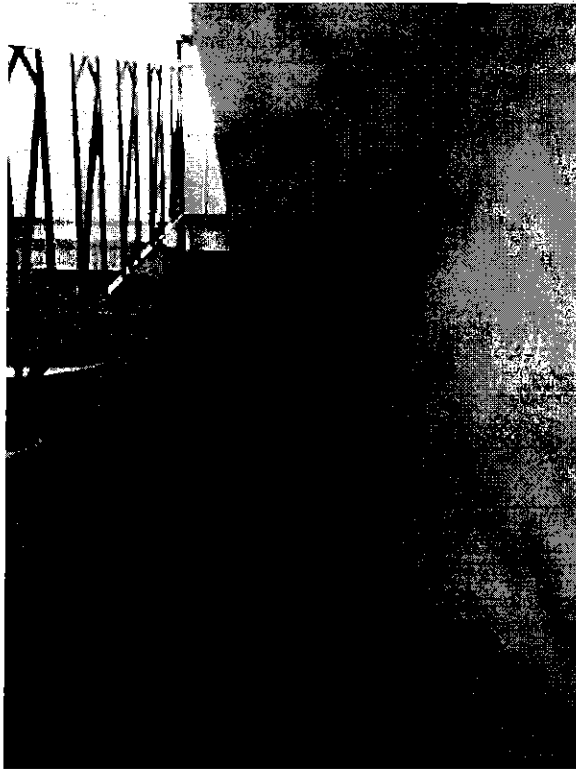


27-veranda con ingresso all'abitazione

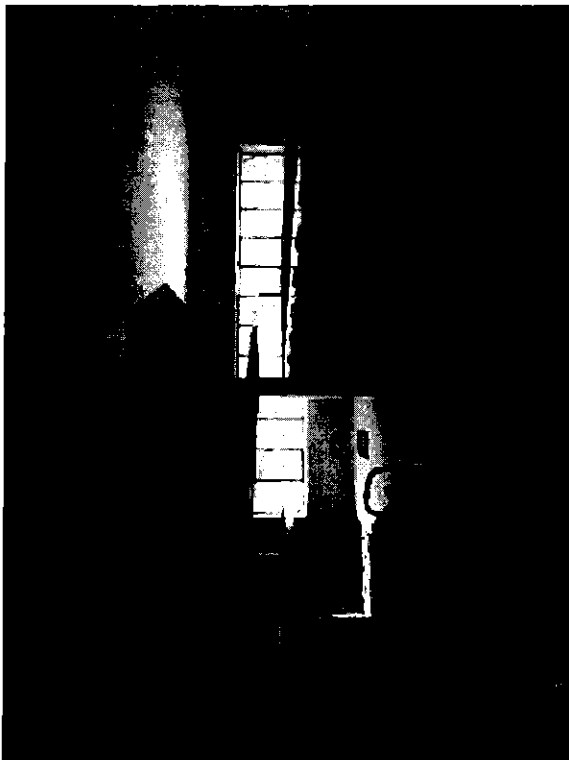
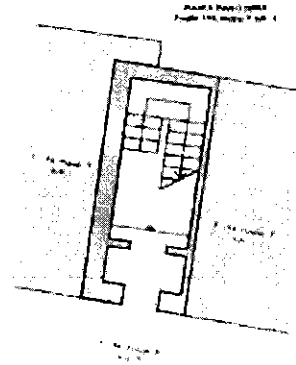


28-Ripostiglio esterno





29-Ingresso vano scala piano terra



30-Vano scala



Tramite un esiguo disbrigo si accede alla cucina, ad un bagnetto di servizio, al soggiorno e ad altro locale utilizzato come locale zona giorno.

Gli ambienti risultano pitturati a gesso, con pavimentazione in ceramica ed impianto elettrico sottotraccia.

Il riscaldamento è garantito tramite radiatori in ghisa distribuito all'interno dell'appartamento e caldaia autonoma posta al piano terra.

I serramenti sono in legno con tapparelle in PVC.

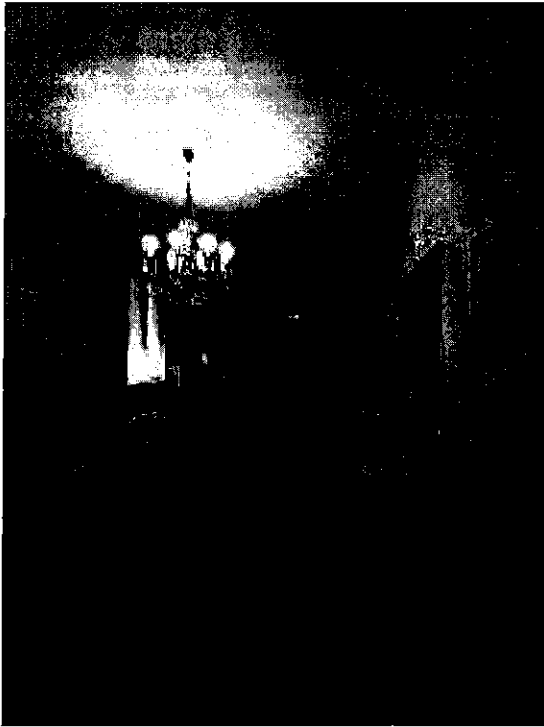
Le finiture sono di qualità modesta e l'intero immobile necessiterebbe di una importante manutenzione.

Appaiono visibili vistose macchie di infiltrazioni d'acqua presenti sia nel vano scala al piano terra, sia nel corridoio del vano scala sulla parete Nord ed Ovest.

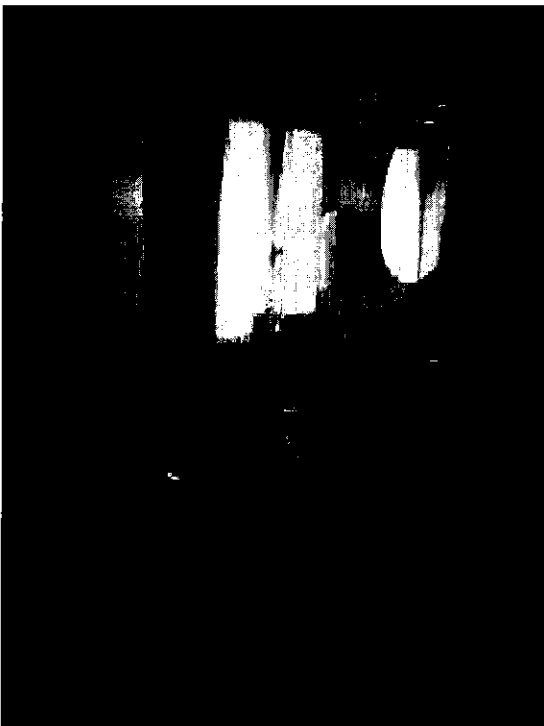


31-Muratura del vano scala ammalorata





32- soggiorno



33- Bagno di servizio al piano primo

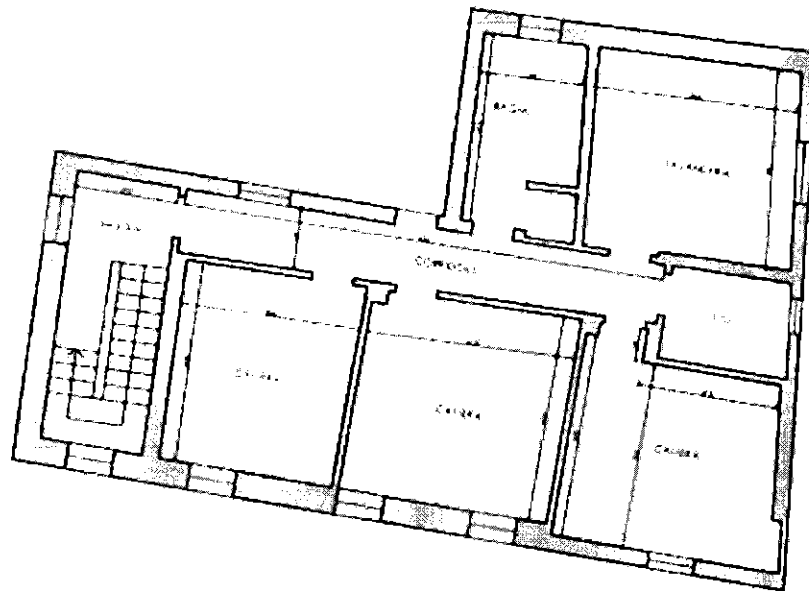


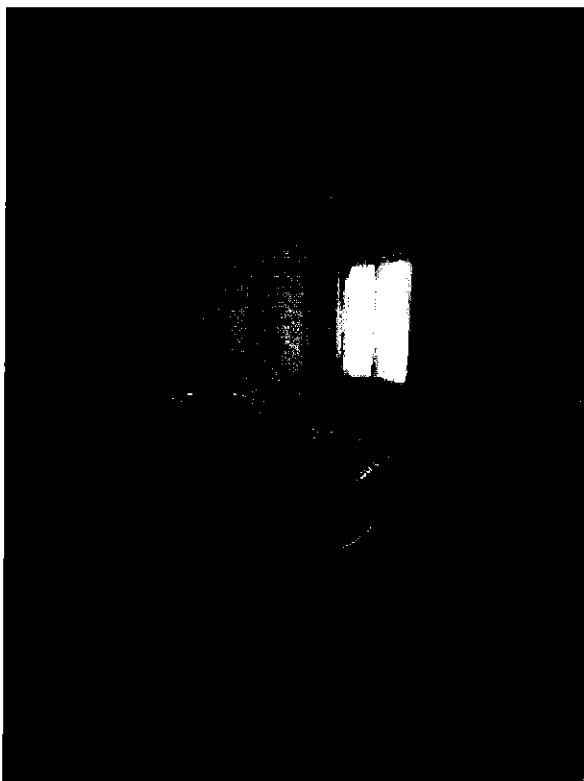
Al piano secondo si trovano tre camere da letto e due bagni oltre ad una stanza adibita a lavanderia.

Tutti i locali presentano ampie metrature ed altezze pari a circa 3,00 m.

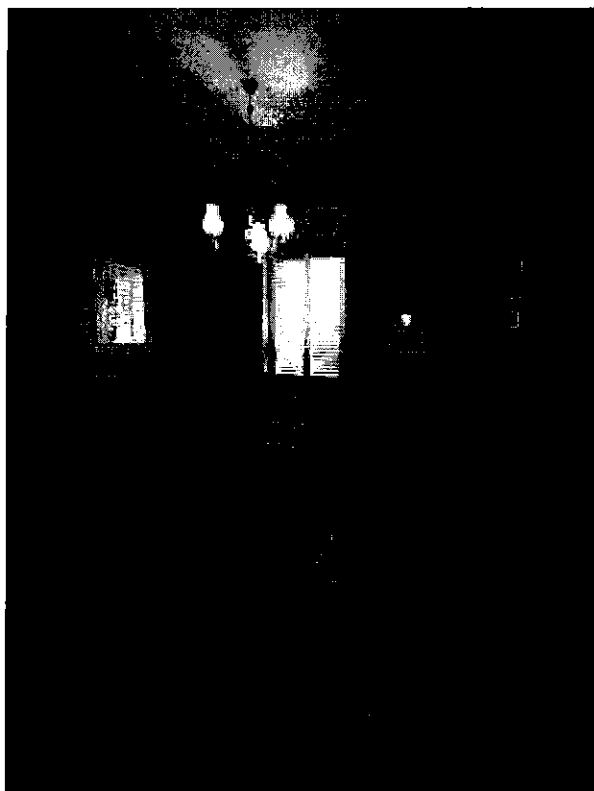
Le finiture risultano del tutto analoghe a quelle rilevate al piano primo ed anche a questo livello è possibile verificare la presenza di infiltrazioni d'acqua derivate, in questo caso, da probabili perdite provenienti dal tetto di copertura.

