

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n° 312 / 2018

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Creditore procedente: **BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO**

Via Sostegno 58 – 25124 Brescia

Rappresentato dall' Avvocato: **MASSIMO IOLITA**

Via Malta 7/c – 25124 Brescia

Esecutati:

[REDACTED]

Esperto Incaricato: **ING. MARIA ZATTARIN**

Via Aquileia 3 – 25126 Brescia

Tel. – Fax. 030-3386223 Mail: zattarinmp@libero.it



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Maria Zattarin con studio in Brescia, Via Aquileia n.3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3142, a seguito di ordinanza di nomina del 28.08.2018 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 25.10.2018 in qualità di esperta per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n° 312 / 2018.

La sottoscritta CTU nelle date di seguito riportate ha eseguito sopralluoghi per poter prendere visione di tutti gli immobili oggetto di pignoramento, dislocati in luoghi diversi, per visionarne lo stato d'uso e manutenzione e la consistenza.

PRIMO SOPRALLUOGO in data 26 Novembre 2018 presso l'immobile sito in Via Cattarello 1/a. E' stata visionata l'unità immobiliare internamente ed esternamente, rilevando lo stato complessivo dell'immobile. Non e' stata visionata l'autorimessa pertinenziale.

SECONDO SOPRALLUOGO in data 03 Dicembre 2018 presso l'immobile sito in Via Campasso 2 – Via Adige 7. E' stata visionata l'unità immobiliare internamente ed esternamente e l'autorimessa, rilevando lo stato complessivo dell'immobile. Non è stata visionata la cantina di pertinenza. E' stato altresì svolto il sopralluogo presso l'immobile sito in Via Pedersoli 8; sono state visionate le unità immobiliari al primo piano (Abitazione n°2 e Abitazione n°3) rilevando lo stato complessivo degli immobili.

TERZO SOPRALLUOGO in data 07 Dicembre 2018 presso l'immobile sito in Via Cattarello 1/a. E' stata visionata l'autorimessa, rilevando lo stato complessivo dell'immobile. E' stato altresì svolto il sopralluogo presso l'immobile sito in Via Pedersoli 8; sono state visionate le unità immobiliari al primo terra (Laboratorio, autorimessa, e Abitazione 1) rilevando lo stato complessivo degli immobili.

QUARTO SOPRALLUOGO in data 10 Dicembre 2018 presso l'immobile sito in Via Pedersoli 8. Sono state visionate le unità immobiliari al primo terra (Laboratorio) rilevando lo stato complessivo degli immobili. E' stato altresì svolto il sopralluogo presso l'immobile sito in Via Milano 11; è stata visionata l'unità immobiliare internamente ed esternamente, rilevando lo stato complessivo dell'immobile.

QUINTO SOPRALLUOGO in data 17 Dicembre 2018 presso l'immobile sito in Via Campasso. Non è stata visionata la cantina di pertinenza ma altra cantina non oggetto di pignoramento. E' stato altresì svolto il sopralluogo presso l'immobile sito in Via Pioppi 5; è stata visionata l'unità immobiliare internamente ed esternamente, rilevando lo stato complessivo dell'immobile.

SESTO SOPRALLUOGO in data 16 Aprile 2019 presso l'immobile sito in Via Campasso. E' stata visionata la cantina di pertinenza. E' stato altresì svolto il sopralluogo presso l'immobile sito in Via Pedersoli 8; è stato visionato il piano sottotetto (soffitta comune) rilevando lo stato complessivo degli immobili.

La sottoscritta CTU ha potuto accedere a tutti gli immobili accompagnata da un proprio collaboratore e da un delegato della proprietà; in allegato è riportato il verbale di sopralluogo sottoscritto. (Allegato 6.6)



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione generale del complesso immobiliare e identificazione dei lotti

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di Chiari (BS) e costituiscono immobili di diversa tipologia edilizia (una villa singola con giardino, una villa singola con piscina, un appartamento in edificio residenziale condominiale, due appartamenti in complesso edilizio a corte, un laboratorio artigiano, un appartamento inserito in complesso edilizio commerciale e relative pertinenze e accessori quali cantine, autorimesse, corti pertinenziali, ecc.) oltre che di diversa consistenza, localizzazione, diverso iter autorizzativo edilizio e titolarità, oltre che di diversa quota di proprietà dei soggetti destinatari del provvedimento di Esecuzione Immobiliare n.312/2018.

Tali immobili costituiscono unità immobiliari a sé stanti per le quali si ritiene opportuna la commercializzazione in maniera individuale al fine della miglior valorizzazione delle singole unità immobiliari. Al fine di favorire la cessione delle unità immobiliari sopra descritte il sottoscritto CTU ha provveduto alla suddivisione dei beni in diversi lotti di vendita.

Di seguito viene riportata una descrizione sintetica dei beni immobili oggetto della presente perizia già suddivisi nei lotti di vendita che il sottoscritto CTU ha costituito e a seguire una tabella riassuntiva degli stessi.



LOTTO N.3 – CHIARI VIA PEDERSOLI 8:

Quota indivisa di ½ della piena proprietà di tre abitazioni, una autorimessa, un laboratorio siti in edificio a corte di tipo plurifamiliare nel tessuto storico dell'edificato così composti:

ABITAZIONE N°1

Appartamento al piano terra di circa 85 mq di superficie commerciale.

Ubicazione:	Chiari (BS), Via Pedersoli n°8
Identificativi catastali:	Sez. NCT, Fg.24, part. 365 sub. 10, P.T Cat. A/4
Quota e Diritto di Proprietà:	PIENA PROPRIETA' quota 1/2

Verifica di conformità:

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

Formalità e vincoli rilevanti:

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

Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative:	NO
---------------------------------------	----

ABITAZIONE N°2

Appartamento al piano primo di circa 115 mq di superficie commerciale.

Ubicazione:	Chiari (BS), Via Pedersoli n°8
Identificativi catastali:	Sez. NCT, Fg.24, part. 365 sub. 12, P.1 Cat. A/4
Quota e Diritto di Proprietà:	PIENA PROPRIETA' quota 1/2

Verifica di conformità:

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

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato:	SI
Oneri di natura condominiale:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI

Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative: SI

ABITAZIONE N°3

Appartamento al piano terra di circa 118 mq di superficie commerciale.

Ubicazione: Chiari (BS), Via Pedersoli n°8

Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.24, part. 365 sub. 13, P.T Cat. A/4

Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/2

Verifica di conformità:

Conformità edilizia: NO

Conformità catastale: NO

Conformità titolarità: SI

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato: SI

Oneri di natura condominiale: SI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici SI

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI

Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative: SI

AUTORIMESSA:

Autorimessa al piano terra di circa 17 mq di superficie commerciale.

Ubicazione: Chiari (BS), Via Pedersoli n°8

Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.24, part. 365 sub. 15, P.T Cat. C/6

Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/2

Verifica di conformità:

Conformità edilizia: NO

Conformità catastale: NO

Conformità titolarità: SI

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato: SI

Oneri di natura condominiale: SI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici SI

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: NO



Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative: SI

LABORATORIO:

Laboratorio al piano terra di circa 184 mq di superficie commerciale.

Ubicazione: Chiari (BS), Via Pedersoli n°8

Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.24,part. 365 sub.501, P.T Cat. C/3

Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/2

Verifica di conformità:

Conformità edilizia: NO

Conformità catastale: NO

Conformità titolarità: SI

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato: NO

Oneri di natura condominiale: SI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici SI

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI

Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative: NO

Valore di mercato ridotto (Lotto 3):

(quota ½ piena proprietà) € 158.650,00 (euro centocinquantottomilaseicentocinquanta/00)



2.3.2 RISPONDENZA CATASTALE	61
<u>Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti</u>	61
<u>Dichiarazione di rispondenza catastale</u>	61
2.3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	61
<u>Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti</u>	63
<u>Stato di possesso del bene alla data della valutazione</u>	63
2.4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	64
<u>Oneri di natura condominiale</u>	64
<u>Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale</u>	64
<u>Vincoli connessi al carattere storico-artistico</u>	64
<u>Altri oneri</u>	65
<u>Divisibilità dei beni e formazione dei lotti</u>	65
2.5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	66
2.6. ANALISI ESTIMATIVA	67
<u>Utilizzo della valutazione</u>	67
<u>Assunzioni e condizioni limitative</u>	67
<u>Verifica del migliore e più conveniente uso</u>	67
<u>Criterio di valutazione</u>	67
2.7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	68
<u>Rendimento locativo</u>	70
LOTTO 3	71
3.1 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	72
<u>Localizzazione</u>	72
<u>Zona</u>	72
<u>Mappa geografica</u>	72
<u>Destinazione urbanistica dell'immobile</u>	72
<u>Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato</u>	72
3.2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	75
<u>Descrizione sintetica</u>	75
<u>Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari</u>	82
<u>Impianti in dotazione delle unità immobiliari</u>	91
<u>Classe energetica</u>	94
<u>Funzionalità delle unità immobiliari</u>	94
<u>Esposizione prevalente delle unità immobiliari</u>	95
<u>Luminosità delle unità immobiliari</u>	95
<u>Panoramicità delle unità immobiliari</u>	95
<u>Identificazione catastale delle unità immobiliari</u>	95
<u>Intestazione catastale delle unità immobiliari</u>	97
<u>Confini delle unità immobiliari</u>	98
<u>Consistenza</u>	99
<u>Criterio di misurazione</u>	99
<u>Calcolo delle superfici di proprietà</u>	100



3.3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	103
3.3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	103
<u>Anno di costruzione</u>	103
<u>Titoli autorizzativi esaminati</u>	103
<u>Situazione urbanistica</u>	104
<u>Limitazioni urbanistiche</u>	104
<u>Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali</u>	105
<u>Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica</u>	107
3.3.2 RISPONDENZA CATASTALE	107
<u>Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti</u>	107
<u>Dichiarazione di rispondenza catastale</u>	107
3.3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	107
<u>Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti</u>	109
<u>Stato di possesso del bene alla data della valutazione</u>	109
3.4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	111
<u>Oneri di natura condominiale</u>	111
<u>Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale</u>	111
<u>Vincoli connessi al carattere storico-artistico</u>	112
<u>Altri oneri</u>	112
<u>Divisibilità dei beni e formazione dei lotti</u>	112
3.5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	113
3.6. ANALISI ESTIMATIVA	115
<u>Utilizzo della valutazione</u>	115
<u>Assunzioni e condizioni limitative</u>	115
<u>Verifica del migliore e più conveniente uso</u>	115
<u>Criterio di valutazione</u>	115
3.7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	116
<u>Rendimento locativo</u>	119
LOTTO 4	120
4.1 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	121
<u>Localizzazione</u>	121
<u>Zona</u>	121
<u>Mappa geografica</u>	121
<u>Destinazione urbanistica dell'immobile</u>	121
<u>Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato</u>	122
4.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	123
<u>Descrizione sintetica delle unità immobiliari</u>	123
<u>Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari</u>	128
<u>Impianti in dotazione delle unità immobiliari</u>	130
<u>Classe energetica</u>	131
<u>Funzionalità dell'immobile</u>	131
<u>Esposizione prevalente dell'unità immobile</u>	131
<u>Luminosità dell'immobile</u>	131



LOTTO 3



3.1 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Chiari

Via Pedersoli n. 8

Zona

Le unità immobiliari inserite nel presente lotto di vendita sono ubicate nella zona Sud-Est del Comune di Chiari, al limitare del centro comunale in una zona di espansione residenziale a media densità abitativa ma in un immobile del tessuto edilizio storico, nelle vicinanze delle principali arterie di comunicazione (SS11 Brescia-Milano) e a circa 500m dal centro storico.

Mappa geografica

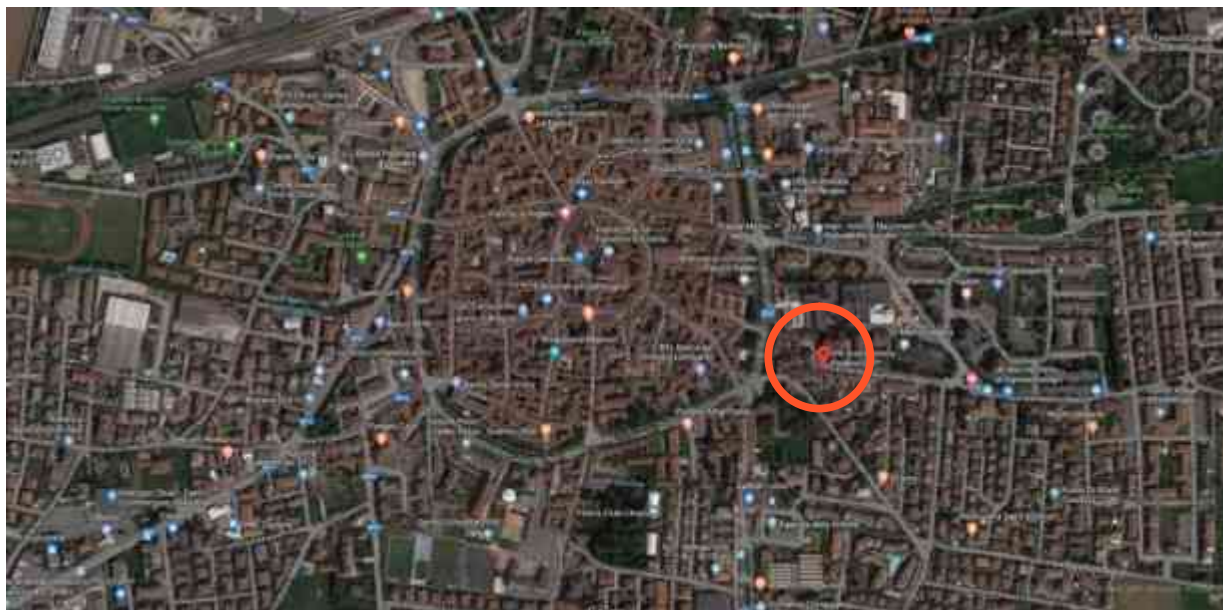


Figura 01: inquadramento territoriale - Comune di Chiari Via Pedersoli 8 - fonte google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di complesso residenziale ricadente in zona "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ED EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE STORICO E AMBIENTALE". Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.

Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un edificio a corte a destinazione residenziale/commerciale del tessuto storico appena limitrofo al centro storico comunale, oggetto di svariati interventi di ristrutturazione, suddivisione e accorpamenti in diverse unità immobiliari sin dagli anni



'50 e oggetto di intervento di condono edilizio negli anni '80, interventi che ne hanno determinato la conformazione attuale. All'interno del fabbricato a corte sono presenti al piano terreno: un appartamento e un laboratorio suddiviso in più locali; al piano primo due appartamenti con terrazze e al piano secondo un sottotetto comune alle unità immobiliari al piano primo.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra oltre a sottotetto e si distribuisce attorno ad una corte comune accessibile da un androne coperto e chiuso con portone, da Via Pedersoli dal civico n.8

Il fabbricato oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- N. tot piani: 2 fuori terra e 1 sottotetto
- Struttura in elevazione: Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato
- Solai: In latero c.a./legno con travi in calcestruzzo armato/putrelle
- Copertura: A falde inclinate e manto di copertura in tegole/coppi
- Murature perimetrali: In laterizio / muratura
- Coibentazioni/isolamenti: Non presenti/non rilevabili
- Infissi esterni: Legno con vetri semplici o doppi a seconda dell'unità immobiliare
- Finiture esterne: Scarse
- Allaccio fognatura: Presente



--	--



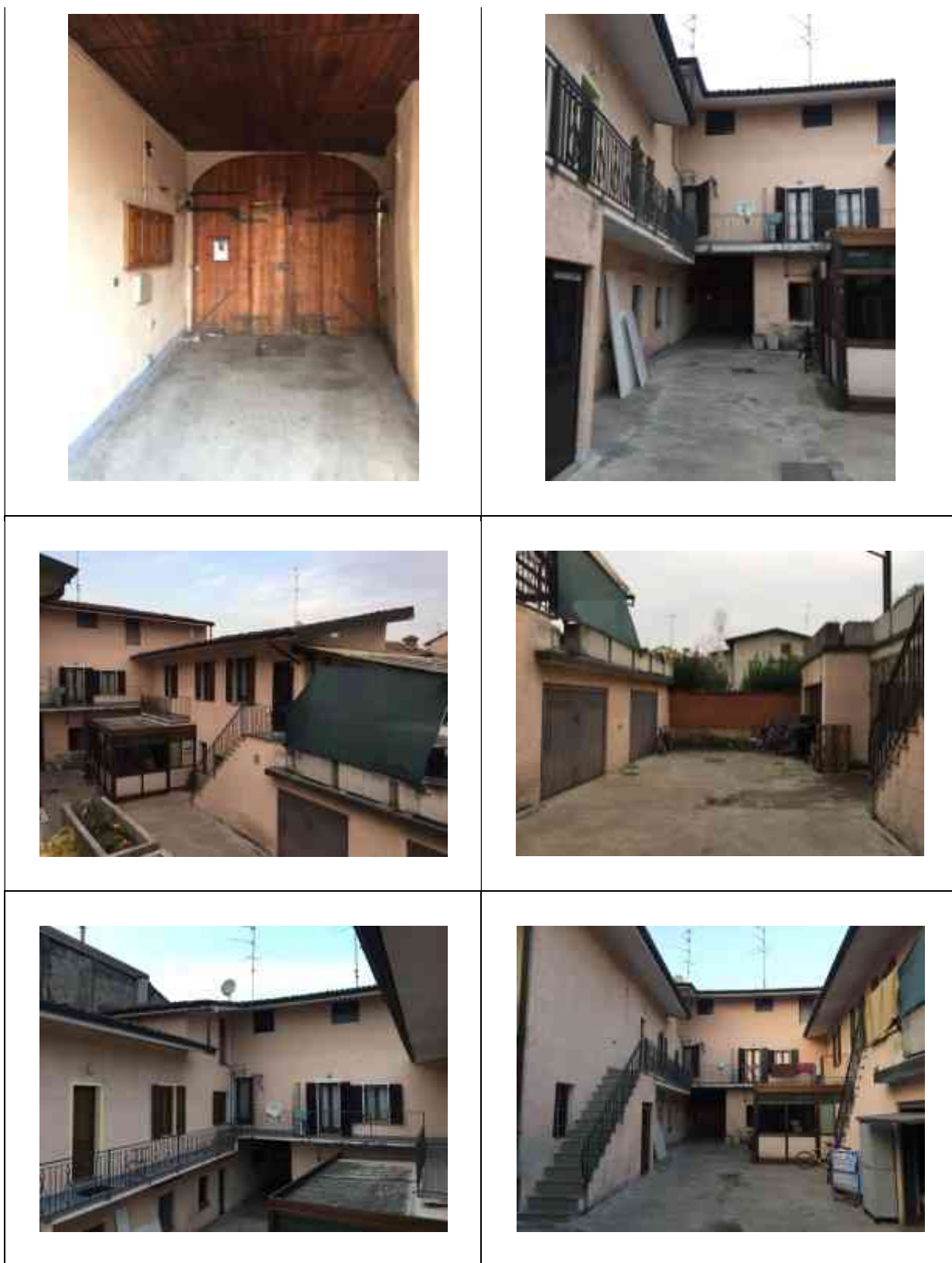


Figura 02: Vista del fabbricato di Via Pedersoli 8 dalla corte interna



3.2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica

Le unità immobiliari oggetto di stima, di cui la sola quota di $\frac{1}{2}$ è oggetto di pignoramento e di procedura esecutiva immobiliare, sono così composte:

Abitazione 1

Trattasi di appartamento di superficie commerciale di circa 85 mq al piano terra costituito da tre locali contigui e distribuiti in successione con bagno privo di antibagno oltre ad ulteriore vano, non comunicante con i precedenti, sebbene contiguo a quest'ultimi e accessibile direttamente dalla corte. L'appartamento, posizionato nella porzione Ovest del fabbricato, accessibile dalla corte comune a tutte le unità immobiliari, si presenta in condizioni fatiscenti; è disabitato apparentemente da svariati anni.

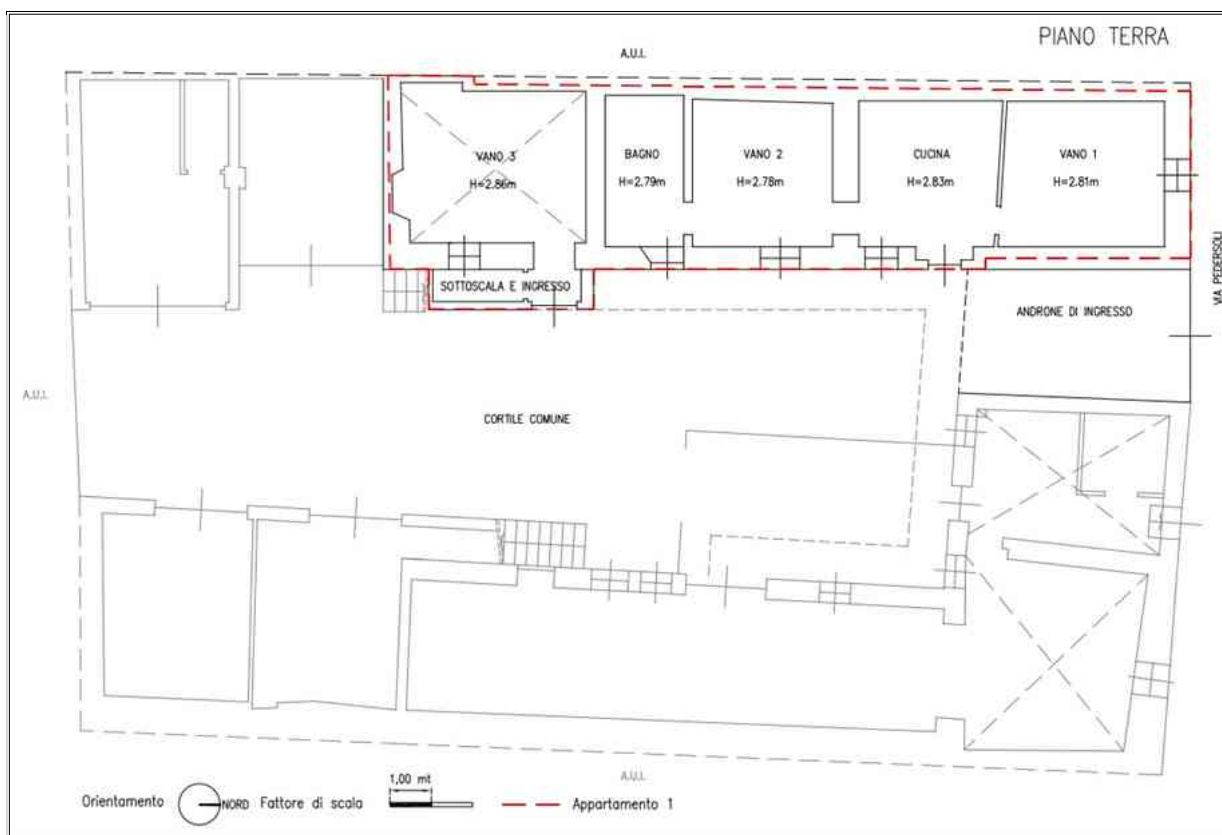


Figura 03: Pianta appartamento 1



Figura 04: Indicazione Abitazione 1

Abitazione 2

Trattasi di appartamento di superficie commerciale di circa 116 mq al piano primo nella porzione Ovest del fabbricato costituito da cinque locali contigui e distribuiti in successione con due bagni privi di antibagno (di cui uno con accesso diretto dalla cucina), oltre a disbrigo, ampia terrazza in lato Sud accessibile dalla cucina e locali accessori (soffitta) al piano sottotetto in comune e indiviso con l'abitazione di cui al sub.13 (Abitazione 3). Sulla terrazza è presente un ampio pergolato in legno.

L'accesso avviene dal balcone sul prospetto Est del fabbricato, anch'esso in comune e indiviso con l'abitazione di cui al sub.13 (Abitazione 3,) accessibile da rampa scala dalla corte comune a tutte le unità immobiliari.

Il sottotetto è accessibile unicamente mediante posizionamento di scala amovibile a pioli in corrispondenza delle finestre prospicienti il balcone comune sottostante. E' composto da alcuni vani disposti in successione e con disposizione in pianta ad L, con diverse altezze e allo stato rustico, posizionati al di sopra dei due appartamenti al piano primo (Abitazione 2 e 3).