PIANEA PIANO SECONDO
Legg. 36 - art. 7 lett. 3



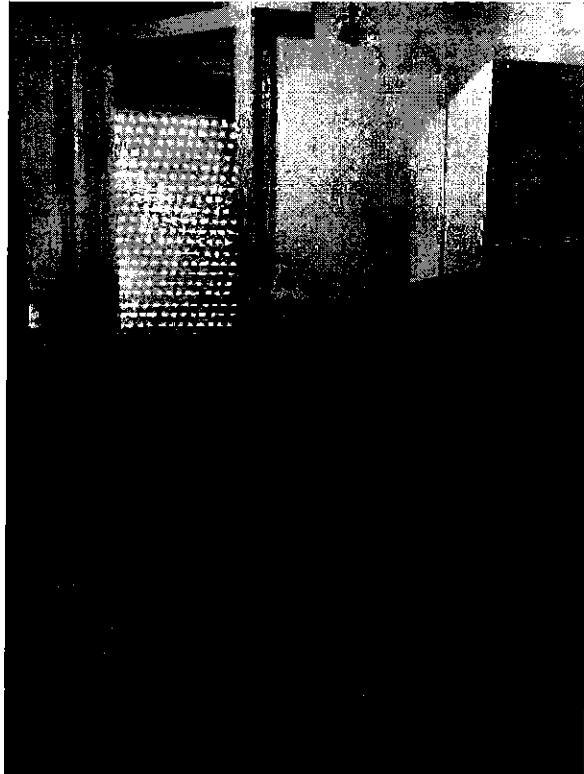


34-Camera padronale



35-Camera doppia



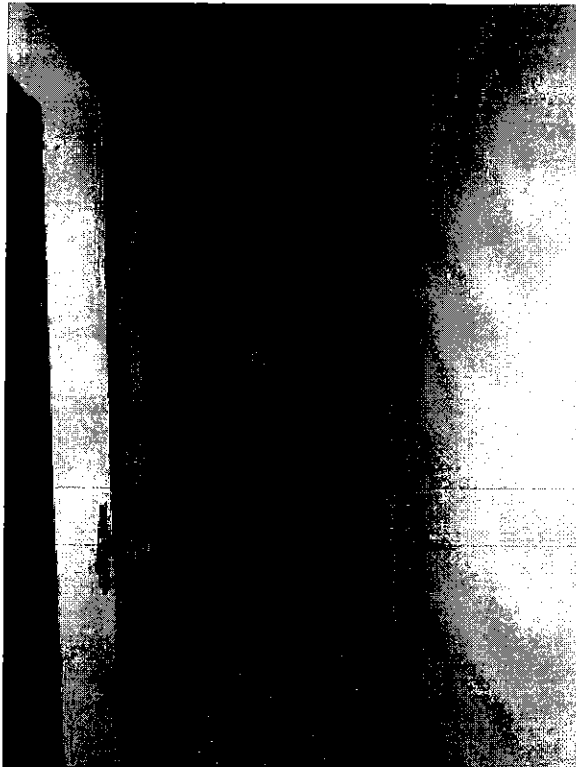


36- Bagno zona notte

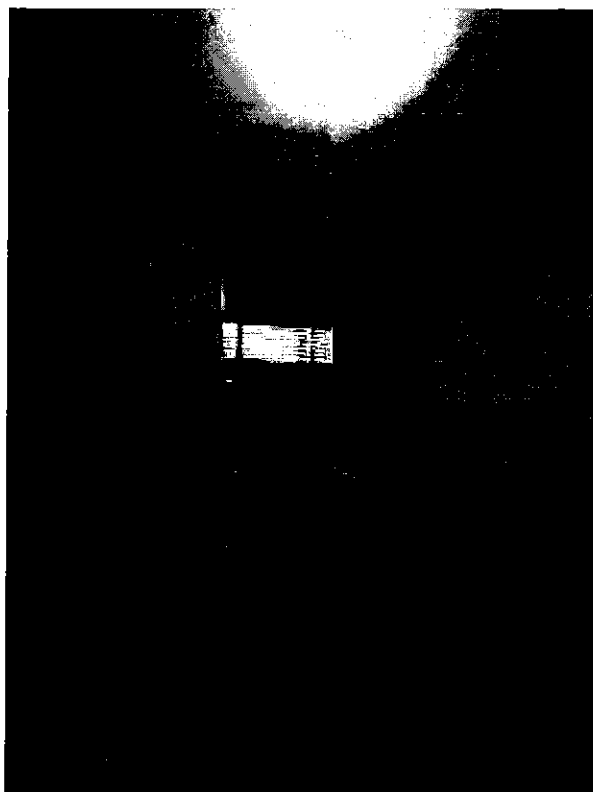


37- Bagno zona notte





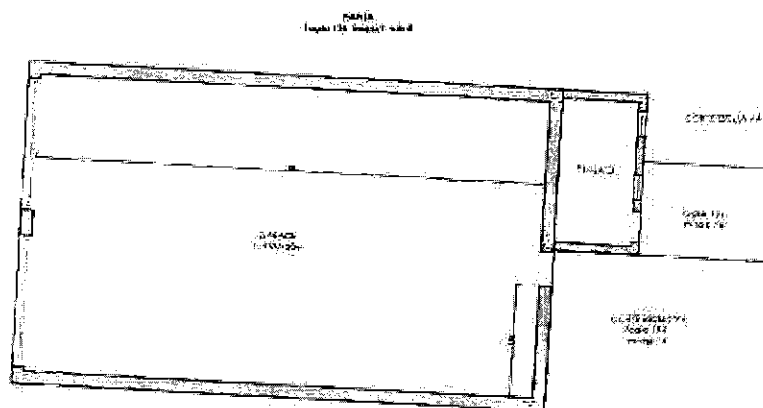
38-Corridoio zona notte



39-lavanderia



4. Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 4; categoria C/6, stalle,
scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 90 mq;



40-Vista esterna – lato ovest

Proseguendo lungo la strada privata, ad una quota altimetrica superiore rispetto il piano di campagna degli immobili descritti precedentemente, è chiaramente visibile una villa residenziale con nelle immediate vicinanze un locale realizzato con murature portanti e copertura a volta destinato al ricovero degli automezzi.

L'accesso avviene in lato Ovest tramite due ampie saracinesche comandate elettricamente.

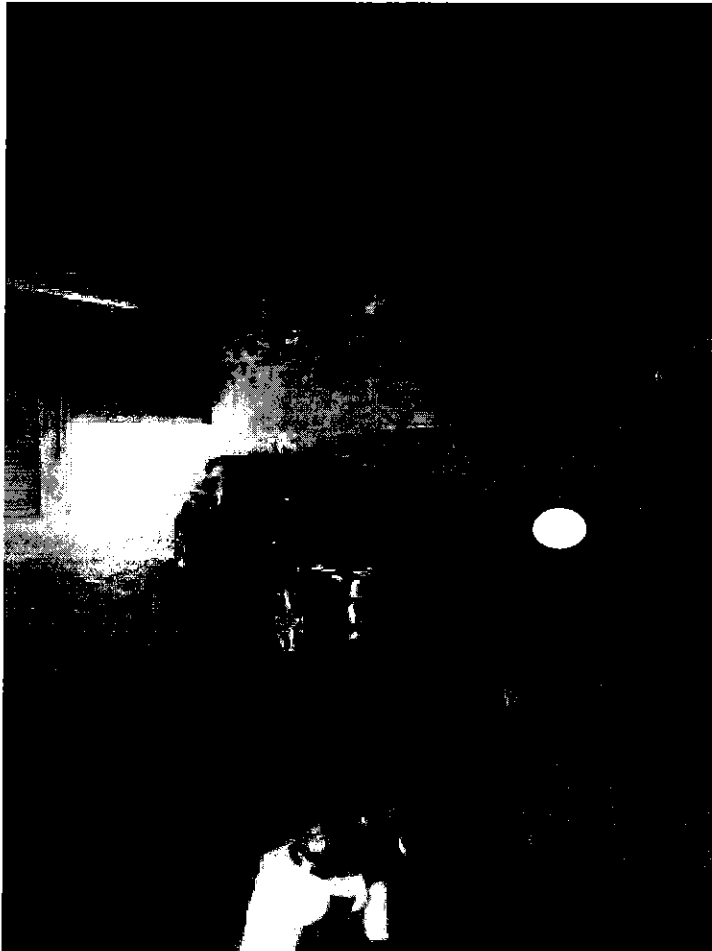
L'interno risulta di modesta fattura con in pareti intonacate ma non pitturate, serramenti in ferro con vetri semplici, alcuni dei quali rotti, pavimento in cemento ed impianto elettrico fuori traccia.



La superficie calpestabile è pari a circa 90 m².

Un'apertura in lato Est permette il collegamento con il piano di ingresso della vicina villa.

Sullo stesso lato, in adiacenza alla autorimessa, si trova un locale attualmente utilizzato come pollaio.



41- Locale Autorimessa



5. Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. n. 14; categoria A/7, abitazione in villini, cons. 9,5 vani;

In posizione dominante rispetto l'intero complesso edificato fin'ora descritto, si trova la villa patronale.

Dalla strada privata, percorrendo una scala in muratura con gradini in porfido e ringhiera in ferro battuto, si raggiunge una bella balconata con parapetto stile liberty su quale si affaccia l'ingresso della villa.

Contornata da un limitato giardino, la casa si presenta con una rampa di accesso formata da pochi gradini rivestiti in cotto che conducono ad un portico sorretto, sull'angolo, da una colonna in marmo.

La casa è di buona fattura e mantenuta discretamente.

I pavimenti dell'atrio, dei corridoi e della cucina, al piano terra, sono in ceramica, mentre nel soggiorno e risultano realizzati in parquet.

Le pareti sono tinteggiate con diversi colori e con cornici di tonalità più scura.

Le porte, in legno smaltato, sono circondate da una importante cornice.

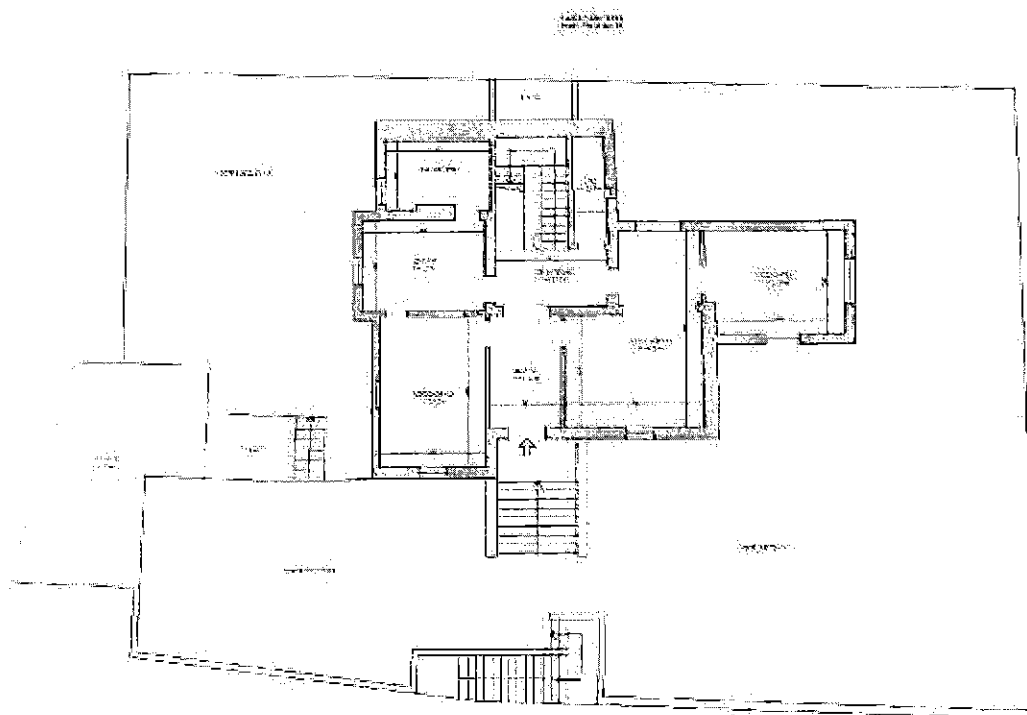
In lato Est risulta presente un locale lasciato al rustico, senza finiture adibito a deposito.

In prossimità del vano scala è, altresì, presente un bagno interamente rivestito in ceramica.

I serramenti sono in legno con vetro semplice ed inferriata esterna in ferro battuto, e risultano corredati di persiane in legno.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia ed il riscaldamento è garantito tramite radiatori in ghisa alimentati da caldaia autonoma.



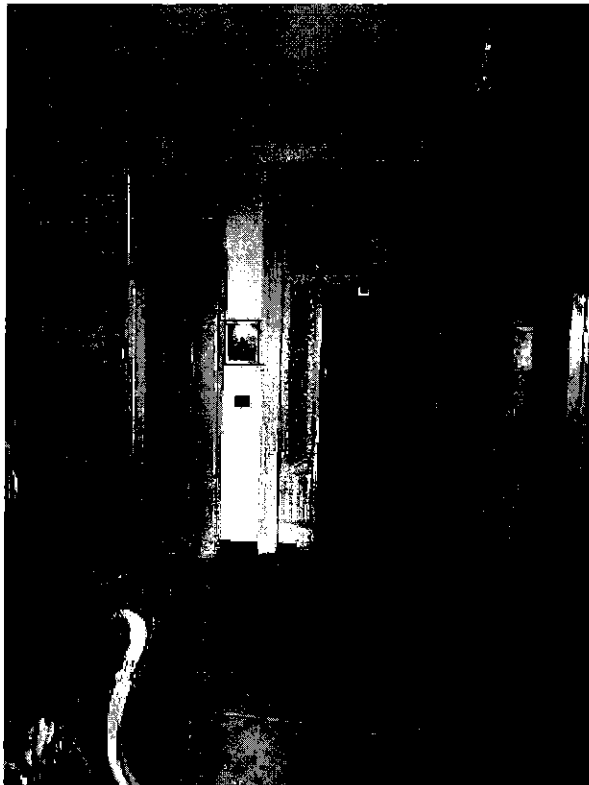


42-Scala esterna d'accesso



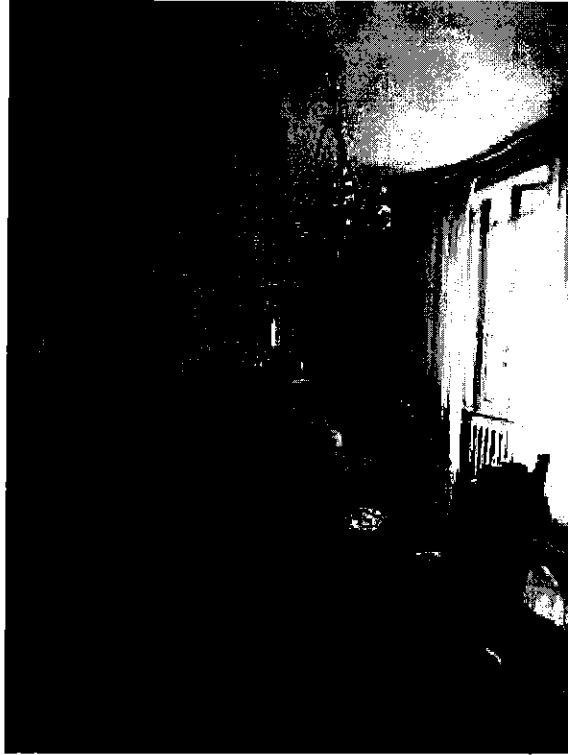


43-Vista esterna – lato sud



44-Ingresso





45-Soggiorno



46-Soggiorno





47-Cucina



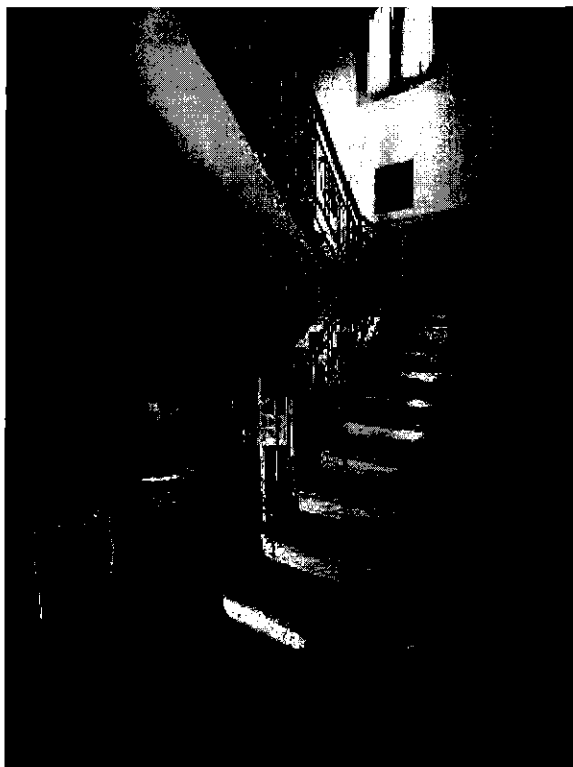
48-soggiorno





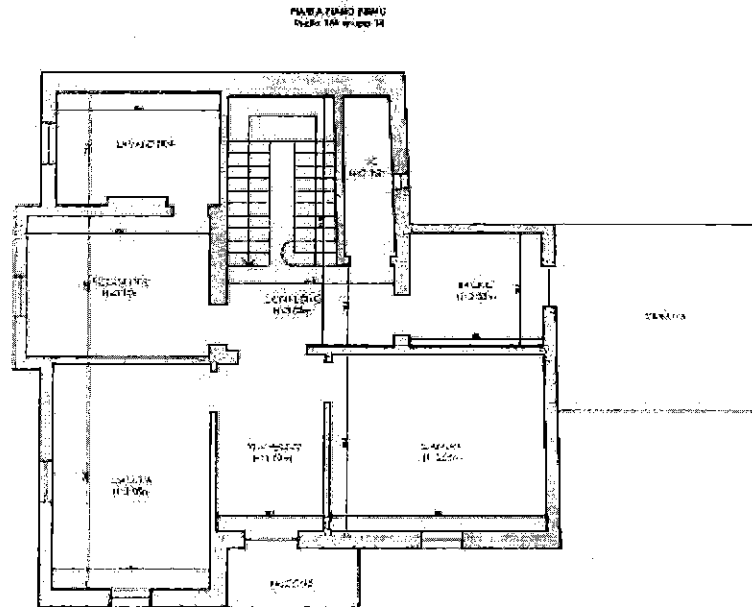
49 - bagno al piano terra

Un ampio scalone con gradini rivestiti in marmo e ringhiera in ferro battuto con corrimano in legno, conduce al piano superiore dove si trova la zona notte.



50-Scala di collegamento





Il piano primo si presenta con le medesime finiture del piano terra.

I pavimenti delle tre camere da letto (di cui una utilizzata come piccolo soggiorno) sono in parquet mentre nei locali disimpegno vengono utilizzati pavimenti in ceramica.

In lato Sud si trova una balconata dalla quale si può apprezzare un bel panorama sulla zona periferica della città.

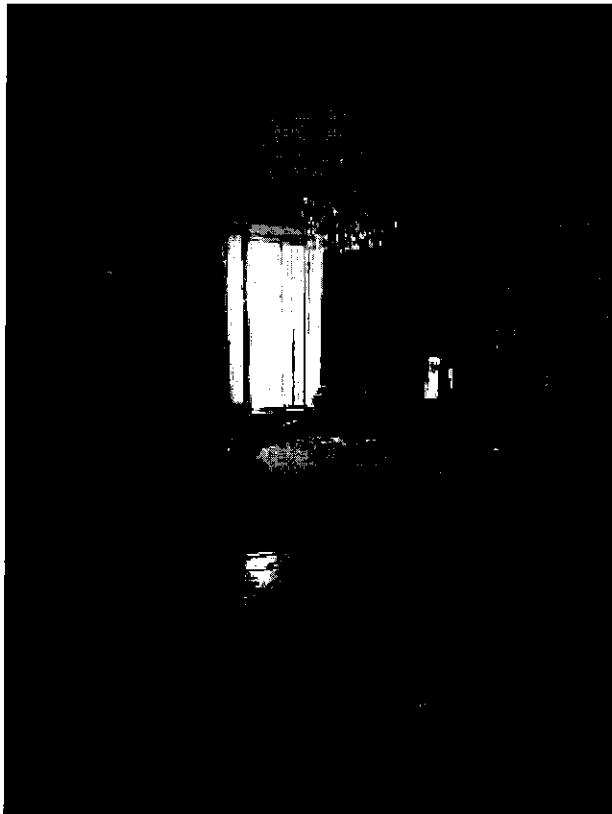
In lato Est, invece, è presente un'ampia terrazza alla quale si accede tramite la portafinestra del bagno.

Anche a questo piano i serramenti sono in legno laccato di colore chiaro con vetro semplice e persiane in legno.