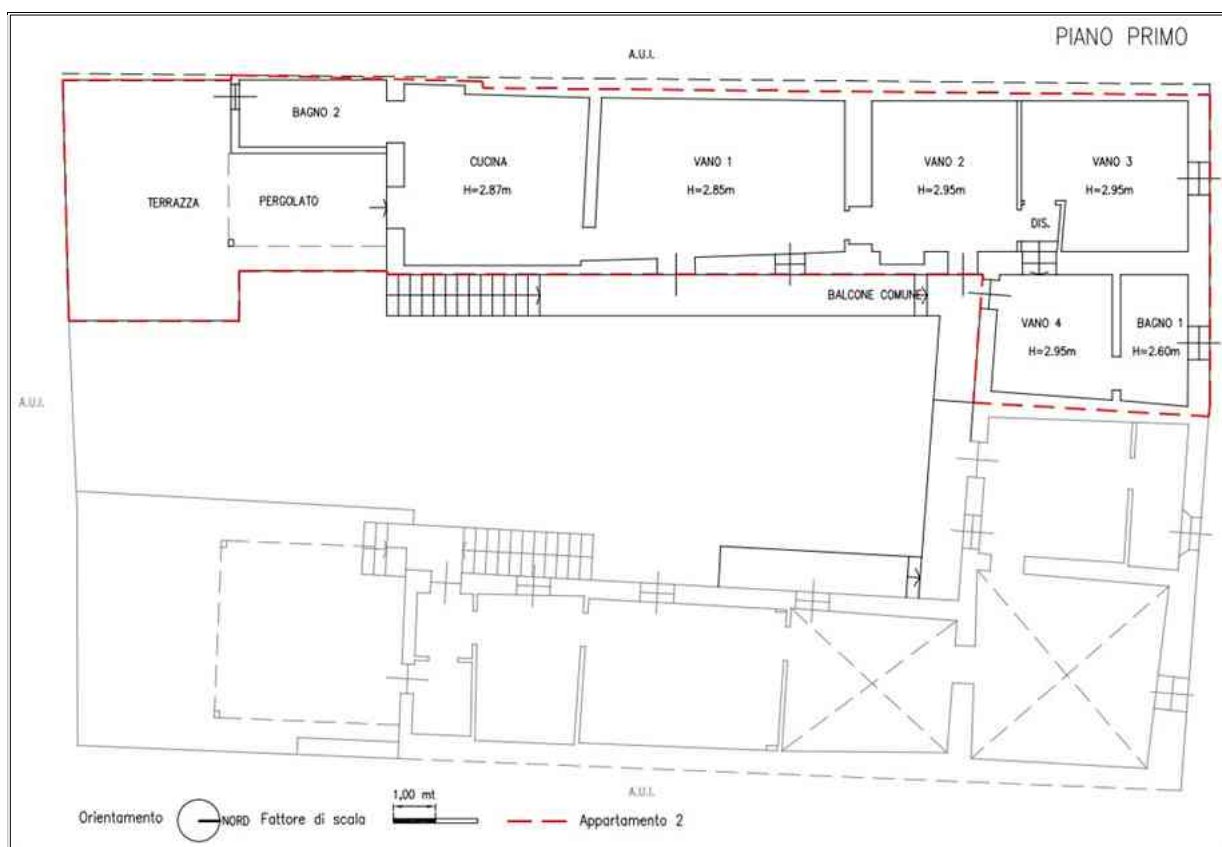


Figura 05: Pianta Abitazione 2

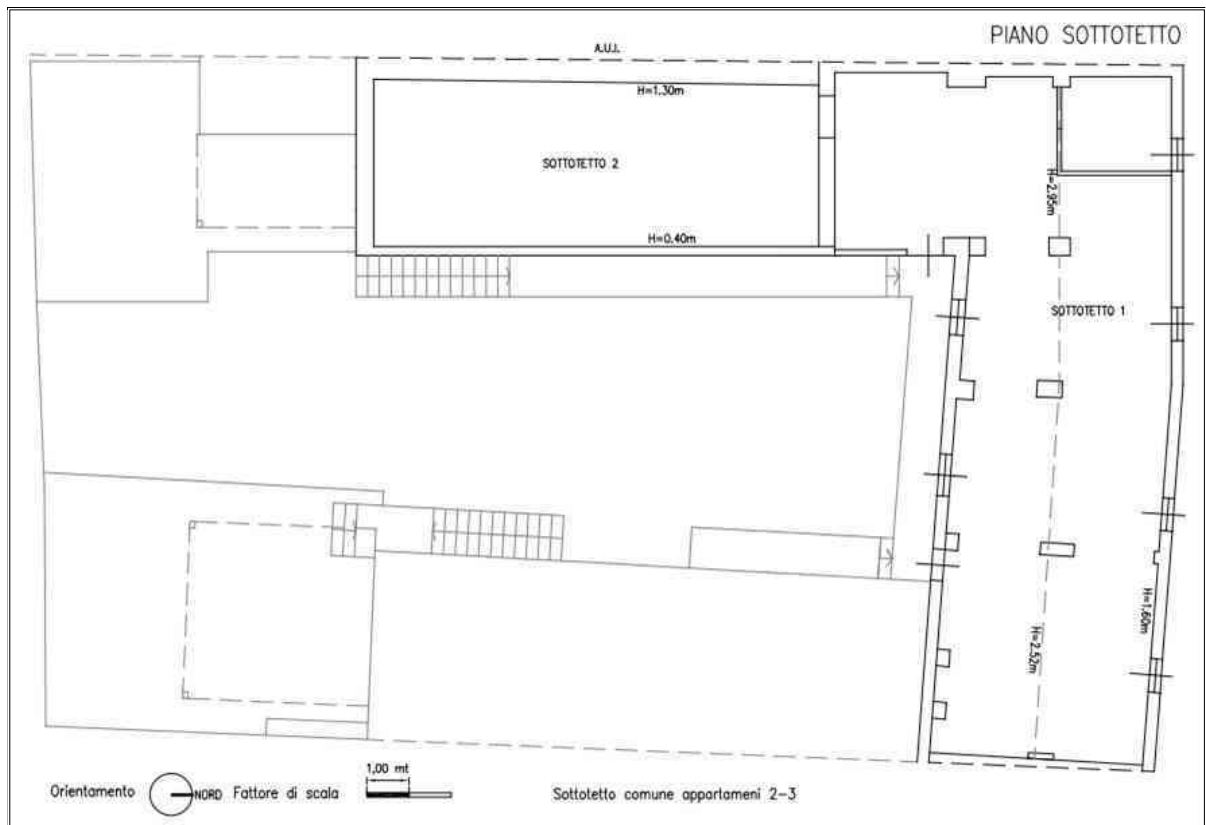


Figura 06: Pianta sottotetto comune



Figura 07: Indicazione Abitazione 2



Abitazione 3

Trattasi di appartamento di superficie commerciale di circa 118 mq al piano primo nella porzione Est del fabbricato costituito da cinque locali contigui e distribuiti in successione con due bagni (di cui uno con accesso dal locale ingresso), oltre ad ampia terrazza in lato Sud locali e locali accessori (soffitta) al piano sottotetto in comune e indiviso con l'abitazione di cui al sub.12 (Abitazione 2).

L'accesso all'appartamento avviene tramite la rampa scale dalla corte comune che dà accesso anche alla terrazza sulla quale è stato realizzato un ampio pergolato in legno.

Il sottotetto è accessibile unicamente mediante posizionamento di scala amovibile a pioli in corrispondenza delle finestre prospicienti il balcone comune sottostante. E' composto da alcuni vani disposti in successione e con disposizione in pianta ad L, con diverse altezze e allo stato rustico, posizionati al di sopra dei due appartamenti al piano primo (Abitazione 2 e 3).

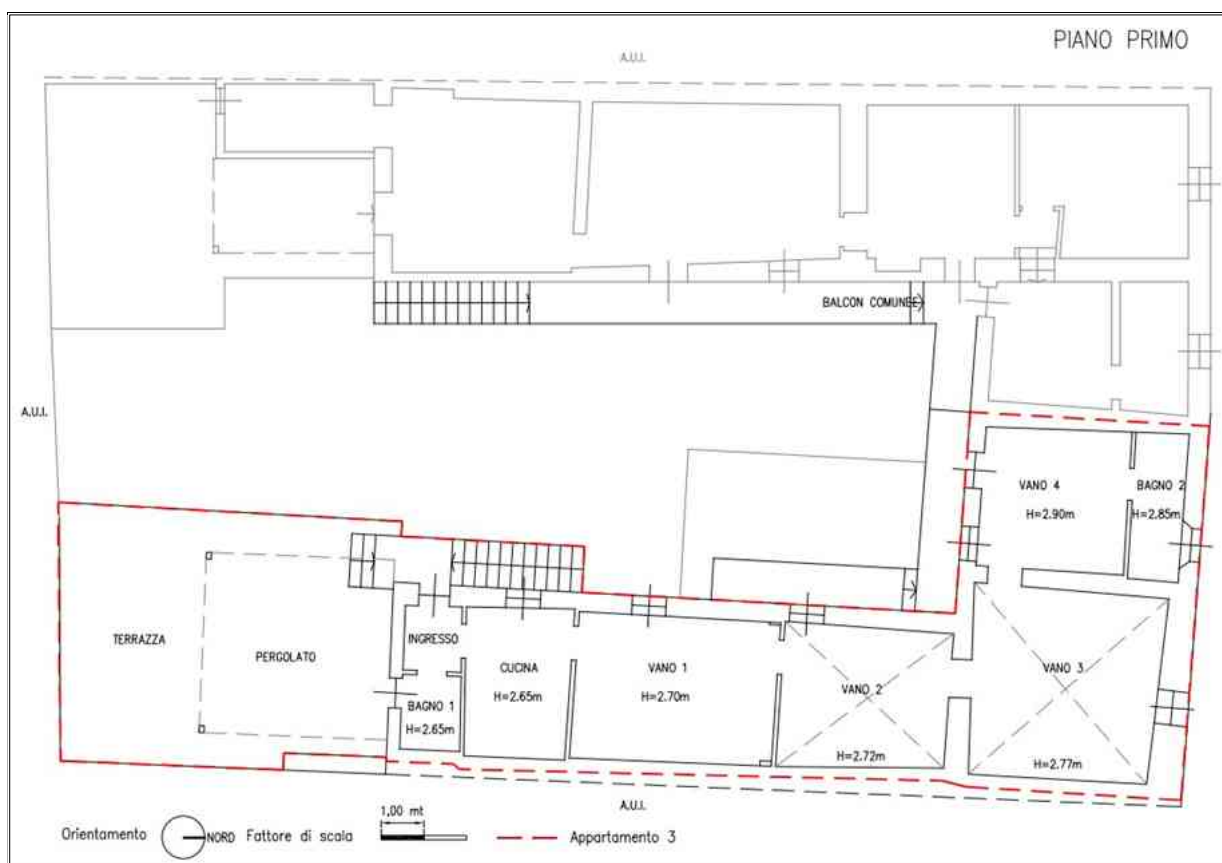


Figura 08: Pianta Abitazione 3

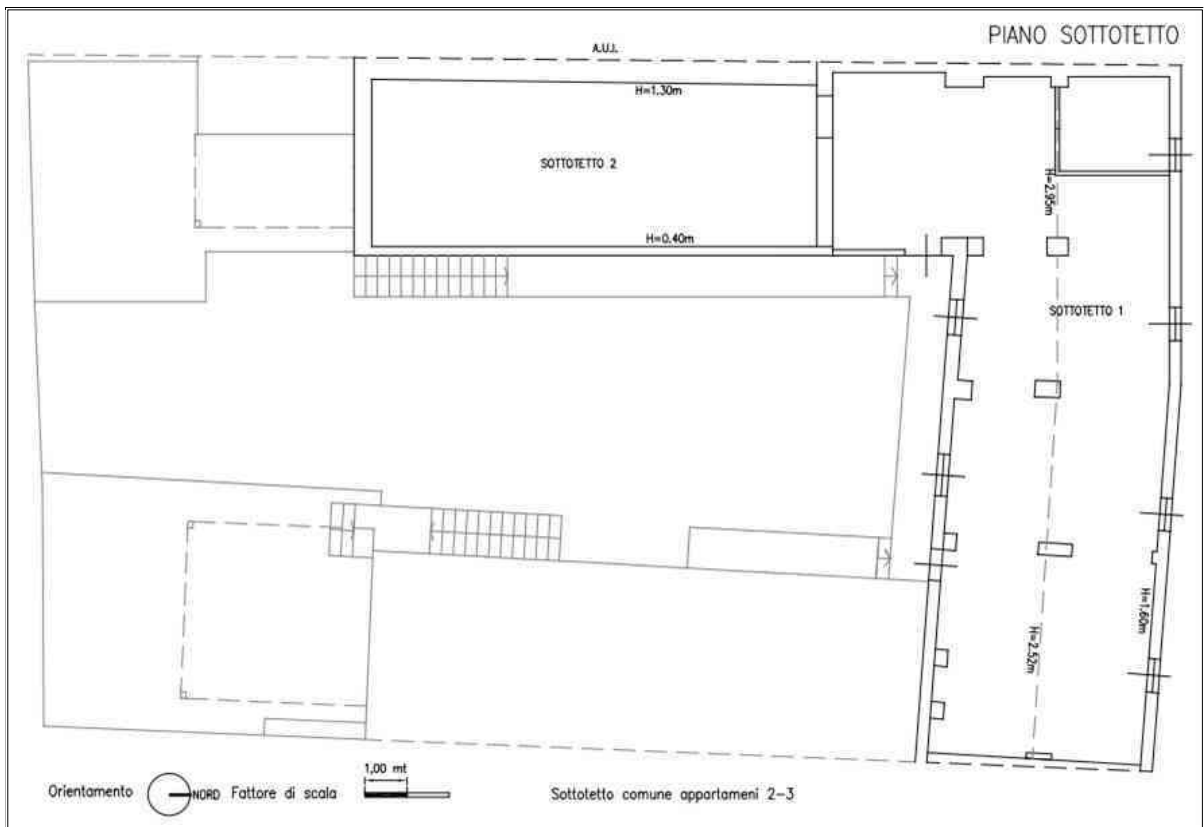


Figura 09: Pianta sottotetto comune



Figura 10 Indicazione Abitazione 3



Autorimessa

Trattasi di garage al piano terra di superficie commerciale di circa 17 mq nella porzione Ovest del fabbricato costituito da un unico ampio vano con porta metallica vetrata accessibile dalla corte interna comune a tutte le unità immobiliari dal civico n.8 di Via Pedersoli.