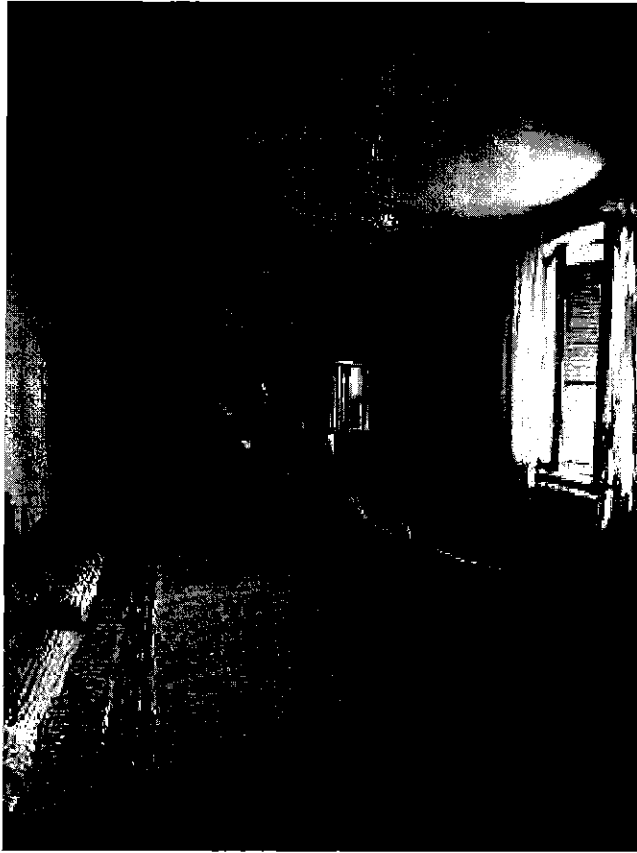


51-Disimpegno zona notte



52-Soggiorno piano primo



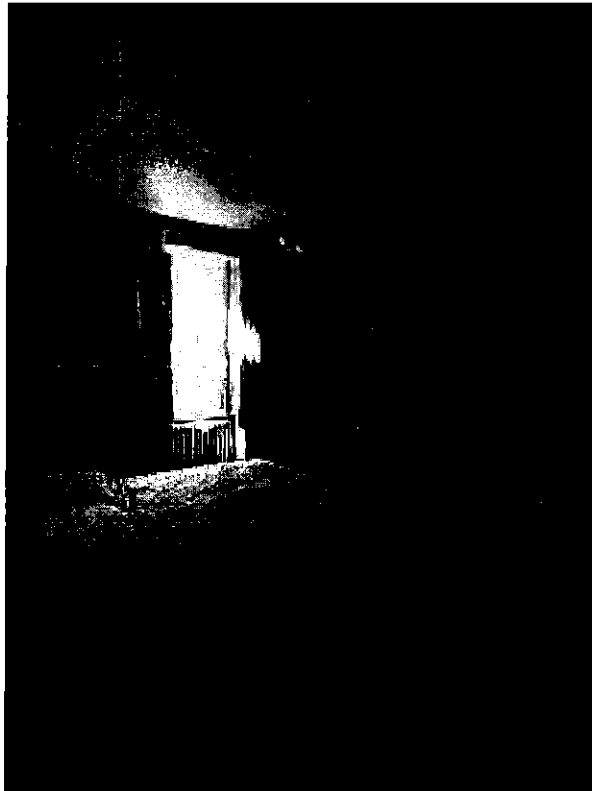


53-Camera da letto

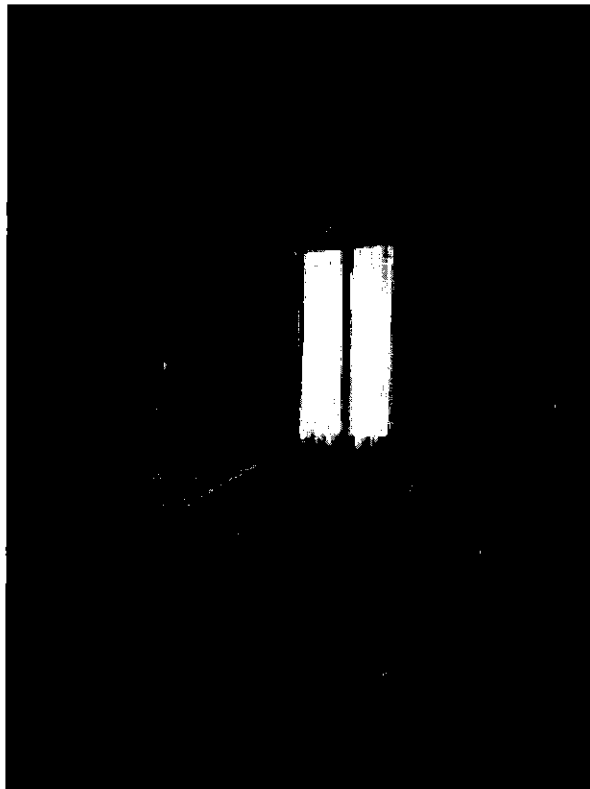


54-Disimpegno zona notte



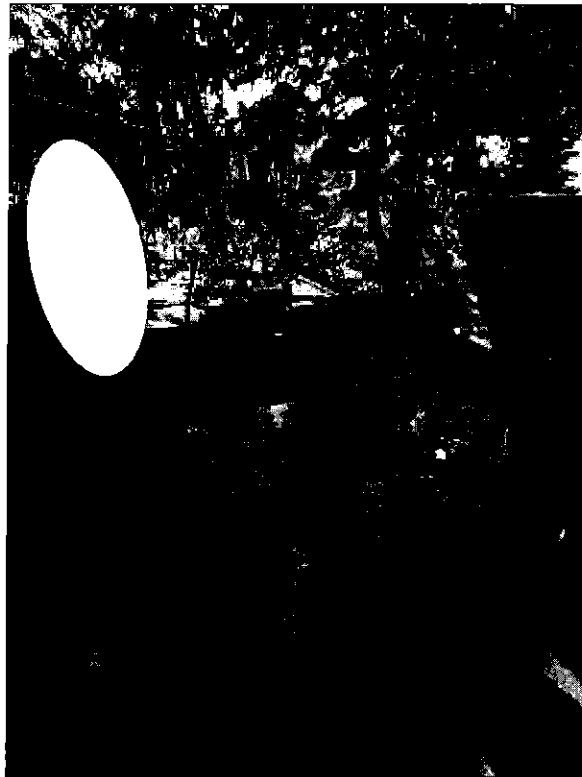


55-Camera da letto

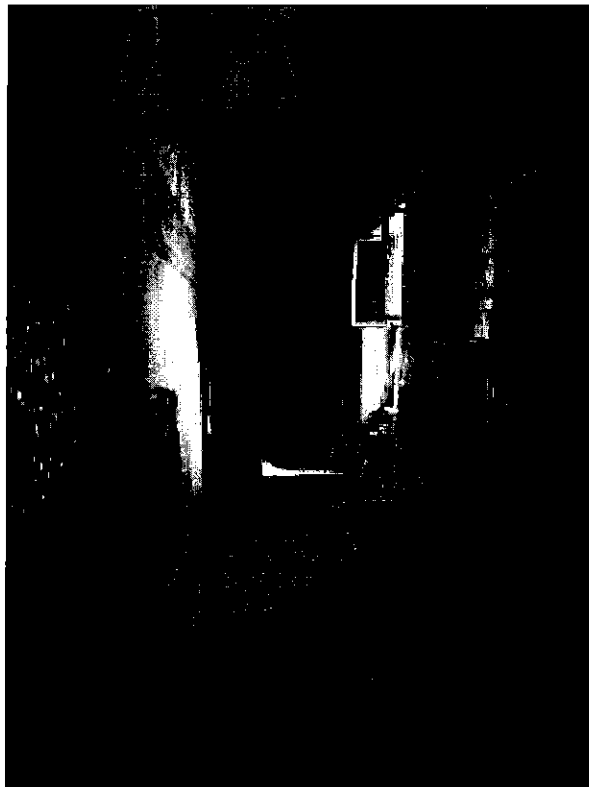


56-Bagno zona notte





57-Terrazza



58- bagno zona notte





59-Area di pertinenza esterna – verso est



60-Area di pertinenza esterna – verso ovest





61-Pollaio in lato ovest



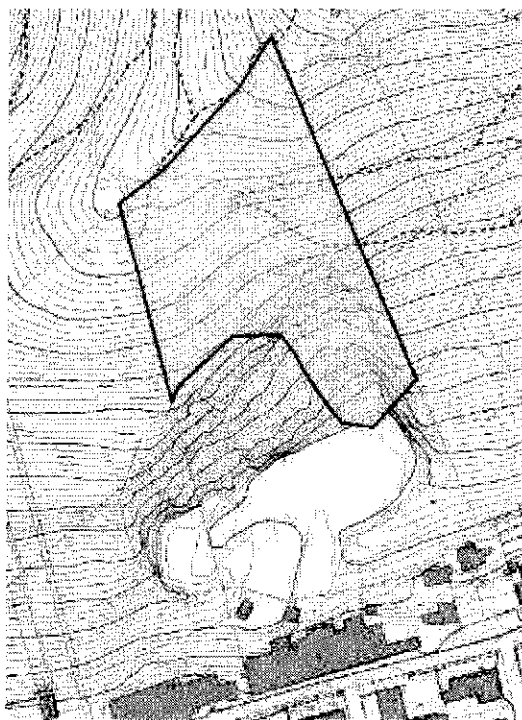
**6. Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 1; categoria T, terreno, cons. 1 ettari
47 are 40 centiare;**

Il lotto di terreno oggetto del pignoramento immobiliare risulta caratterizzato dalla presenza di un bosco e da parte del crinale della cava di cui ad altro subalterno.

Il lotto appare raggiungibile esclusivamente con sentiero percorribile raggiungendo altri lotti confinanti.

L'area, inserita nell'area di salvaguardia e mitigazione ambientale, è soggetta al vincolo idrogeologico e risulta all'interno della fascia di rispetto Elettrodotti (D.M. 29.05.2008).

Si evidenzia che la cava non è più attiva.





piano della ex cava al mappale 194 sub 2

62-



C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili in oggetto siti nel Comune di Brescia in Via Sant'Orsola di cui alla presente stima risultano di proprietà della ditta Omissis I

Il titolo legittimante il possesso risulta da:

- **atto di regolarizzazione di società del 18.01.1983 rep. 25682/11392 in Notaio Metelli Adriano, trascritto il 14.04.1983 ai nn. 8563/6277 (allegato n°1) a favore di Omissis**
contro i Sig.ri Omissis Omissis Omissis Omissis
i, Omissis , Omissis M Omissis Omissis P
- **atto di compravendita redatto dal Notaio Metelli Adriano il 28.11.1995 rep. 65263 trascritto il 18/12/1995 ai nn. 34055/23102 (allegato n°2); nel quale i Sig.ri Omissis**
i, Omissis ia, Omissis Omissis Omissis a, Omissis
Omissis a, Omissis Omissis Omissis
Omissis Omissis Omissis vendono alla società Omissis I
poi divenuta Omissis .

STATO D'OCCUPAZIONE

- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 1: l'immobile non è occupato da alcuna attività
- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 2: l'immobile è utilizzato come cabina di trasformazione Enel
- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 3: l'immobile risulta occupato in comodato d'uso
- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 4: l'immobile libero, ma contenete i beni della proprietà
- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 14: occupato in comodato d'uso gratuito
- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 1: libero

Gli immobili accatastati al Foglio, 194, mappale 9, subalterno 3 e al Foglio 194, mappale 14 risultano occupati dalle sig.re Omissis e Sig.ra Omissis con contratto per in comodato d'uso gratuito non registrato presso l'Agenzia delle Entrate.



**D – ESISTENZA di FORMALITÀ, VINCOLI o ONERI
anche di NATURA CONDOMINIALE**

Gli immobili oggetto della presente indagine peritale, individuati catastalmente nei paragrafi precedenti, risultano di proprietà esclusiva della ditta Omissis

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al mappale n.1 del Foglio n. 194 risultano i seguenti vincoli:

- Vincolo Idrogeologico legge 3267/1923
- Vincolo per fascia di rispetto Elettrodotti (D.M. 29.05.2008)

Si evidenzia inoltre che l'area è inserita nel PLIS delle Colline e nelle aree di salvaguardia e mitigazione ambientale.

Consultando il Piano di Governo del Territorio del Comune di Brescia si evidenzia:

nella tavola V-PR06 “Carta dei vincoli per la difesa del suolo”: parte dell'area è sottoposta a vincolo idrogeologico e caratterizzata da frana quiescente



Vincolo idrogeologico ai sensi della Legge n. 3267/1923
□ Area sottoposta a vincolo idrogeologico
▨ Area a frana quiescente (Fq)

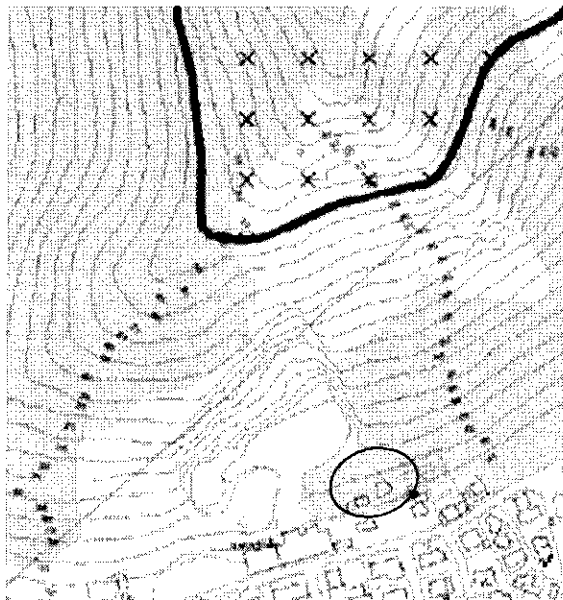


Nella tavola **PR03 SUD** i beni oggetto dell'espropriazione risultano essere ubicati in un territorio con classe di sensibilità paesaggistica molto elevata (5).

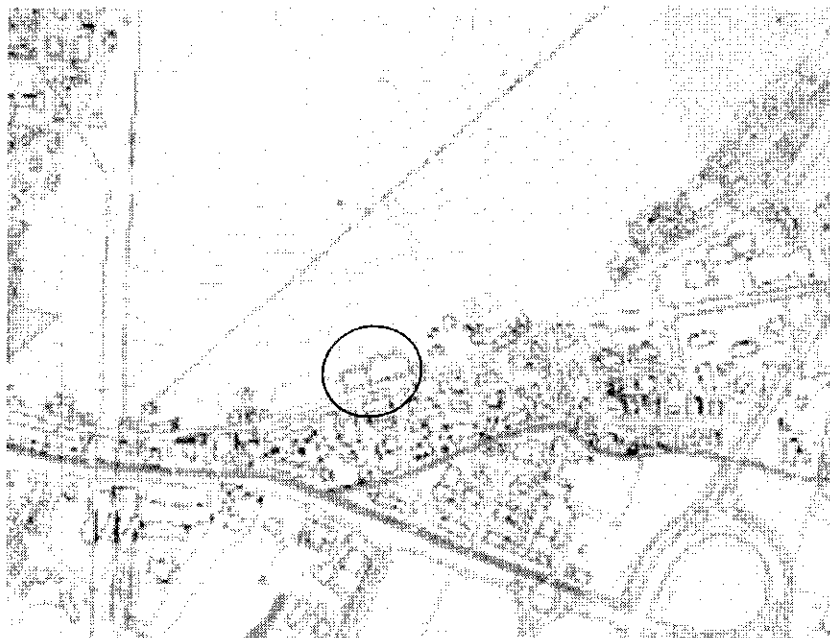


Classi di sensibilità paesaggistica 5 - Molto elevata

Nella Tavola **PR11 “Vincoli Paesaggistici Q-sud”** parte degli immobili (sub 4 e sub 14) ricadono nel vincolo denominato “Bosco ai sensi di legge”



Dall' elaborato grafico V-PR06 "Tavola vincoli archeologici", del PGT del Comune di Brescia, parte dei beni pignorati (sub 1) risultano all'interno dell'area d'interesse archeologico.



area di interesse archeologico

Le formalità presenti sull'immobile sono state evidenziate nel paragrafo "A1 Relazione Ventennale" della presente perizia.

E – REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Nonostante le numerose richieste effettuate presso gli uffici competenti del Comune di Brescia, non è stato possibile visionare tutte le pratiche edilizie depositate dagli esecutati e/o dai loro predecessori.

Diverse pratiche edilizie richiamaevano altre pratiche per le quali è stata fatta una specifica richiesta di ricerca agli atti.

Nulla è valsa l'insistenza manifestata nel ricercare con attenzione qualsiasi documento potesse dare origine agli immobili descritti.

Purtroppo, nonostante le pratiche edilizie visionate siano state numerose, non è stato possibile ricostruire un percorso continuo ed uniforme per verificare la conformità urbanistica dell'intero



complesso. In particolare non è stato possibile reperire le pratiche originarie depositate per l'edificazione dei diversi immobili.

Le pratiche più vecchie, quando reperibili, risultavano, spesso, illeggibili.

Le evidenze descritte in seguito appaiono dal confronto con le pratiche disponibili che, purtuttavia, non possono essere esaustive perché non complete.

Pertanto si è proceduto confrontando lo stato di fatto con tutte le pratiche visionate ricercando le differenze che apparivano più evidenti.

Per ogni immobile viene riportata la planimetria con evidenziate le differenze riscontrate, contestualizzate in seguito con l'estratto della pratica edilizia di riferimento.

Perseguendo il fine di verificare anche l'estensione planivolumetrica degli immobili sarebbe stato necessario avvalersi di un topografo con la realizzazione di un rilievo plani altimetrico dettagliato e preciso, realizzabile esclusivamente con analisi strumentale del sito ed uso di apparecchiature elettroniche proprie del rilievo topografico.

Il CTU ha ritenuto, in questa fase, di non avvalersi del supporto di un ausiliario poiché, essendo gli immobili in esame, realizzati nel corso dell'inizio del secolo scorso, il confronto avrebbe fornito dati fuorvianti.

Appare logico che dato il posizionamento dei lotti e degli immobili, posti su un terreno fortemente in pendenza a ridosso di un'area boschiva, la possibilità di rilievo delle aree, data nel corso della realizzazione degli immobili, fosse, un tempo, eseguita con maggiore approssimazione rispetto a quanto potrebbe avvenire oggi.

Pertanto la misurazione accurata degli ingombri, delle distanze tra confini ed immobili all'interno dell'area pignorata potrebbe portare a ritenere non conformi alcune opere, non per la mancanza di autorizzazioni ma per una diversa approssimazione nell'esecuzione delle misure.

Approssimazione che in spazi così ampi come quelli in esame, potrebbe portare a conclusioni errate.



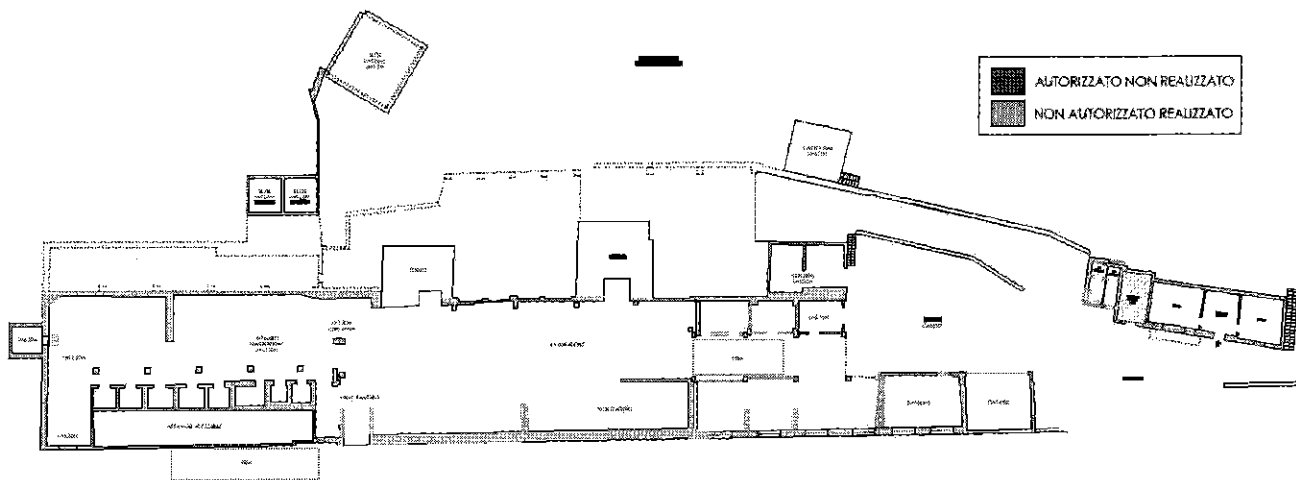


Gli immobili, nel loro impianto originale, risultano edificati in epoche antecedenti al 1.9.1967.

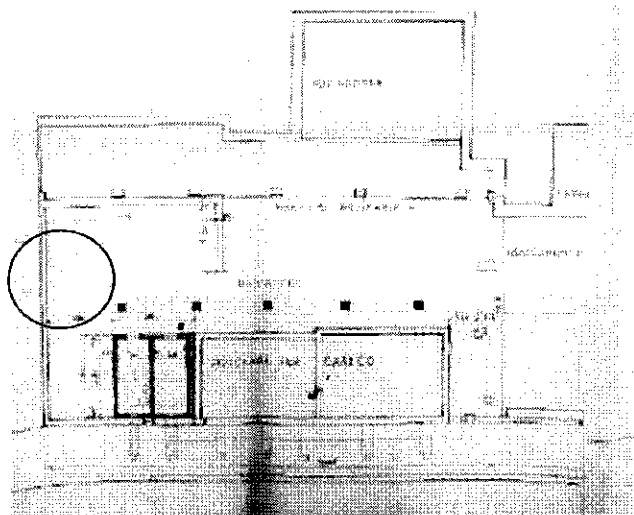
Tutto ciò premesso, dal confronto con le pratiche depositate presso l'Ufficio Tecnico e dall'Archivio di Stato si sono riscontrate le seguenti difformità tra il progetto autorizzato e lo stato dei luoghi:

IMMOBILE 1

- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 1; categoria D/1, opifici:

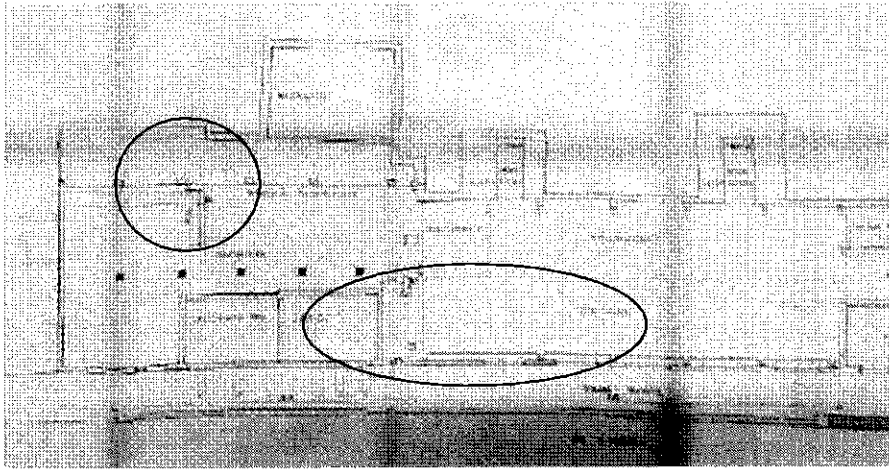


- nelle pratiche edilizie visionate non viene rappresentata la scala d'accesso alla stanza in lato nord;
- Non sono indicati i setti e alcune demolizioni nell'area di lavorazione-stoccaggio;
- Non sono indicate alcune demolizioni e la chiusura dell'apertura ad est