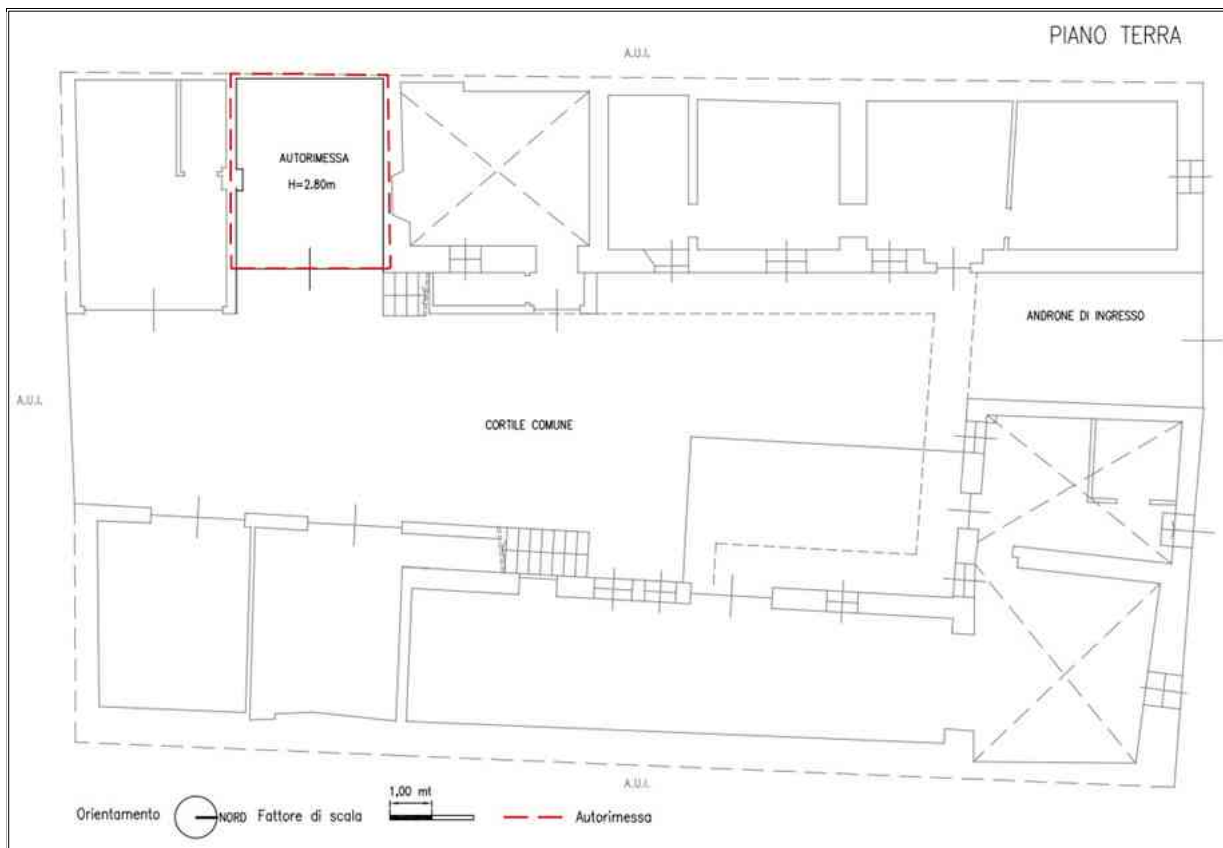


Figura 11: Pianta autorimessa



Figura 12: Indicazione autorimessa

Laboratorio

Trattasi di laboratorio di superficie commerciale di circa 184 mq al piano terra costituito da quattro locali contigui e distribuiti in successione privi di bagno oltre a due ulteriori vani laboratorio, non comunicanti con i precedenti, sebbene contigui a quest'ultimi e ad un ulteriore locale ripostiglio con wc separato, tutti e tre accessibili direttamente dalla corte comune. I locali del laboratorio sono stati sede di tipografia e attualmente si presentano in condizioni fatiscenti. Il laboratorio occupa la porzione Est del fabbricato, mentre il ripostiglio si trova nell'ala Ovest.

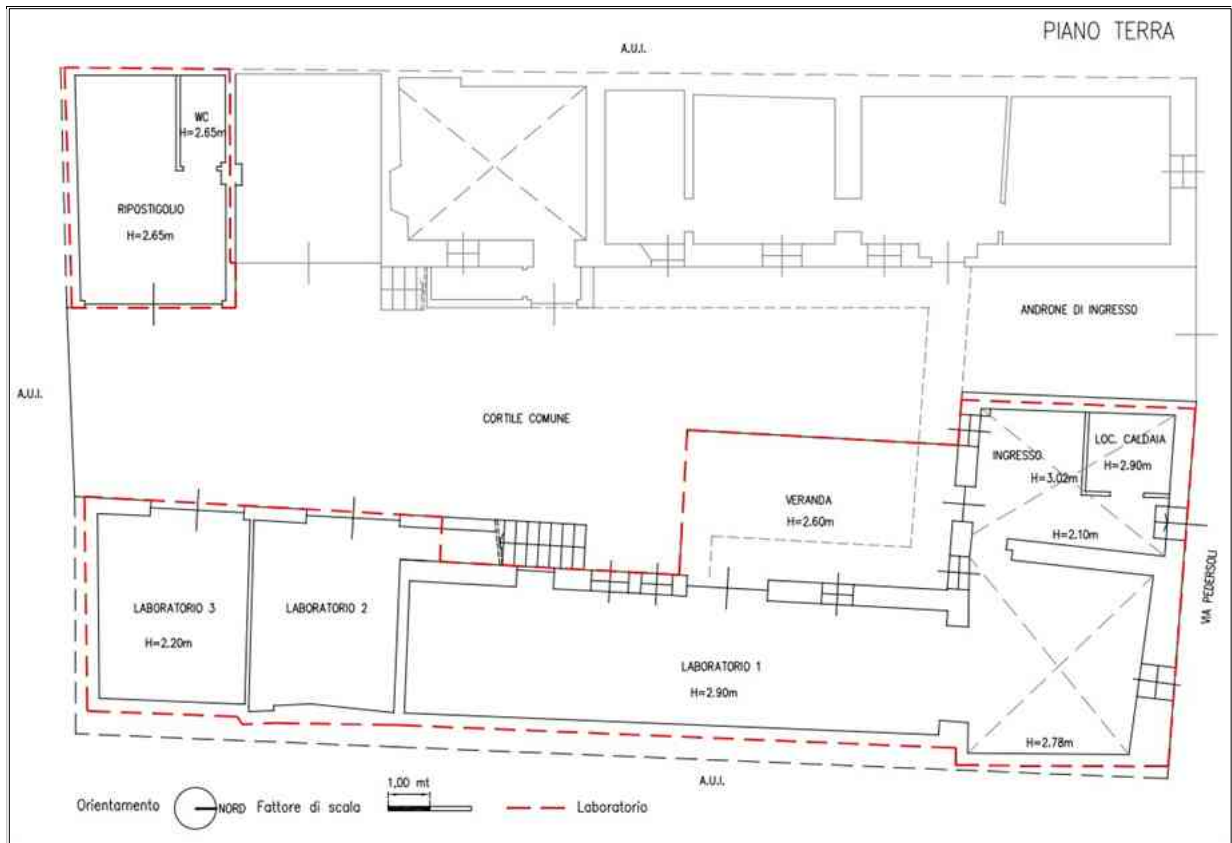


Figura 13: Pianta laboratorio



Figura 14: Indicazione laboratorio

Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari

Le finiture degli immobili risultano datate e differenti in funzione dell'epoca in cui sono stati eseguiti i lavori di manutenzione straordinaria delle diverse unità immobiliari così come evidenziato nella pratica di condono edilizio e della relativa concessione edilizia di seguito riportata.

Abitazione 1

Le finiture dell'appartamento risalgono agli anni '50-'60. Non appare siano stati eseguiti successivi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Le condizioni sono fatiscenti; l'appartamento è disabitato apparentemente da diverso tempo. Ha pavimenti in marmette di graniglia sconnesse, intonaci deteriorati e mancanti e con importanti affioramenti salini e distacchi nelle varie stanze. Il portoncino di ingresso è in metallo e vetro; i serramenti sono parte in metallo e vetro e parte in legno e vetro semplice. Gli impianti elettrico e idrico sanitario non sono funzionanti, l'impianto di riscaldamento è assente. Nel bagno è installato un boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria. In cucina è installata una stufa a legna e nella camera da letto è posizionata una ulteriore stufa a gas per il riscaldamento.

Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramica datate e spesso mancanti; i sanitari sono in completo stato di abbandono. Tutto l'appartamento è in pessime condizioni d'uso e manutenzione con finiture di scarso pregio e necessita pertanto di un completo intervento di ristrutturazione e adeguamento igienico sanitario.





Figura 15: Finiture Abitazione 1



Abitazione 2

Le finiture dell'appartamento al piano primo risalgono probabilmente ad epoca successiva agli anni '80, epoca in cui è stato richiesto il condono edilizio per la realizzazione dell'appartamento e della relativa terrazza. Lo stato dei luoghi rilevato infatti presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi a tale data documentato come risultante dalla documentazione grafica e fotografica in atti.

Le finiture visionate (pavimenti e rivestimenti) appaiono rinnovati sebbene non siano di recente realizzazione. Le condizioni sono discrete; l'appartamento è attualmente locato con regolare contratto di locazione. Ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione. Sono visibili alcuni punti di ammaloramento e umidità con muffe alle pareti in particolare nei locali più umidi (bagni e cucina). I serramenti e il portoncino di ingresso sono in legno e vetro. Porte e serramenti risultano in discreto stato di conservazione ma necessitano di manutenzione. Gli impianti elettrico e idrico sanitario sono funzionanti, l'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas metano e con termosifoni in alluminio. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramica. Tutto l'appartamento è in discrete condizioni d'uso e manutenzione con finiture di scarso pregio. La terrazza è pavimentata con piastrelle in ceramica e su di essa è stato realizzato un pergolato in legno con parziale copertura in lastre traslucide in plexiglass. Tutto il perimetro della terrazza non è protetto da ringhiera metallica o altro parapetto ma sono state posizionate delle fioriere in calcestruzzo a protezione della caduta accidentale.



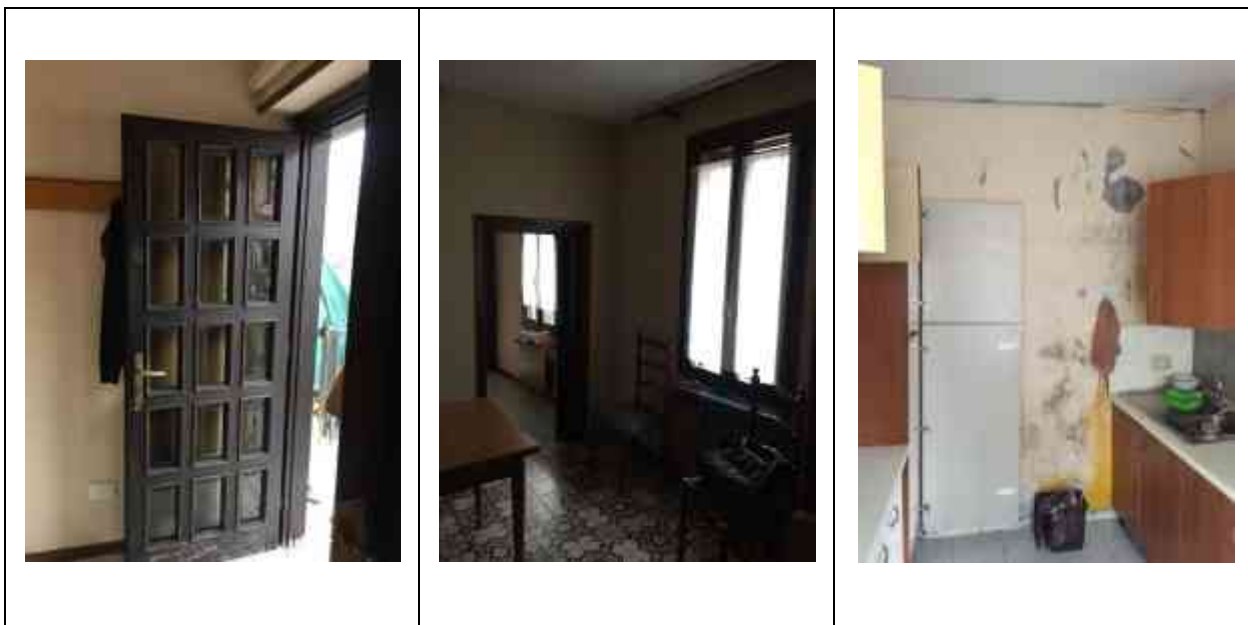


Figura 16: Finiture appartamento 2



Abitazione 3

Le finiture dell'appartamento al piano primo risalgono probabilmente agli anni '80, epoca in cui è stato richiesto il condono edilizio per la realizzazione dell'appartamento e della relativa terrazza. Non appare siano stati eseguiti successivi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Le condizioni sono mediocri; l'appartamento è attualmente locato con regolare contratto di locazione. Ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione. Sono visibili diversi punti di ammaloramento e umidità con muffe alle pareti in particolare nel locale cucina e bagno. I serramenti e il portoncino di ingresso sono in legno e vetro. Porte e serramenti risultano in mediocre stato di conservazione e necessitano di manutenzione. Gli impianti elettrico e idrico sanitario sono funzionanti, l'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas metano e con termosifoni in alluminio. Nei locali di abitazione è installato uno split per la climatizzazione con macchina esterna posizionata sulla terrazza. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramica datate; i sanitari risalgono al periodo di ristrutturazione dei locali negli anni '80. Tutto l'appartamento è in mediocri condizioni d'uso e manutenzione con finiture di scarso pregio e necessita pertanto di un completo intervento di ristrutturazione e adeguamento igienico sanitario. La terrazza è pavimentata con piastrelle in ceramica e su di essa è stato realizzato un pergolato in legno con parziale copertura in lastre traslucide in plexiglass. Tutto il perimetro della terrazza non è protetto da ringhiera metallica o altro parapetto ma sono state posizionate delle fioriere in calcestruzzo a protezione della caduta accidentale.