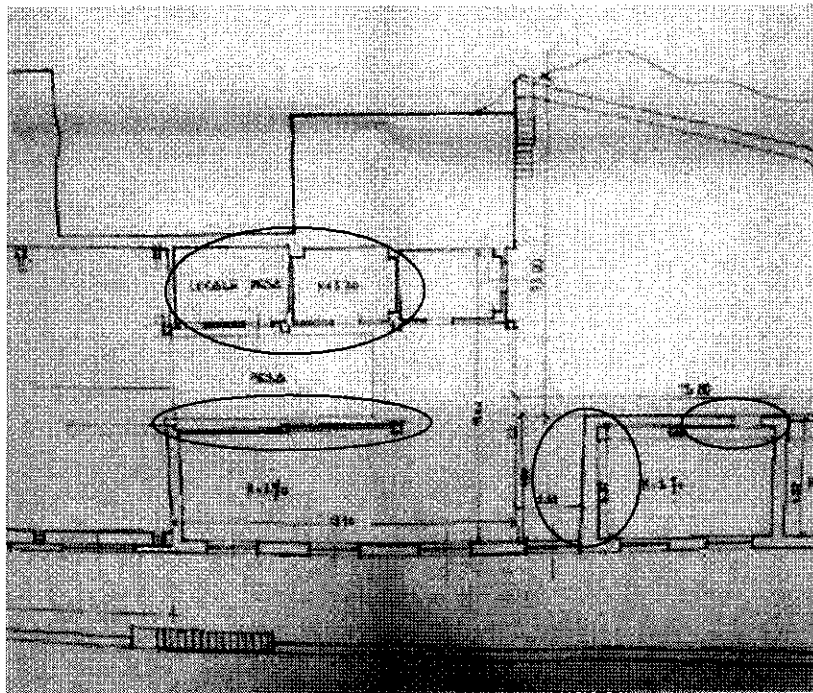


Tav. 2 – progetto piano terra – 634 del 02.03.1999





Tav. 1 - piano terra - 634 del 02.03.1999



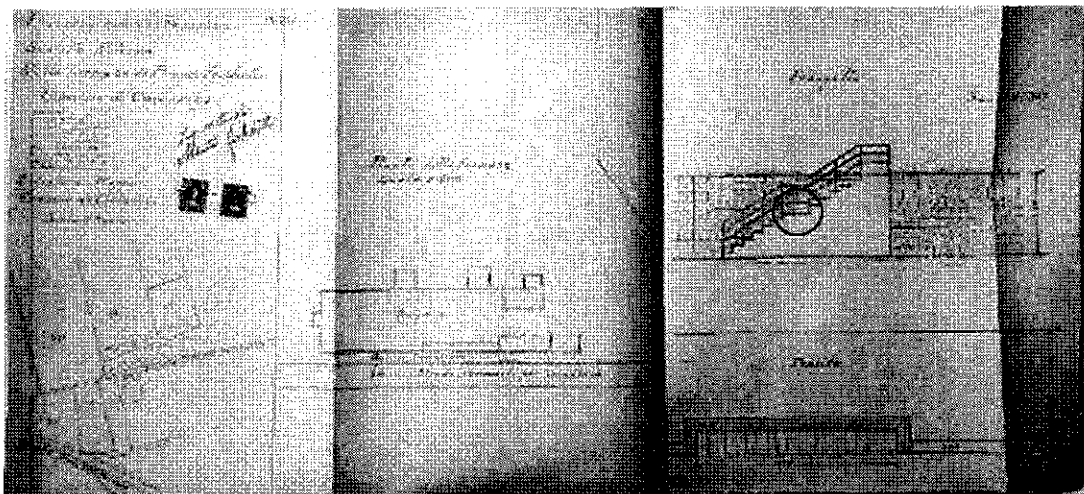
Tav. 1 - piano terra - 634 del 02.03.1999



- Scala d'accesso in via Sant'Orsola: nel progetto Prat. 2631/1953 è rappresentato un andamento differente rispetto a ciò che è estato effettivamente realizzato, infatti manca il pianerottolo intermedio



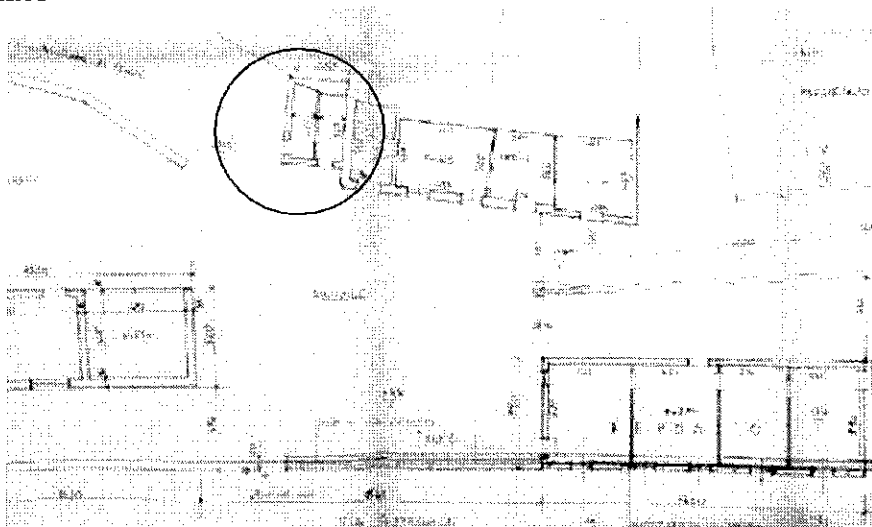
Immagine dello stato di fatto



Progetto Prat. .2631 del 10/06/1953



- La sagoma dei locali bagno differisce dallo stato di fatto così come indicato nell'elaborato grafico



Tav. 5 – sovrapposizione piano terra – 3112 del 25.07.2001

IMMOBILE 2

Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 2; categoria D/1, opifici, cabina energia elettrica

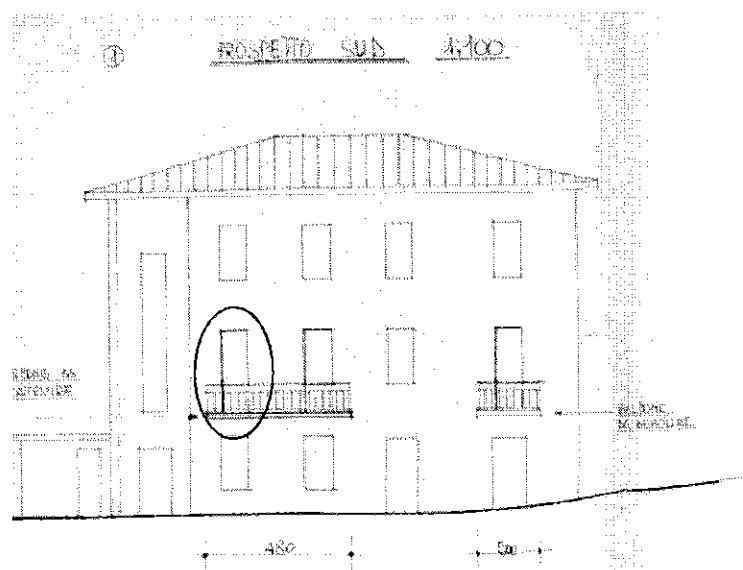
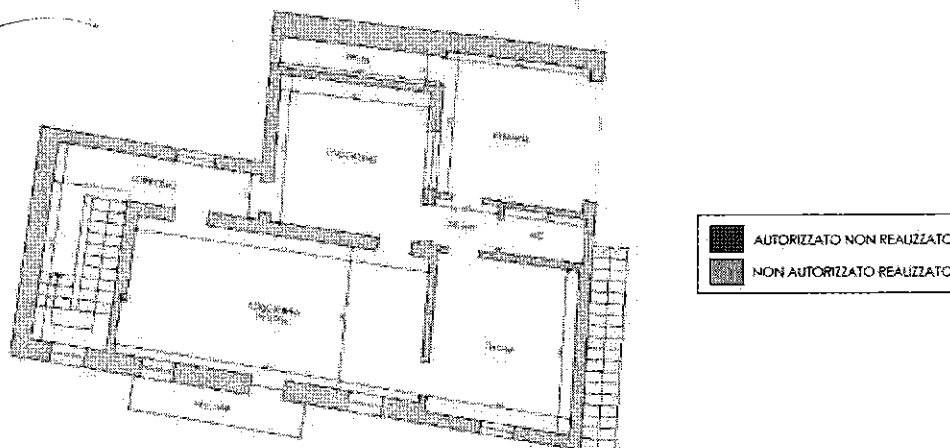
Non sono state riscontrate differenze con l'ultima pratica presentata: opere in variante alla concessione n°17436/95.



IMMOBILE 3

Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 3; categoria A/2, abitazione di tipo civile, cons. 9,5 vani;

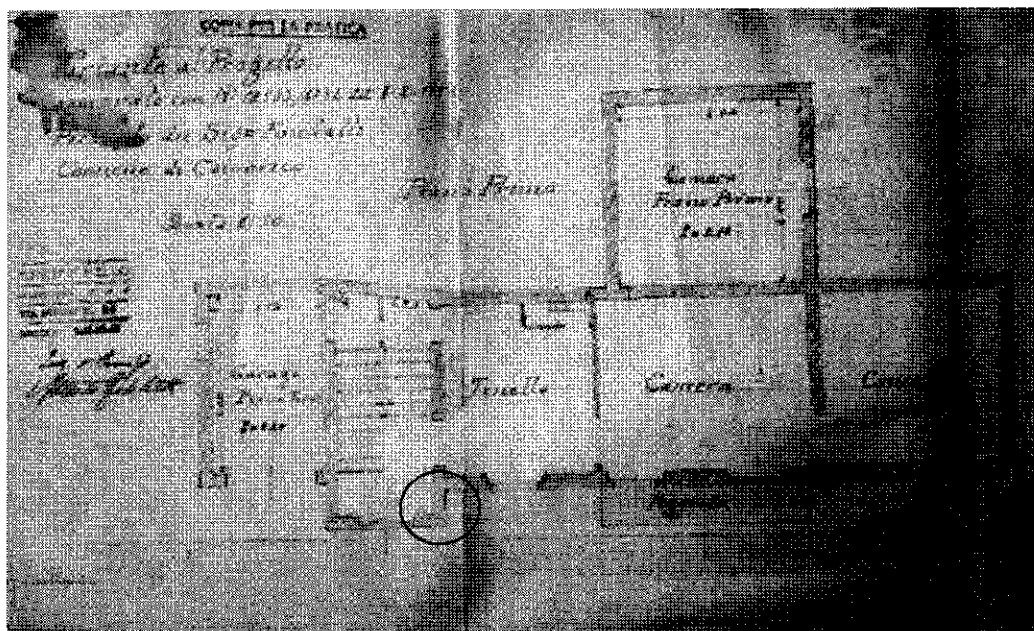
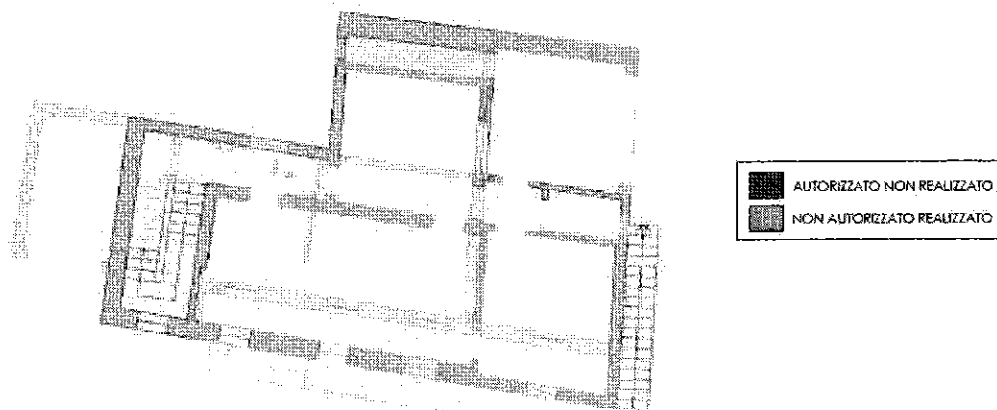
- La trasformazione delle finestre in portefinestre è avvenuta solamente per una delle due aperture



Tav. 3 - sovrapposizione - P.G. 12131/1988 d.1151 del 18.04.1988



- Il piano primo è rappresentato con grandi differenze interne rispetto allo stato di fatto; inoltre il vano scala, attualmente, non sporge dal corpo principale del fabbricato.



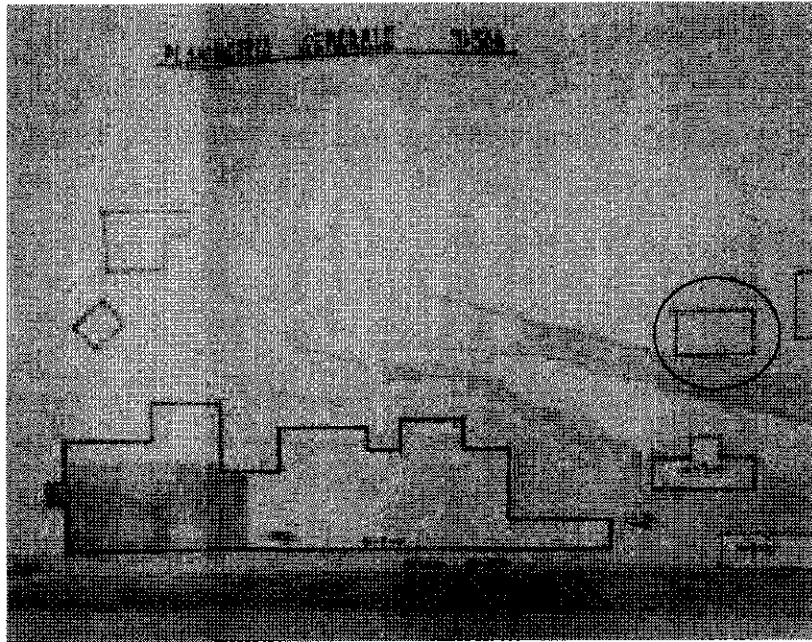
Estratto progetto in variante 10385/4782



IMMOBILE 4

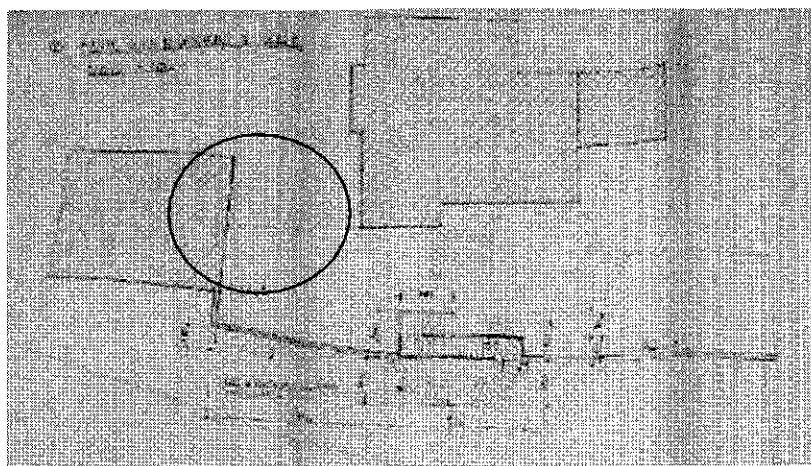
Sez. NCT, **Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 4**; categoria C/6, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 90 mq;

Non risultano pratiche relative alla costruzione del box auto in oggetto; tuttavia, confrontando la documentazione reperita all'Archivio di Stato e quella presso il Comune di Brescia, si può notare che il garage compare nei disegni a partire dal 1971 (p.32150/1970 disegno 25/02/1971)



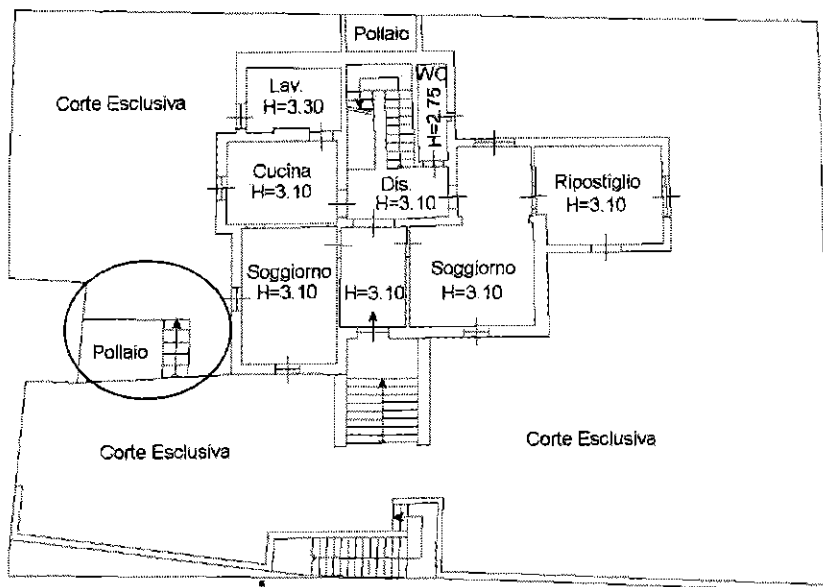
IMMOBILE 5

Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. n. 14; categoria A/7, abitazione in villini, cons. 9,5 vani;
Non sono rappresentati il pollaio e la scaletta d'accesso, costruiti a ridosso del garage; tuttavia
nella scheda catastale vengono riportati così come realizzati



Estratto progetto P.G. 12131/1988

PIANTA PIANO TERRA



Planimetria stato di fatto



**RIEPILOGO PRATICHE EDILIZIE visionate presso il COMUNE DI BRESCIA –
(pratiche edilizie presentate dopo il 1967)**

P. 32150/1970 del 11.12.1970

Domanda licenza edilizia per sopraelevazione di parte dello stabilimento (reparto mulini, insaccamento e magazzino). Sopraelevazione imposta dal Tribunale di Brescia sentenza del 18.06.1970 n. rep. 849.

29.12.1970 nullaosta dei VVF

10.03.1971 rilasciata autorizzazione

• **P. 18375/1972** del 21.07.1972

Domanda licenza edilizia per demolizione e ricostruzione muro di sostegno della strada privata a lato Via S. Orsola poiché presenta rischio di crollo.

21.08.1972 rilasciata autorizzazione

• **P. 12477/1988** del 21.04.1988

Costruzione nuovo forno per cottura calce

Autorizzazione rilasciata

Manca parere urbanistica

• **P. 12131/1990** del 11.04.1990

Demolizione e rifacimento scala esterna

29.05.1990 notificata autorizzazione

P.G. 12497

05.06.1995 deposito istanza P.G. 17496/95 per realizzazione di opere edilizie in terreno con vincolo idrogeologico, concernente costruzione di muro di contenimento per edificazione di due locali richiesti dall'ASM

05.09.1995 autorizzazione provincia a mutare la destinazione del terreno f.194, mapp. 8 per ampliare cabina elettrica e realizzare muro di contenimento ed una rampa di accesso a strada esistente

14.11.1995 rilasciata concessione 1324/95 da settore urbanistica comunale P. 17436/1995

16.11.1995 rilasciata autorizzazione n.277

18.12.1995 lettera ministero dei beni culturali

• **P. 3489/1998**

variante per formazione di scala accanto alla rampa di Via Sant'Orsola 51

bolletta 251/1998 del 28.01.1998 ampliamento di cabina elettrica, variante in sanatoria

28.01.1998 Domanda di mutamento destinazione d'uso di bosco/terreno sottoposto a vincolo idrogeologico



20.02.1998 Opere in terreno soggetto a vincolo idrogeologico – pubblicazione all'albo pretorio

14.04.1998 parere favorevole commissione edilizia per ampliamento cabina elettrica

18.01.2000 concessione ampliamento di cabina elettrica, variante in sanatoria

- **P. 5771/1999**

03.03.1999 Comunicazione inizio attività per formazione di silos, interno al capannone, diviso in due parti di carico del carbonato di calcio

- **P. 38859/2001**

P.G. 5577/2000

28.02.2000 Boll. 716/2000 presentata istanza per lavori di demolizione del vecchio fabbricato (mapp.13) e costruzione di copertura per carico merci

02.03.2000 richiesta parere pratica ad Asl

02.05.2000 richiesta parere all'amministrazione provinciale

10.05.2000 Provincia P.G. 54085/2000 richiesta di autorizzazione per zona soggetta a vincolo idrogeologico pratica 277 boll. 716

07.06.2000 richiesta parere a settore ecologia

06.11.2000 Boll. 716/2000 crollo di parte del tetto di fabbricato in via Sant'Orsola con conseguente demolizione del vecchio fabbricato e costruzione di copertura per carico merci*

08.11.2000 richiesta integrazioni da parte del Comune

28.11.2000 richiesta concessione edilizia

25.07.2001 nota in cui il committente rinuncia alla comunicazione precedente

25.10.2001 Trasmissione provvedimento di revoca n.1619

30.10.2001 revoca e relazione si sopralluogo da parte della provincia della determinazione dirigenziale n.2614/2000 del 02.10.2000 rilasciata alla Ditta per rinuncia all'esecuzione dei progettati lavori su terreno sottoposto a vincolo idrogeologico ed archiviazione del relativo fascicolo. Trasmissione provvedimento di revoca n.1619 del 25.10.2001

21.05.2002 archiviazione degli atti

P.G.26213/01 boll. 3112/2001 (UNIRE ALLA PRATICA ARCHIVIATA 5577

BOLL.716) UNIRE PG 38859/2001

23.07.2001 asseverazione di conformità Geom. Cancarini Giancarlo



25.07.2001 DIA e relazione tecnica di due interventi demolizione fabbricato con successiva formazione di muro di sostegno (già oggetto di intervento urgente come da dichiarazione VVF 06.11.2000*) e rifacimento di 13mt di muro di sostegno per pericolo cedimento

02.08.2001 Denuncia ca

20.12.2001 collaudo ricostruzione muro di sostegno

30.06.2004 fine lavori

RIEPILOGO PRATICHE EDILIZIE visionate all' ARCHIVIO DI STATO

- **P.2631 del 10/06/1953** – costruzione scaletta d'accesso al terrapieno antistante le fornaci (approvazione subordinata alla costruzione di un parapetto sul lato sud della stradetta a rampe (terrapieno e d cui a precedente pratica 19657/52 P.G.) per visitare la cava)
- **P.15884/61 – nota 2865 del 12/05/1961**
 - 05/05/1961 presentata domanda di costruzione per eseguire ampliamento e sistemazione del fabbricato in via Sant Orsola 35, con costruzione di nuovi spogliatoi, locale docce e mensa, ampliamento verso mattina del capannone adibito a deposito di calce in zolle.
 - 16/05/1961 nulla osta ufficio sanitario a comune
 - 20/05/1961 prot. 4336/03021 nulla osta esecuzione progetto
 - 09/10/1961 rilasciata licenza edilizia (subordinata ad osservanza nota VVF 4336 del 20/05/1961)
 - 18/09/1961 denuncia opere in conglomerato cementizio semplice o armato “prolungamento capannone in lato di mattina con murature perimetrali in mattoni pieni, volta prefabbricata tipo varese”
 - **P. 37851/58**
 - 29/10/1958
 - 10/09/1958 Richiesta approvazione variante progetto approvato con foglio 10385/4792 del 08/08/1958 con aggiunta di locale al primo piano verso monte ed un garage verso sera al piano terra
 - **P.4792 del 06/11/1958**
 - 09/10/1958 nota 4792
 - Prot.10050/01869 del 29/10/1958 rilascio nulla osta
 - Prot. 10385 del 30/08/1958 approvazione progetto come da domanda del 14/03/1958 e parere favorevole CIE 31/07/1958
 - **P.1839 del 20/03/1958** ampliamento del fabbricato



- 14/03/1958 richiesta ampliamento fabbricato esistente: due locali sovrapposti, a mattina e comunicanti a quelli adiacenti
- 24/03/1958 approvazione progetto

F – FORMAZIONE del LOTTI

Le unità immobiliari, oggetto della presente valutazione, sono distinte in diversi subalterni che potrebbero essere venduti separatamente.