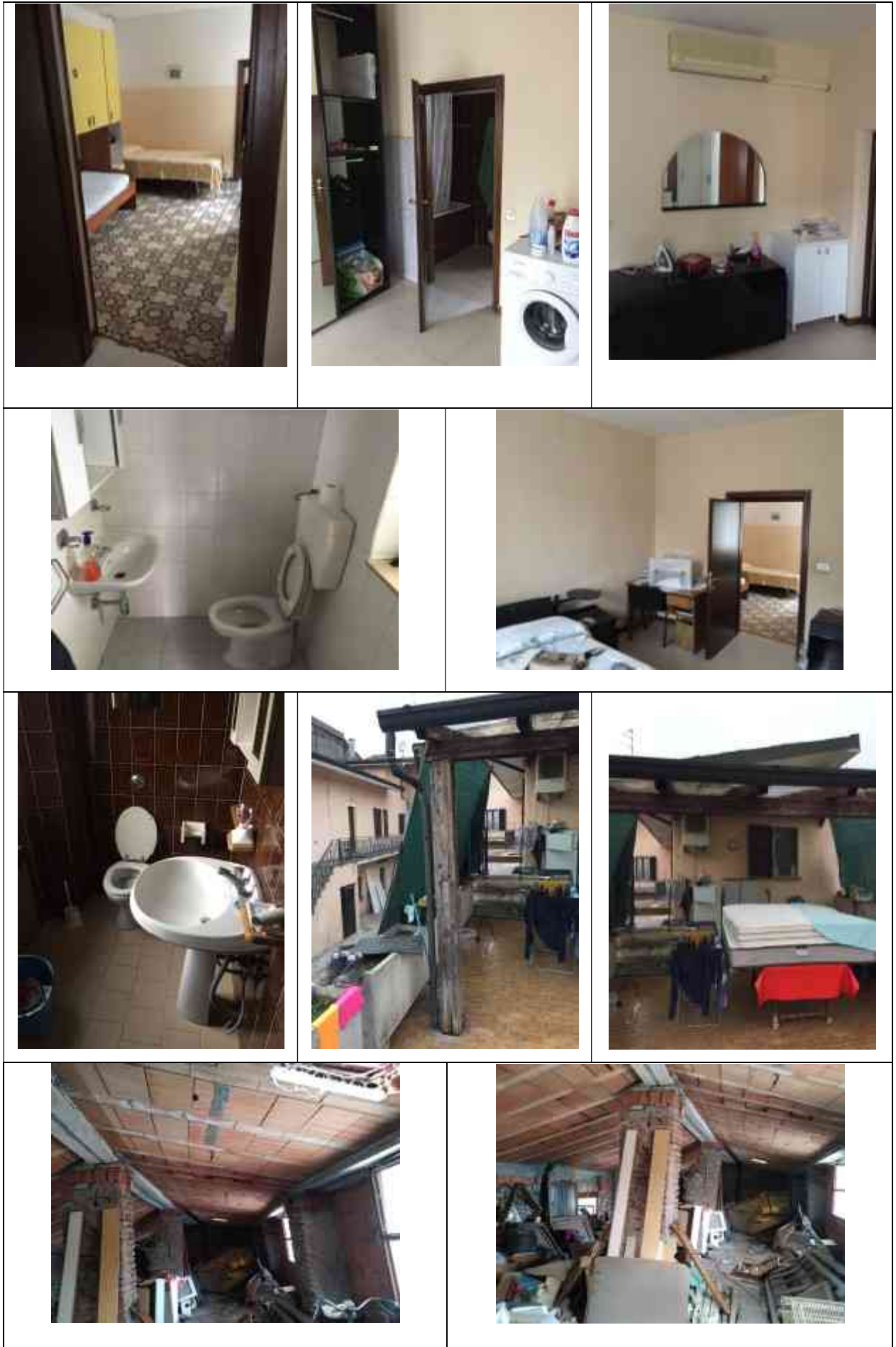


Figura 17: Finiture appartamento 3



Autorimessa

Le finiture dell'autorimessa risultano datate, con porta di accesso ad apertura manuale in ferro e vetro.



Figura 18: Finiture autorimessa

Laboratorio

Le finiture del laboratorio risalgono apparentemente agli anni '50-'60. Non appare siano stati eseguiti successivi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il corpo aggiunto ad ampliamento dell'originario corpo di fabbrica è costituito da un box prefabbricato realizzato con tamponatura in metallo e vetro e soprastante copertura in lamiera presumibilmente nei primi anni '80, essendo stato oggetto di condono edilizio nell'anno 1986. Le condizioni sono fatiscenti; i locali sono inutilizzati apparentemente da diverso tempo. I pavimenti sono in piastrelle in gres antigelivo sconnesse con svariati avvallamenti e lacune. Gli intonaci sono allo stato rustico, deteriorati e mancanti e con importanti affioramenti salini e distacchi in alcune stanze, in particolare il soffitto a volta nel locale in cui sono installate le caldaie presenta distacchi di pittura e evidenti segni di infiltrazione d'acqua con provenienza dai locali soprastanti. I serramenti e il portoncino di ingresso sono in metallo e vetro.

Gli impianti elettrico e idrico sanitario non sono funzionanti; due caldaie risultano installate in un vano tecnico annesso ad uno dei locali del laboratorio. Si evidenzia pertanto che grava sulla presente unità immobiliare una servitù di passaggio impiantistica a favore delle unità che risultano alimentate da tali caldaie. Si evidenzia la presenza di un impianto elettrico a servizio di una attività artigianale con prese e quadri a 380V, sicuramente non funzionanti e obsoleti. Il bagno è assente; una vaschetta con rubinetto per l'uso di acqua sanitaria è collocata nel vano principale.

Due ulteriori vani ad uso laboratorio attualmente utilizzati quali autorimesse, risultano accessibili direttamente dalla corte comune, come pure un locale ripostiglio in cui è presente un locale wc.



Tutto il laboratorio principale come pure i due vani laboratorio separati e il ripostiglio presentano pessime condizioni d'uso e manutenzione con finiture di scarso pregio e necessitano pertanto di un completo intervento di ristrutturazione e adeguamento igienico sanitario.





Figura 19: Finiture laboratorio



Impianti in dotazione delle unità immobiliari**Abitazione 1**

- | | | | |
|--------------------|-----------------------------------|---|--|
| - Riscaldamento | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| | Se presente: | <input type="checkbox"/> Centralizzato | <input type="checkbox"/> Autonomo |
| | Alimentazione: | <input type="checkbox"/> Metano | <input type="checkbox"/> Gas propano liquido |
| | | <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Gasolio/olio combustibile |
| | Elementi radianti: | <input type="checkbox"/> Radiatori | <input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto |
| | | <input type="checkbox"/> Aria | <input type="checkbox"/> Altro |
| - Condizionamento: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Elettrico: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Idraulico: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |

Nota sulle attrezzature impiantistiche:

Si fa presente che l'appartamento è da considerarsi privo delle dotazioni impiantistiche, in quanto le dotazioni presenti sono completamente fatiscenti e necessitano di un completo ripristino.



Figura 20: Dotazioni impiantistiche Abitazione 1

Abitazione 2

- | | | | |
|-----------------|--|---|--|
| - Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| | Se presente: | <input type="checkbox"/> Centralizzato | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo |
| | Alimentazione: | <input checked="" type="checkbox"/> Metano | <input type="checkbox"/> Gas propano liquido |
| | | <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Gasolio/olio combustibile |
| | Elementi radianti: | <input checked="" type="checkbox"/> Radiatori | <input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto |



- | | | |
|--------------------|--|---|
| | <input type="checkbox"/> Aria | <input type="checkbox"/> Altro |
| - Condizionamento: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente |
| - Elettrico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente |
| - Idraulico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente |

Nota sulle attrezzature impiantistiche:

Si fa presente che l'appartamento è al momento locato e durante il sopralluogo è stato riferito il funzionamento degli impianti in dotazione all'immobile.



Figura 21: Dotazioni impiantistiche Abitazione 2

Abitazione 3

- | | | | |
|--------------------|--|---|--|
| - Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| | Se presente: | <input type="checkbox"/> Centralizzato | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo |
| | Alimentazione: | <input checked="" type="checkbox"/> Metano | <input type="checkbox"/> Gas propano liquido |
| | | <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Gasolio/olio combustibile |
| | Elementi radianti: | <input checked="" type="checkbox"/> Radiatori | <input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto |
| | | <input type="checkbox"/> Aria | <input type="checkbox"/> Altro |
| - Condizionamento: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Elettrico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Idraulico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |

Nota sulle attrezzature impiantistiche:

Si fa presente che l'appartamento è al momento locato e durante il sopralluogo è stato riferito il funzionamento degli impianti in dotazione all'immobile.





Figura 22: Dotazioni impiantistiche appartamento 3

Autorimessa

- Elettrico: Presente Assente Vetustà: /
- Idraulico: Presente Assente Vetustà: /

Laboratorio

- Riscaldamento Presente Assente Vetustà: /
 - Se presente: Centralizzato Autonomo
 - Alimentazione: Metano Gas propano liquido
 - Elettrico Gasolio/olio combustibile
 - Elementi radianti: Radiatori Pavimento/soffitto
 - Aria Altro
- Condizionamento: Presente Assente Vetustà: /
- Elettrico: Presente Assente Vetustà: /
- Idraulico: Presente Assente Vetustà: /



Nota sulle attrezzature impiantistiche:

Si fa presente che il laboratorio è da considerarsi privo delle dotazioni impiantistiche, in quanto le dotazioni presenti sono completamente fatiscenti e necessitano di un completo ripristino. Si evidenzia la presenza di generatori di calore a servizio di altre unità immobiliari.

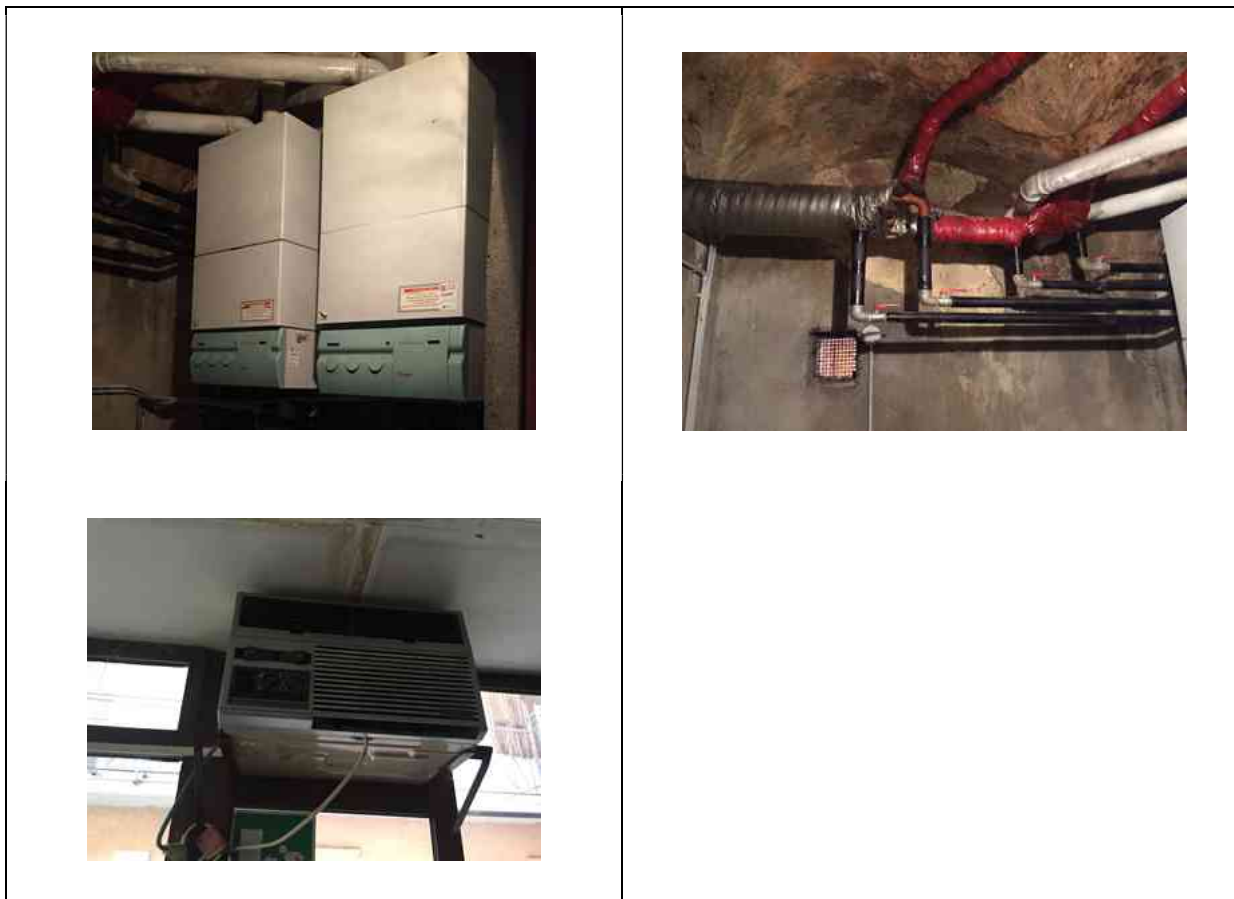


Figura 23: Dotazioni impiantistiche laboratorio

Classe energetica

Abitazione 1: Non desumibile/assente

Abitazione 2: Classe energetica desunta dall'APE: **G** con EP gl, nren 404,46 kWh/m²anno
Cod. identificativo 1705200036215 con validità fino al 01.12.2025 (**Allegato 9.2.1**)

Abitazione 3: Classe energetica desunta dall'APE: **G** con EP gl, nren 386,71 kWh/m²anno
Cod. identificativo 1705200036315 con validità fino al 01.12.2025 (**Allegato 9.2.2**)

Autorimessa: Non desumibile/assente

Laboratorio: Non desumibile/assente

Funzionalità delle unità immobiliari

La funzionalità valuta la disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Nel caso specifico il livello di funzionalità per le unità immobiliari descritte risulta:

Minimo Medio Massimo



Esposizione prevalente delle unità immobiliari

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente. Nel caso specifico per le unità immobiliari descritte risulta:

Minimo Medio Massimo

Si fa presente che l'affaccio principale degli appartamenti è verso la corte interna.