In particolare, mantenendo la strada privata come accesso comune ai diversi immobili, si potrebbero distinguere i diversi lotti come segue:

LOTTO 1

Stabilimento ed accessori di cui alla seguente individuazione catastale:

Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 1; categoria D/1, opifici

Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 2, categoria D/1 Cabina Enel

Palazzina per civile abitazione di cui alla seguente individuazione catastale:

Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 2, categoria A/2.

LOTTO 2

Villa con annesso locale autorimessa di cui alla seguente individuazione catastale:

Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 4, categoria C/6 autorimessa

Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 14, categoria A/7 abitazione in villini

LOTTO 3

Terreno destinato a bosco di cui alla seguente individuazione catastale:

Foglio n. 194, mapp. N. 1,

Per accedere al lotto sarà necessario verificare la presenza di servitù di passaggio su altro lotto non oggetto del presente procedimento.

Al fine di definire correttamente le aree esclusive e le aree comuni, in caso di vendita a lotti, sarà necessario effettuare un nuovo accatastamento.



G – VALORE DEL BENE E COSTI

Il concetto di “ valore “ basato sul valore corrente di mercato ha uniformato il procedimento di stima degli immobili descritti ai paragrafi precedenti.

Per valore corrente di mercato si intende il valore attribuibile ai beni immobili, considerati nello stato di fatto secondo l'età, lo stato di manutenzione, l'usura, l'obsolescenza, la localizzazione, e le caratteristiche intrinseche in cui si trovano.

In relazione alle peculiari caratteristiche del bene, il valore è stato determinato per un utilizzo diretto con riguardo alla consistenza ed alla ubicazione sul territorio.

La valutazione dell'immobile viene, quindi, effettuata in relazione alla zona di appetibilità mercantile in cui lo stesso è realizzato, l'età, lo stato manutentivo, il grado di finitura adottato ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

La valutazione dell'immobile viene, quindi, effettuata in relazione alla zona di appetibilità mercantile in cui lo stesso è realizzato, l'età, lo stato manutentivo, il grado di finitura adottato ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Dopo un'attenta analisi comparativa di unità immobiliari similari recentemente compravendute e le valutazioni attuali di mercato si è proceduto alla stima dell'immobile con riferimento temporale alla data: Marzo 2023

La valutazione viene fatta considerando il più opportuno coefficiente economico.

Nello specifico, la valutazione viene effettuata sulla base del valore intrinseco determinato dal prezzo di mercato dell'area, di quello di costruzione dell'edificio, tenendo presente il grado di vetustà, di finitura e lo stato di conservazione del fabbricato.

La valutazione dei lotti viene effettuata nella sua interezza comprensiva delle quote di proprietà delle aree comuni, sulla base delle superfici commerciali.



LOTTO 1

- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 1; categoria D/1,

Stabilimento per la produzione di calce

Superficie convenzionale:

Superficie : ~ m² 1.540,00 inclusi silos e “cabina gas”

Porticati : ~ m² 250,00 x 0,1 = m² 25,00

- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 2; categoria D/1,

Cabina di Trasformazione Energia Elettrica

Superficie convenzionale:

Superficie : ~ m² 48,00

- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 3; categoria A/2,

Palazzina

Superficie convenzionale:

Superficie : ~ m² 286,00

- **Area di pertinenza al LOTTO 1**

L'area comune si sviluppa perimetralmente ai fabbricati con una superficie stimata in circa. 2.430 m².

... resterebbe individuata come area comune ai diversi lotti.

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile e le opere di finitura.

Verranno considerati distintamente i diversi fabbricati, come di seguito evidenziato:

- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 1; categoria D/1,

- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 2; categoria D/1,

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : (> 50 anni) - coefficiente d'applicazione: 0,70

2. OBSOLESCENZA e FUNZIONALITA' SUPERATA : coefficiente d'applicazione: 0,65



Coefficiente di merito K= 0,455

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: 565,00 €/m²

Superficie convenzionale: 1.613 m²

Valore unitario corretto: 257,07 €/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 1.613 x € 257,07 = € 414.653,91

Area di pertinenza esterna:



- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. N. 9, sub. 3; categoria A/2,

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile e le opere di finitura.

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. VETUSTA' : - coefficiente d'applicazione: | 0,70 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : scadenti - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,90 |
| 4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
mediocri - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 5. LIVELLO DI PIANO: (p.T, 1°p e 2° p.) - coefficiente d'applicazione: | 1,0 |

Coefficiente di merito K= 0,586

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: 1.350,00 €/m²

Superficie convenzionale: 286 m²

Valore unitario corretto: 791,10 €/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 286x € 791,10 = € 226.254,60



APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è scarsa.

L'edificio, pur presentandosi in un contesto gradevole, risente della notevole vetustà e della scarsa richiesta di immobili industriali in una zona prettamente a destinazione residenziale.

Anche se la sua posizione, nel comune di Brescia, è un elemento positivo per l'appetibilità, l'investimento potrebbe essere rivolto ad una fascia molto limitata di acquirenti.

La sottoscritta ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 5% sul valore stimato.

LOTTO 2

- Foglio n. 194, mapp. n. 9, sub. 4, categoria C/6 autorimessa

Superficie convenzionale:

Superficie : ~ m² 103,00

- Area di pertinenza

L'area comune si sviluppa perimetralmente al fabbricato con una superficie stimata in circa. 160 m².

Superficie convenzionale: mq 160,00 x 0,1 = mq. 16,00

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: 119 m²

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile e le opere di finitura.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' :	- coefficiente d'applicazione:	0,70
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali	- coefficiente d'applicazione:	0,98
3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente	- coefficiente d'applicazione:	0,90
4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):		
	medie - coefficiente d'applicazione:	1,00



5. LIVELLO DI PIANO: - coefficiente d'applicazione: 1,00

6. CONSERVAZIONE FABBRICATO: scadente - coefficiente d'applicazione: 0,95

Coefficiente di merito K= 0,586

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: 750 ,00 €/m²

Superficie convenzionale: 119 m²

Valore unitario corretto: 439,50 €/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 119 x € 439,50 = € 52.300,50

- Foglio n. 194, mapp. n. 14, categoria A/7 classe 3

Superficie convenzionale:

Superficie : ~ m² 144,00 piano terra, ~ m² 120,00 piano primo

Terrazze/balconi: : ~ m² 23,40 x 0,1= m² 2,34

- Area di pertinenza

L'area comune si sviluppa perimetralmente al fabbricato con una superficie stimata in circa. 450 m². Escludendo l'area per l'accesso all'autorimessa attribuibile al lotto 2 si può suddividere i due lotti attribuendo al lotto 1 un'area esterna pari a ~ 459 m²

Superficie convenzionale: ~ mq 459,00 x 0,01 = mq. 45,90

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: ~ 312 m²

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile e le opere di finitura.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : > 50 anni - coefficiente d'applicazione: 0,70

2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione: 0,98

3. CONSERVAZIONE U.I.: medio - coefficiente d'applicazione: 0,95

4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):



	medie - coefficiente d'applicazione:	1,00
5. LIVELLO DI PIANO:	- coefficiente d'applicazione:	1,00
6. CONSERVAZIONE FABBRICATO:		
	medio - coefficiente d'applicazione:	0,98

Coefficiente di merito K= 0,638

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: 1.750 ,00 €/m²

Superficie convenzionale: 312 m²

Valore unitario corretto: 1.116,50 €/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 312 x € 1.117,66 = € 348.348,00

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è discreta.

L'edificio, pur presentandosi in un buon contesto, risente della vicinanza con lo stabilimento in disuso.

Anche se la sua posizione, nel comune di Brescia, non è un elemento negativo per l'appetibilità, gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono la posizione della villa, le caratteristiche dell'autorimessa, la qualità e le finiture dell'edificio, ma anche e soprattutto l'attuale sostenuta offerta di immobili abitativi ed il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

La sottoscritta ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 3% sul valore stimato.



LOTTO 3

- **Foglio n. 194, mapp. n. 1, qualità INCOLT. PROD. classe U sup. ha 1 are 47 ca 40**

Superficie convenzionale:

Superficie : ~ m² 14.740,00

- A) Il Listino dei Valori agricoli medi della piazza di Brescia e Provincia, edito dalla Agenzia del Territorio di Brescia nei quali il Comune di Brescia è inserito nella Regione Agraria n. 10.

All’Incolto produttivo viene assegnata una valutazione pari a 5.500,00 € /Ha ossia 0,55 €/mq.

- B) Tabella dei valori agricoli medi (VAM) redatta dalla Commissione Provinciale Espropri, anno 2022 valevole per l’anno 2023.

Nella suddetta Tabella All’Incolto produttivo inseriti nella Regione Agraria 10 viene attribuito un valore di € 0,61 €/mq.

Come noto, trattasi di valori notevolmente prudenziali e di circa il 30-40% inferiori rispetto ai reali valori commerciali.

Tutto ciò premesso, si ritiene coerente assegnare una valutazione pari a:

$0,55 \text{ €/m}^2 \times 14.740 \text{ me} = 8.107 \text{ €}$



CONCLUSIONE

La sottoscritta Dott.ssa Ing. Arch. Alessandra Pedercini, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.2810 ed all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2700,
esaminati gli atti di causa ;
ispezionati i luoghi;
tenuto conto dello stato di manutenzione e produttività dell'immobile e di ogni altro elemento necessario ed utile al fine della valutazione;

STIMA

Che il valore degli immobili pignorati nel Comune di Brescia, Via Sant'Orsola:

- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. n. 9, sub. 1; categoria D/1, rendita catastale euro 10.360,00, piano T, 1
- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. n. 9, sub. 2; categoria D/1, rendita catastale euro 210,00, piano T
- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. n. 9, sub. 3; categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie 231mq, rendita catastale euro 564,23, piano 1,2
- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. n. 9, sub. 4; categoria C/6, classe 6, consistenza 90 mq, superficie 103 mq, rendita catastale euro 195,22, piano T
- Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. n. 14, categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie 255 mq, rendita catastale euro 932,20, piano T,1
- catasto terreni Foglio n. 194, mapp. n. 1, qualità incolto produttivo, classe U, sup. ha 1 are 47 ca 40 reddito dominicale Euro 2,28 reddito agrario Euro 0,76.

Di proprietà, per la quota di 1/1 della Ditta Omissis con Sede in Brescia Via
può essere così riassunto, considerando tutte le
osservazioni precedentemente esposte:



LOTTO 1 - Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. n. 9, sub. 1 - Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. n. 9, sub. 2; - Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. n. 9, sub. 3;		Valutazione di mercato con arrotondamento
VALORE DI STIMA		€ 703.500,00 (€ settecentotremilacinquecento/00)
VALORE DI REALIZZO (arrotondato)	Riduzione circa 5%	€ 670.000,00 (€ seicentosestanta/00)

LOTTO 2 - Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. n. 9, sub. 4; categoria C/6, - Sez. NCT, Foglio n. 194, mapp. n. 14, categoria A/7,		Valutazione di mercato con arrotondamento
VALORE DI STIMA		€ 400.650,00 (€ quattrocentoseicentocinquanta mila//00)
VALORE DI REALIZZO (arrotondato)	Riduzione 3%	€ 390.000,00 (€ trecentonovantamila//00)

LOTTO 3 Terreni - Foglio n. 194, mapp. n. 1 – INCOLT.PROD. classe U		Valutazione di mercato con arrotondamento
VALORE DI STIMA		€ 8.107,00 (€ ottomilacentosette//00)
VALORE DI REALIZZO (arrotondato)		€ 8.000,00 (€ settemilacinquecentottanta)

Brescia, 30.03.2023

CTU Ing. Arch. Alessandra Pedercini
 (documento firmato digitalmente)