Luminosità delle unità immobiliari

La luminosità indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Nel caso specifico il grado di luminosità per le unità immobiliari descritte risulta:

Minimo Medio Massimo

Panoramicità delle unità immobiliari

La panoramicità è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Per le unità immobiliari descritte risulta:

Minimo Medio Massimo

Identificazione catastale delle unità immobiliari

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chiari come segue:

Abitazione 1:

Sez. Urb. N.C.T. Fg.24, particella 365 sub.10, Via Pedersoli 8, P. T.

cat. A/4, cl.2 consist. 4,5 vani Sup. Cat. 95mq Rendita €178,95

così risultante in forza della variazione del 11.11.1986, in atti dal 02.11.1994, fusione e ampliamento – accertamento e classamento (n. 31173B.1/1986) (**Allegato 1.3**).

Abitazione 2:

Sez. Urb. N.C.T. Fg.24, particella 365 sub.12, Via Pedersoli 8, P. T.

cat. A/4, cl.2 consist. 5,5 vani Sup. Cat. 123mq Rendita €298,25

così risultante in forza di:

- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 19.10.2004, prot. n. BS0365117 in atti dal 19.10.2004 variazione per modifica identificativo (n. 74487.1/2004);
- variazione toponomastica del 16.07.2004, prot. n. BS0239709 in atti dal 16.07.2004 variazione di toponomastica (n. 37623.1/2004);



- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- variazione del 11.11.1986, in atti dal 02.11.1994, fusione e ampliamento – accertamento e classamento (n. 31173B.1/1986) (**Allegato 1.3**).

Abitazione 3:

Sez. Urb. N.C.T. Fg.24, particella 365 sub.13, Via Pedersoli 8, P. T.

cat. A/4, cl.2 consist. 5,5 vani Sup. Cat. 114mq Rendita €298,25

così risultante in forza di:

- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 19.10.2004, prot. n. BS0365123 in atti dal 19.10.2004 variazione per modifica identificativo (n. 74490.1/2004);
- variazione toponomastica del 16.07.2004, prot. n. BS0239710 in atti dal 16.07.2004 variazione di toponomastica (n. 37624.1/2004);
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- variazione del 11.11.1986, in atti dal 02.11.1994, fusione e ampliamento – accertamento e classamento (n. 31173B.1/1986) (**Allegato 1.3**).

Autorimessa:

Sez. Urb. N.C.T. Fg.24, particella 365 sub.15, Via Pedersoli 8, P. T.

cat. C/6, cl.2 consist. 16mq Sup. Cat. 16mq Rendita €42,14

così risultante in forza di:

- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 14.10.2004, prot. n. BS03658810 in atti dal 14.10.2004 variazione per modifica identificativo (n. 71847.1/2004);
- variazione toponomastica del 16.07.2004, prot. n. BS0239711 in atti dal 16.07.2004 variazione di toponomastica (n. 37625.1/2004);
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- variazione del 11.11.1986, in atti dal 02.11.1994, fusione e ampliamento – accertamento e classamento (n. 31173B.1/1986) (**Allegato 1.3**).

Laboratorio:

Sez. Urb. N.C.T. Fg.24, particella 365 sub.501, Via Pedersoli 8, P. T.

cat. C/3, cl.1 consist. 153mq Rendita €474,11

così risultante in forza di:

- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;



- variazione del 14.10.2004, prot. n. BS03658814 in atti dal 14.10.2004 variazione per modifica identificativo (n. 71850.1/2004);
- variazione toponomastica del 16.07.2004, prot. n. BS0240169 in atti dal 16.07.2004 variazione di toponomastica (n. 38078.1/2004);
- fusione del 20.12.2001 prot. n.575403 in atti dal 20.12.2001 fusione (n. 28967.1/2001) (**Allegato 1.3**).

Intestazione catastale delle unità immobiliari

Alla data del 20.09.2018 le unità immobiliari, così come identificate nell'atto di pignoramento, risultano catastalmente in ditta a:

Abitazione 1 (sub.10):

[REDACTED] – DA VERIFICARE
[REDACTED] – DA VERIFICARE
[REDACTED] – DA VERIFICARE
[REDACTED]

per la quota 1/2 della piena proprietà.

[REDACTED] – DA VERIFICARE
[REDACTED]

per la quota 1/4 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

[REDACTED] – DA VERIFICARE

Abitazione 2 (sub.12):

[REDACTED]

per la quota 1/2 della piena proprietà.

[REDACTED]

per la quota 1/2 della piena proprietà-bene personale.

[REDACTED]

per la quota 500/1000 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Abitazione 3 (sub.13):

[REDACTED]

per la quota 1/2 della piena proprietà.

[REDACTED]

per la quota 1/2 della piena proprietà-bene personale.

[REDACTED]

per la quota 500/1000 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Autorimessa (sub.15):

[REDACTED]

Firmato Da: ZATTARIN MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19177b6555c0259728bd4ee8f0d473498



per la quota 1/2 della piena proprietà.

per la quota 1/2 della piena proprietà-bene personale.

per la quota 500/1000 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Laboratorio (sub.501):

per la quota 1/2 della piena proprietà.

per la quota 1/2 della piena proprietà-bene personale.

per la quota 500/1000 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Confini delle unità immobiliari

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

Abitazione 1 (sub.10):

- a Nord prospetta su strada pubblica;
- a Sud confina con stessa proprietà (sub. 15);
- a Ovest confina con altra proprietà;
- a Est confina parte con androne comune, parte con cortile comune;

Abitazione 2 (sub.12):

- a Nord prospetta su strada pubblica;
- a Sud confina con altra proprietà;
- a Ovest confina con altra proprietà;
- a Est confina parte con stessa proprietà (sub. 13), parte con balcone comune con il sub. 13, parte prospetta su cortile comune;

Abitazione 3 (sub.13):

- a Nord prospetta su strada pubblica;
- a Sud confina con altra proprietà;
- a Ovest confina parte con stessa proprietà (sub. 12), parte prospetta su cortile comune;
- a Est confina con altra proprietà;

Autorimessa (sub.15):

- a Nord confina con stessa proprietà (sub. 10);
- a Sud confina con altra proprietà;
- a Ovest confina con altra proprietà;



- a Est confina con cortile comune;

Laboratorio (sub.501):

- a Nord prospetta su strada pubblica;

- a Sud confina con altra proprietà;

- a Ovest confina parte con androne comune, parte con cortile comune;

- a Est confina con altra proprietà;

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche. (**Allegato 1.3**)

Consistenza

In data 03.12.2018, 07.12.2018, 10.12.2018, 16.04.2019 sono stati eseguiti sopralluoghi in tutti gli immobili che hanno permesso di prendere visione degli stessi, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato. Gli elaborati grafici redatti sulla base dei rilievi eseguiti (**Allegato 6.3**) sono stati confrontati con le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 1.3**) e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate (**Allegato 3.3**).

Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:

- Per i locali **principali** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per la **terrazza** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per l'**autorimessa** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

Le parti comuni verranno invece ricomprese nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale della singola unità immobiliare, con particolare riferimento al balcone e alla soffitta comuni ai sub.12 e 13 e alla corte interna comune a tutte le unità immobiliari.



Calcolo delle superfici di proprietà

Di seguito vengono indicate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

N.B: La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione dei sopralluoghi. **(Allegato 6.3)**

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

Abitazione 1 (sub.10):

- Cucina di superficie utile di circa:	12,06 mq;
- Bagno di superficie utile di circa:	7,06 mq;
- Vano 1 di superficie utile di circa:	13,95 mq;
- Vano 2 di superficie utile di circa:	12,07 mq;
- Vano 3 di superficie utile di circa:	16,27mq;
- Sottoscala- ingresso di superficie utile di circa:	2,79mq;

Abitazione 2 (sub.12):

- Cucina di superficie utile di circa:	17,52 mq;
- Vano 1 di superficie utile di circa:	22,00 mq;
- Vano 2 di superficie utile di circa:	12,45 mq;
- Vano 3 di superficie utile di circa:	13,03 mq;
- Vano 4 di superficie utile di circa:	8,04 mq;
- Bagno 1 di superficie utile di circa:	4,90 mq;
- Disbrigo di superficie utile di circa:	0,78 mq;
- Bagno 2 di superficie utile di circa:	5,60 mq;
- Pergolato di superficie utile di circa:	8,34 mq;
- Terrazza di superficie utile di circa:	24,85 mq;

Abitazione 3 (sub.13):

- Ingresso di superficie utile di circa:	2,05 mq;
- Bagno 1 di superficie utile di circa:	2,43 mq;
- Cucina di superficie utile di circa:	8,62 mq;
- Vano 1 di superficie utile di circa:	16,06 mq;
- Vano 2 di superficie utile di circa:	12,96 mq;
- Vano 3 di superficie utile di circa:	19,43 mq;
- Vano 4 di superficie utile di circa:	11,29 mq;
- Bagno 2 di superficie utile di circa:	4,21mq;
- Pergolato di superficie utile di circa:	17,93 mq;



- Terrazza di superficie utile di circa:	26,40 mq;
<u>Autorimessa (sub.15):</u>	
- Autorimessa di superficie utile di circa:	15,80 mq;
<u>Laboratorio (sub.501):</u>	
- Ingresso di superficie utile di circa:	10,72 mq;
- C.T. di superficie utile di circa:	3,87 mq;
- Laboratorio 1 di superficie utile di circa:	60,16 mq;
- Laboratorio 2 di superficie utile di circa:	16,36 mq;
- Laboratorio 3 di superficie utile di circa:	16,00 mq;
- Veranda di superficie utile di circa:	22,70 mq;
- Ripostiglio di superficie utile di circa:	16,50 mq;
- WC di superficie utile di circa:	2,36 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

LOTTO 3						
	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale
[1]	Abitazione 1		(mq)	(%)	(%)	(mq)
	Appartamento p.t.	S.E.L.	85,41	100%	50%	85,41
	Ingresso /sottoscala	S.E.L.	3,92	0%	0%	0
[2]	Abitazione 2		(mq)	(%)	(%)	(mq)
	Appartamento p.1	S.E.L.	104,07	100%	50%	104,07
	Terrazza p.1	S.E.L.	33,19	30%	50%	9,96
	Terrazza p.1 (edificata con bagno)	S.E.L.	6,70	30%	50%	2,01
[3]	Abitazione 3		(mq)	(%)	(%)	(mq)
	Appartamento p.1	S.E.L.	103,75	100%	50%	103,75
	Terrazza p.1	S.E.L.	44,32	30%	50%	13,30
	Scala esclusiva	S.E.L.	6,06	30%	50%	1,82
[4]	Autorimessa		(mq)	(%)	(%)	(mq)
	Garage	S.E.L.	17,56	100%	50%	17,56



[5]	Laboratorio		(mq)	(%)	(%)	(mq)
	Laboratori	S.E.L.	139,44	100%	50%	139,44
	Veranda	S.E.L.	22,70	100%	50%	22,70
	Ripostiglio e wc	S.E.L.	22,55	100%	50%	22,55
Spazi ed enti comuni: Valori ricompresi nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale delle unità immobiliari così come risultanti da planimetria catastale (corte comune, androne, balconi e ballatoi)						



3.3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

3.3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Anno di costruzione

Il fabbricato originario in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 e oggetto di successivi interventi di ampliamento e ristrutturazione condonati nell'anno 1986 con formazione delle unità immobiliari tutt'ora presenti.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Chiari al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti la costruzione degli immobili in oggetto. **(Allegato 3.3)**

Da quanto emerso e consegnato dall'ufficio tecnico al sottoscritto CTU in archivio sono presenti le pratiche edilizie autorizzative di seguito elencate:

1- **Domanda parere preventivo n. 6181 del 26.08.1976 (Allegato 3.3.1)**

Trattasi di domanda di parere preventivo per la formazione di balcone, di porta, e scrostatura ed intonacatura della facciata del fabbricato sito in Via Pedersoli n.8.

Con verbale n.8 della Commissione Edilizia del 01.10.1976 si richiede la presentazione del progetto e viene comunicata la possibilità di autorizzazione alla realizzazione della porta di accesso e le modalità di esecuzione dell'intervento in facciata ma viene comunicata l'impossibilità alla formazione del nuovo balcone.

2- **Autorizzazione comunale del 17.12.1976 e del 30.07.1982**

Relativa al rifacimento della facciata prospiciente via Pedersoli e rifacimento del tetto. (pratica edilizia citata ma non acquisita in atti).

3- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 169 del 02.12.1988. (Allegato 3.3.2)**

Trattasi di rilascio di concessione edilizia in sanatoria relativa ad istanza di condono per opere abusive consistenti in formazione di appartamento; veranda laboratorio e ripostigli annessi al laboratorio; terrazza; variazione per la destinazione d'uso per tipografia; garage e terrazza.

Con riferimento a tale concessione risulta in atti:



- Istanza di condono edilizio per opere abusive presentata in data 28.03.1986 Prot. n.03753
- Richiesta di documentazione integrativa in data 17.08.1988 Prot. n.10045
- Relazione integrativa del 07.09.1988 Prot. n.10674.

Nessun ulteriore provvedimento edilizio o licenza di costruzione inerente il complesso immobiliare risulta successivamente in atti negli archivi comunali. Non risulta emesso il Certificato di Agibilità.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Vigente: Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 21 del 28.06.2018

Il mappale 365 del fg. 24 Censuario di Chiari con il quale è identificato il fabbricato oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in zona:

- “NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ED EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE STORICO E AMBIENTALE” regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 30.
- “AMBITI DI ELEVATO VALORE PERCETTIVO, CONNOTATI DALLA PRESENZA DI FATTORI FISICO-AMBIENTALI E/O STORICO-CULTURALI CHE NE DETERMINANO LE QUALITA' D'INSIEME. TALI AMBITI SVOLGONO UN RUOLO ESSENZIALE PER LA RICONOSCIBILITA' DEL SISTEMA DEI BENI STORICO-CULTURALI E DELLE PERTINENZE INSEDIATIVE, NONCHE' PER LA SALVAGUARDIA DI QUADRI PAESISTICI DI ELEVATA SIGNIFICATIVITA'”.

Inoltre Via Pedersoli fa parte degli “ITINERARI DI FRUIZIONE PAESISTICA, STRADE E SENTIERI”.

(Allegato 2.3)

Convenzione urbanistica: Si No

Cessioni diritti edificatori: Si No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: Si No

Vincoli ambientali: Si No

Vincoli paesaggistici: Si No

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti delle tavole e delle norme dello strumento urbanistico vigente: **(Allegato 2.3)**

- Piano delle Regole – Tavola PR-02 Q-2 Tavola di azzonamento
- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Art. 30
- Piano Paesistico – Tavola 4.4a Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzazione del paesaggio e componenti di criticità e degrado del paesaggio parte nord.



Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale (**Allegato 3.3**) e sulla base del rilievo eseguito (**Allegato 6.3**) in occasione dei sopralluoghi svolti è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto risultante nella pratiche edilizie in archivio. Poiché le pratiche edilizie di condono non includevano una planimetria di progetto dell'intervento da condonare ma prevedevano di allegare la planimetria catastale aggiornata dello stato dei luoghi, il confronto dello stato dei luoghi rilevato viene eseguito con riferimento alle planimetrie catastali allegata alla richiesta di condono edilizio e con data di redazione al 27.06.1986. Da tale confronto sono emerse le difformità di seguito elencate:

Abitazione 1:

La distribuzione planimetrica dell'appartamento rilevata coincide sostanzialmente con la planimetria catastale aggiornata alla data del 27.06.1986 e allegata alla richiesta di condono edilizio, ad eccezione:

- Modesta difformità nelle superfici di tutti i locali.
- Mancata rappresentazione di finestra nel vano 3
- Tutti i locali presentano una altezza (H=2,80) inferiore al valore dichiarato con la pratica di condono (H=2,90).
- Mancata rappresentazione di bussola di ingresso al vano 3 e formazione di ripostiglio sottoscala di pertinenza del vano 3 ma in edificazione su corte comune.

Abitazione 2:

La distribuzione planimetrica dell'appartamento rilevata coincide sostanzialmente con la planimetria catastale aggiornata alla data del 27.06.1986 e allegata alla richiesta di condono edilizio, ad eccezione:

- Mancata rappresentazione della tramezzatura a delimitazione del locale disbrigo.
- Rimozione della tramezzatura a suddivisione del ripostiglio con la cucina e formazione di un unico locale soggiorno (vano 1) e realizzazione della cucina nel vano adiacente alla terrazza.
- Realizzazione del locale bagno con accesso dall'attuale cucina e con edificazione per sopraelevazione parziale della terrazza.
- Modesta difformità nelle superfici di tutti i locali.
- Posizionamento sul balcone comune di ringhiera divisoria in lato nord e ampliamento del balcone comune anche sul prospetto dell'Abitazione 3 prospiciente la corte interna.
- Mancata rappresentazione grafica del pergolato su terrazza in lato sud e parziale copertura dello stesso con lastre ondulate in plexiglass.
- Mancata rappresentazione grafica di porta di accesso alla soffitta comune in lato nord.

Abitazione 3:

La distribuzione planimetrica dell'appartamento rilevata coincide sostanzialmente con la planimetria catastale aggiornata alla data del 27.06.1986 e allegata alla richiesta di condono edilizio, ad eccezione:



- Mancata rappresentazione della tramezzatura a delimitazione del locale ingresso dal ripostiglio e la trasformazione del ripostiglio in bagno.
- Modesta difformità nelle superfici di tutti i locali.
- Tutti i locali presentano altezze variabili (da H=2,65 della cucina a H=2,90 del locale antibagno) inferiori al valore dichiarato con la pratica di condono (H=3,00).
- Posizionamento sul balcone comune di ringhiera divisoria in lato nord e ampliamento del balcone comune anche sul prospetto dell'Abitazione 3 prospiciente la corte interna.
- Mancata rappresentazione grafica del pergolato su terrazza in lato sud e parziale copertura dello stesso con lastre ondulate in plexiglass.
- Mancata rappresentazione dei gradini di accesso al piano terrazza
- Mancata rappresentazione grafica di porta di accesso alla soffitta comune in lato nord.

Autorimessa:

La distribuzione planimetrica del laboratorio rilevata coincide sostanzialmente con la planimetria allegata alla richiesta di condono del 27.06.1986 ad eccezione:

- Modesta difformità nella superficie del locale.
- Il locale presenta una altezza (H=2,80) inferiore al valore dichiarato con la pratica di condono (H=2,90).

Laboratorio:

La distribuzione planimetrica del laboratorio rilevata coincide sostanzialmente con la planimetria allegata alla richiesta di condono del 27.06.1986 ad eccezione:

- Mancata rappresentazione della tramezzatura a delimitazione del locale centrale termica.
- Chiusura di una finestra in lato ovest.
- Tutti i locali presentano una modesta difformità nelle superfici.
- Il locale ripostiglio con wc rilevato risulta difforme rispetto al progetto autorizzato e rappresentato nella planimetria allegata alla richiesta di condono del 27.06.1986 in cui il locale risultava avere destinazione ad autorimessa e non era stato autorizzata la formazione del wc. Si evidenzia inoltre che tale locale presenta una altezza (H=2,66) inferiore al valore dichiarato con la pratica di condono (H=2,90).

Corte esterna comune:

- Si evidenzia la realizzazione su porzione di corte comune della bussola di ingresso al vano 3 annesso all'Abitazione 1.
- Si evidenziano differenze dimensionali dell'androne di ingresso e della superficie della corte.
- Si evidenzia la realizzazione di ampliamento del balcone comune anche sul prospetto dell'Abitazione 3 prospiciente la corte interna.



Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Io sottoscritta ing. Maria Zattarin, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3142, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiaro per l'unità immobiliare in oggetto:

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

3.3.2 RISPONDEZZA CATASTALE**Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti**

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 05.11.2018.

Si allegano l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche Catasto Fabbricati. **(Allegato 1.3)**

A seguito dei sopralluoghi svolti presso le unità immobiliari, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari presentano le medesime difformità già segnalate rispetto all'ambito autorizzativo edilizio.

Si ritiene necessario pertanto precedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Dichiarazione di rispondenza catastale

Io sottoscritta ing. Maria Zattarin, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3142, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiaro:

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

3.3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Relativamente ai Beni immobili ubicati in Comune di Chiari, così censiti:

Sez. N.C.T. Fg.24, particella 365 sub.10, Via Pedersoli n. 8, P. T
 cat. A/4, cl.2 consist. 4,5 vani Sup. cat. 95mq Rendita €178,95

Sez. N.C.T. Fg.24, particella 365 sub.12, Via Pedersoli n. 8, P. 1



(erroneamente indicato P.T. nella relazione legale ventennale **Allegato 5.1**)

cat. A/4, cl.4 consist. 5,5 vani Sup. cat. 123mq Rendita €298,25

Sez. N.C.T. Fg.24, particella 365 sub.13, Via Pedersoli n. 8, P. 1

(erroneamente indicato P.T. nella relazione legale ventennale **Allegato 5.1**)

cat. A/4, cl.4 consist. 5,5 vani Sup. cat. 114mq Rendita €298,25

Sez. N.C.T. Fg.24, particella 365 sub.15, Via Pedersoli n. 8, P. T

cat. C/6, cl.2 consist. 16 mq Sup. cat. 16mq Rendita €42,14

Sez. N.C.T. Fg.24, particella 365 sub.501, Via Pedersoli n. 8, P. T

cat. C/3, cl.1 consist. 153mq Sup. cat. 153mq Rendita €474,11

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

Come desumibile dalla relazione notarile ventennale (**Allegato 5.1**) alla data del 12.04.2018 i beni risultano intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED]

per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà.

Si riporta in allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**Allegato 12.1**)

ad esso pervenuti in forza dei seguenti titoli:

Dall'impianto meccanografico presente in catasto, alla data del 30.06.1987 le unità in oggetto erano di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei signori [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

***** Trasc. 6084/4076 del 17.02.2001**

In forza di **compravendita** in data 07.02.2001 n. 4883 di repertorio notaio Ciambella Alberto Maria, i signori [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà dei mappali 365 sub. 12, 13, 15 e 501 e la quota di 1/4 di proprietà ciascuno gravata da diritto di abitazione a favore della signora [REDACTED] del mappale 365 sub. 10.

***** Trasc. 13406/8219 del 17.03.2004**

In forza di **compravendita** in data 26.02.2004 n. 708609 di repertorio notaio Malerba, il signor [REDACTED] acquistava da [REDACTED] la quota di 1/4 di piena proprietà dei mappali 365 sub. 12, 13, 15 e 501 e la quota di 1/4 di proprietà del mappale 365 sub. 10 gravata da sopra citato diritto di abitazione.



A seguito del decesso della signora [REDACTED] avvenuto in data 10.01.2011, il signor [REDACTED] è divenuto pieno proprietario della quota di ½ del mappale 365 sub. 10 del fg. 24.

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Servitù/Vincoli: Si evidenzia:

- la presenza all'interno del locale tecnico nel laboratorio al piano terra di n.2 caldaie murali a servizio di altre unità abitative.

-la presenza di un pannello di separazione in vetro sul balcone comune ai sub. 12 e 13 (non presente in alcuna pratica autorizzativa) che ne limita l'uso comune.

Oneri: No

Pesi/gravami: No

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

La sottoscritta CTU ha provveduto alla verifica della presenza di contratti di locazione o comodato a favore di terzi inerenti l'immobile in oggetto. L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari ha fornito dichiarazione, a seguito di istanza presentata in data 21.12.2018 con prot.185059, in merito alla presenza dei seguenti contratti di locazione (**Allegato 8**):

- contratto di locazione regolarmente registrato in data 21.12.2018 presso L'Ufficio Territoriale di Chiari al n. 4939 serie 3T relativo all'unità immobiliare di cui all'Abitazione 3 (sub. 13) e all'autorimessa (sub. 15)

(Allegato 8.2.1)

Locatore: Sig. [REDACTED] (comproprietario della quota indivisa di ½)

Conduttore: Sig. [REDACTED]

Durata: dal 01.01.2019 al 31.12.2022

Importo locazione: € 4.800,00/anno da pagarsi in rate mensili di € 400,00/mese.

Si evidenzia che la registrazione di tale contratto è avvenuta in data successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

- contratto di locazione regolarmente registrato in data 14.12.2015 presso L'Ufficio Territoriale di Chiari al n. 4924 serie 3T relativo all'unità immobiliare di cui all'Abitazione 2 (sub. 12) (**Allegato 8.2.2**)

Locatore: Sig. [REDACTED] (comproprietario della quota indivisa di ½)

Conduttore: Sig. [REDACTED]

Durata: dal 01.01.2016 al 31.12.2019

Importo locazione: € 4.800,00/anno da pagarsi in rate mensili di € 400,00/mese.



Le unità immobiliari di cui al sub. 10 (Abitazione 1) e al sub. 501 (Laboratorio) risultano nella disponibilità dei comproprietari [REDACTED] è proprietario della quota indivisa di $\frac{1}{2}$).

Si evidenzia che i locali della Abitazione 1 e del Laboratorio risultano occupati da beni mobili.



3.4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia è composto da 5 unità immobiliari non costituito in condominio. Non è pertanto presente alcun Regolamento di Condominio o tabelle millesimali di ripartizione delle spese per le parti comuni.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

In merito alle opere difformi analizzate al precedente capitolo 3.3.1 ed inerenti la diversa distribuzione e destinazione d'uso degli spazi interni delle varie unità immobiliari, si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione delle stesse, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria, il rilascio delle certificazioni, il pagamento delle sanzioni e dei diritti e/o all'eventuale messa in pristino dei luoghi e la variazione catastale finale.

In merito alle opere difformi realizzate in assenza di autorizzazione, analizzate al precedente capitolo 3.3.1 ed inerenti la formazione di nuova finestra e la chiusura con bussola di ingresso al vano 3 dell'Abitazione 1, l'edificazione del bagno sulla terrazza in ampliamento dei locali dell'Abitazione 2, la realizzazione di pergolati in legno sulle terrazze di pertinenza delle Abitazioni 2 e 3, l'ampliamento del balcone comune sul prospetto dell'Abitazione 3, la chiusura della finestra e la realizzazione di tramezzature nel Laboratorio, non è possibile fornire indicazione in merito alla sanabilità degli stessi che necessiterebbe di un approfondimento progettuale per l'aumento di superficie e volume, per l'edificazione a confine di alcuni manufatti e per il rispetto delle norme igienico sanitarie e del Regolamento Edilizio. In questa fase di indagine non è possibile pertanto garantire la sanabilità di tali opere. In virtù di quanto esposto, deve essere contemplato anche l'onere dell'eventuale messa in pristino dei luoghi a quanto approvato nella documentazione progettuale depositata agli atti.

Il costo connesso alla regolarizzazione edilizia e catastale delle unità immobiliari è stato quantificato nei computi metrici estimativi analitici allegati alla presente perizia e così quantificati:

Abitazione 1: € 5.000,00 (***Allegato 11.2.1***)

Abitazione 2: € 20.300,00 (***Allegato 11.2.2***)

Abitazione 3: € 10.400,00 (***Allegato 11.2.3***)

Laboratorio: € 10.300,00 (***Allegato 11.2.4***)

Si evidenzia che tali conteggi sono da ritenersi come puramente indicativi; un conteggio di dettaglio può essere eseguito solo a seguito di predisposizione di adeguato progetto di ripristino/sanatoria, che potrebbe prevedere anche diverse soluzioni architettoniche. I valori così calcolati verranno detratti al valore di stima dell'immobile; una eventuale variazione degli stessi non potrà determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia.



Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Nessuno.

Altri oneri

Si fa presente che il manto di copertura della veranda annessa al Laboratorio, non ispezionabile di persona ma come risultante dalle fotografie effettuate, appare realizzato in lastre ondulate di fibrocemento (eternit). In riferimento al Piano Regionale Amianto Lombardia (PRAL) di cui alla Legge Regionale n°17 del 29 Settembre 2003 e deliberato in data 22 Dicembre 2005, in Lombardia vige l'obbligo di bonifica dei materiali contenenti amianto entro e non oltre 10 anni dalla pubblicazione del PRAL sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (BURL). La pubblicazione del PRAL sul BURL è avvenuta in data 17 Gennaio 2006 e, pertanto, la bonifica doveva essere eseguita entro il 16 Gennaio 2016.

Per bonifica si intendono diverse procedure che impediscono la dispersione delle fibre di amianto nell'ambiente dopo che le stesse si siano distaccate dal manufatto e conseguentemente si siano rese disponibili all'inalazione.

Nel caso specifico tutti gli oneri connessi alla eventuale bonifica e rimozione della copertura in lastre di fibrocemento e/o a manufatti simili presenti nel complesso immobiliare in oggetto, compresi gli oneri amministrativi connessi a tale procedura, rimarranno a carico della parte acquirente per le quote di competenza. I costi relativi a tale intervento sono riportati nel computo metrico delle opere del Laboratorio e scomputati dal valore di stima dello stesso.

Divisibilità dei beni e formazione dei lotti

Si ritiene che le unità immobiliari oggetto della presente valutazione siano potenzialmente divisibili; alla luce delle analisi svolte e della situazione di fatto rilevata si ritiene però opportuna la vendita delle unità immobiliari indicate (di cui la sola quota di ½ ricade nel presente provvedimento esecutivo in quanto di proprietà del Sig. [REDACTED]) in un unico lotto di vendita.



3.5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze della certificazione notarile redatta dal Notaio Roberto Santarpia redatta in data 20.04.2018 sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che in ordine a quanto in oggetto, sono presenti le seguenti formalità:
(Allegato 5.1)

- IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate –Territorio-servizio di pubblicità Immobiliare di Brescia in data 18.01.2008 ai nn. 2163/323 di formalità, per euro 475.000,00 di cui euro 361.149,57 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal tribunale di Brescia in data 11.01.2018 Rep. N.198 a favore di Banca del territorio Lombardo credito Cooperativo soc. coop. Con sede in Brescia e contro

Gravante sull'intera piena proprietà degli immobili facenti parte del presente lotto di vendita, siti in Chiari Via Pedersoli, identificati nel Catasto Fabbricati, sezione NCT, foglio 24 mappale 365 subalterni 10, 12, 13, 15 e 501 oltre ad altri immobili di proprietà degli esecutati.

- IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate -Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 27.03.2018 ai nn. 13292/1984 di formalità, per € 300.000,00 di cui € 197.788,22 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 23.03.2018 rep. n. 1515, a favore di

Gravante sull'intera piena proprietà degli immobili facenti parte del presente lotto di vendita, siti in Chiari Via Pedersoli, identificati nel Catasto Fabbricati, sezione NCT, foglio 24 mappale 365 subalterni 10, 12, 13, 15 e 501 oltre ad altri immobili di proprietà degli esecutati.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 30.03.2018 ai nn. 14049/8861 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 13.03.2018 n. 2811 di rep., a favore di

Gravante sull'intera piena proprietà degli immobili facenti parte del presente lotto di vendita, siti in Chiari Via Pedersoli n. 8, identificati nel Catasto Fabbricati, sezione NCT, foglio 24 mappale 365 subalterni 10, 12, 13, 15 e 501 oltre ad altri immobili di proprietà degli esecutati.



E' stata eseguita dalla sottoscritta CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 26.04.2019 (**Allegato 5.2**).



3.6. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del “**più probabile valore di mercato**” dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi e del “**più probabile valore di mercato ridotto**” ottenuto successivamente apportando le decurtazioni del prezzo di stima, connesse a eventuali diritti reali e personali di terzi, stato di occupazione dei beni, stato di conservazione degli immobili e oneri di vario tipo emersi dalle indagini che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la piena commerciabilità.

Assunzioni e condizioni limitative

Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso

Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici.

Per gli immobili in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

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

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Chiari (BS).



3.7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

La valutazione redatta con la presente perizia è stata effettuata sulla base dei valori correnti di mercato nella zona, tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato in cui sono inserite le singole unità immobiliari oggetto di perizia, della dimensione delle stesse, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni.

La valutazione riportata tiene inoltre conto della perdurante crisi del mercato immobiliare e dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda.

Si attribuisce pertanto agli immobili un valore di mercato come calcolato in base all'analisi estimativa allegata (**Allegato 10**) e di seguito riportato.

LOTTO N.3:

[1] Abitazione P.T:	800,00 €/mq
[2] Abitazione P.1:	1.100,00 €/mq
[3] Abitazione P.1:	1.100,00 €/mq
[4] Autorimessa P.T:	600,00 €/mq
[5] Laboratorio P.T:	800,00 €/mq

LOTTO 3								
	Consistenza	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore stima
[1]	Abitazione 1		(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
	Appartamento p.t.	S.E.L.	85,41	100%	50%	85,41	€ 800	€ 68.328,00
Sommano								€ 68.328,00
[2]	Abitazione 2		(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
	Appartamento p.1	S.E.L.	104,07	100%	50%	104,07	€ 1.100	€ 114.477,00
	Terrazza p.1	S.E.L.	39,89	30%	50%	39,89	€ 1.100	€ 13.167,00
Sommano								€ 127.644,00
[3]	Abitazione 3		(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
	Appartamento p.1	S.E.L.	103,75	100%	50%	103,75	€ 1.100	€ 114.125,00
	Terrazza p.1	S.E.L.	44,32	30%	50%	13,30	€ 1.100	€ 14.630,00
	Scala	S.E.L.	6,06	30%	50%	1,82	€ 1.100	€ 2.002,00
Sommano								€ 130.757,00



[4]	Autorimessa		(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
	Garage	S.E.L.	17,56	100%	50%	17,56	€ 600	€ 10.536,00
Sommano								€ 10.536,00
[5]	Laboratorio		(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
[1]	Laboratori	S.E.L.	139,44	100%	50%	139,44	€ 800	€ 111.552,00
	Veranda	S.E.L.	22,69	100%	50%	22,69	€ 800	€ 18.160,00
	Ripostiglio e wc	S.E.L.	22,55	100%	50%	22,55	€ 800	€ 18.040,00
Sommano								€ 147.752,00
Spazi ed enti comuni: Valori ricompresi nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale delle unità immobiliari così come risultanti da planimetria catastale (corte comune, androne, balconi e ballatoi)								

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato delle unità immobiliari sopra elencate:

Relativamente all' Abitazione 1 di cui al Sub.10

- 1- una decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 3%, quindi pari ad € 2.049,84;
- 2- una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e delle parti comuni, per la mancata disponibilità immediata del bene a causa della necessità di regolarizzazione edilizia e catastale e dell'incertezza dei relativi costi di ripristino quantificabile in ragione del 22%, quindi pari ad € 15.032,16;
- 3- una decurtazione per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la messa in pristino delle opere difformi, quantificabile in circa € 5.000 come da computo metrico allegato (**Allegato 11.2.1**)

Relativamente all' Abitazione 2 di cui al Sub.12

- 4- una decurtazione per lo stato di occupazione del bene, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 6.382,20;
- 5- una decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 3%, quindi pari ad € 3.829,32;
- 6- una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e delle parti comuni, per la mancata disponibilità immediata del bene a causa della necessità di regolarizzazione edilizia e catastale e dell'incertezza dei relativi costi di ripristino quantificabile in ragione del 12%, quindi pari ad € 15.317,28;
- 7- una decurtazione per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la messa in pristino delle opere difformi, quantificabile in circa € 20.300 come da computo metrico allegato. (**Allegato 11.2.2**)



Relativamente all' Abitazione 3 di cui al Sub.13

- 8- una decurtazione per lo stato di occupazione del bene, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 6.537,85;
- 9- una decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 3%, quindi pari ad € 3.922,71;
- 10- una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e delle parti comuni, per la mancata disponibilità immediata del bene a causa della necessità di regolarizzazione edilizia e catastale e dell'incertezza dei relativi costi di ripristino quantificabile in ragione del 17%, quindi pari ad € 22.228,69;
- 11- una decurtazione per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la messa in pristino delle opere difformi, quantificabile in circa € 10.400 come da computo metrico allegato. **(Allegato 11.2.3)**

Relativamente all' Autorimessa di cui al Sub.15

- 12- una decurtazione per lo stato di occupazione del bene, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 526,80;
- 13- una decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 3%, quindi pari ad € 316,08;
- 14- una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e delle parti comuni, per la mancata disponibilità immediata del bene a causa della necessità di regolarizzazione edilizia e catastale e dell'incertezza dei relativi costi di ripristino quantificabile in ragione del 12%, quindi pari ad € 1.264,32;

Relativamente al Laboratorio di cui al Sub.501

- 15- una decurtazione per lo stato di occupazione del bene, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 7.387,60;
- 16- una decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 3%, quindi pari ad € 4.432,56;
- 17- una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e delle parti comuni, per la mancata disponibilità immediata del bene a causa della necessità di regolarizzazione edilizia e catastale e dell'incertezza dei relativi costi di ripristino quantificabile in ragione del 22%, quindi pari ad € 32.505,44;
- 18- una decurtazione per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la messa in pristino delle opere difformi, quantificabile in circa € 10.200 come da computo metrico allegato. **(Allegato 11.2.4)**

Il valore di mercato ridotto della piena proprietà delle unità immobiliari così come sopra elencate, al netto delle decurtazioni apportate risulta pertanto pari ad € 317.300,00 da cui deriva che il valore della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà delle unità immobiliari elencate risulta, arrotondando , pari a:



VALORE DI MERCATO RIDOTTO
(QUOTA 1/2 PIENA PROPRIETÀ LOTTO 3):

€ 158.650,00 (diconsi euro centocinquantottomilaseicentocinquanta/00)

Corrispondenti a:

[1] Abitazione P.T.	(sub.10):	€ 23.150,00
[2] Abitazione P.1	(sub.12):	€ 40.900,00
[3] Abitazione P.1	(sub.13):	€ 43.800,00
[4] Autorimessa P.T.	(sub.15):	€ 4.200,00
[5] Laboratorio P.T.	(sub.501):	€ 46.600,00

Rendimento locativo

E' stato infine determinato il valore locativo dei beni, sulla base dei rendimenti locativi minimi e massimi previsti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per il comune di Chiari e sulla base dei confronti con le banche dati degli operatori immobiliari presenti sul territorio comunale.

Nell'allegato (Allegato 10) si riporta un'analisi di dettaglio dei valori locativi per la tipologia immobiliare e per la zona in oggetto da cui si deduce quindi per la quota 1/1 di proprietà di ogni singola unità immobiliare, un canone di locazione variabile come di seguito riportato:

[1] Abitazione P.T. (sub.10):	tra i 230 € e i 300 € al mese.
[2] Abitazione P.1 (sub.12):	tra i 350 € e i 450 € al mese.
[3] Abitazione P.1 (sub.13):	tra i 350 € e i 450 € al mese.
[4] Autorimessa P.T. (sub.15):	tra i 50 € e i 80 € al mese.
[5] Laboratorio P.T. (sub.501):	tra i 550 € e i 720 € al mese.

Si ritiene che il canone di locazione degli immobili in oggetto, viste le caratteristiche di finitura e dello stato di conservazione ed il contesto edilizio, possa essere così quantificato:

[1] Abitazione P.T. (sub.10):	230 € al mese.
[2] Abitazione P.1 (sub.12):	350 € al mese.
[3] Abitazione P.1 (sub.13):	350 € al mese.
[4] Autorimessa P.T. (sub.15):	50 € al mese.
[5] Laboratorio P.T. (sub.501):	550 € al mese.

pertanto si ritiene congruo il valore del canone di locazione attualmente in essere per i due appartamenti al piano primo (sub.12 e sub.13) pari ad €400/mese di cui la sola quota di 1/2 risulta di proprietà del proprietario esecutato.

