

# TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

---

**Esecuzione Immobiliare n° 261 / 2023**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. FRANCHIONI STEFANO**

## ***RELAZIONE DI STIMA***

**IMMOBILE RESIDENZIALE**

**(appartamento al 4° piano)**

**Sito a Lumezzane (BS) in Via Alcide De Gasperi n°129**

---

*Creditore procedente:* **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

P.IVA 10508010963  
Via Broletto n°4 – 20121 - Milano

---

*Esecutato:* **“OMISSIS”**

---

*Esperto Incaricato:* **ARCH. MATTEO GORLANI**

Via Luigi Fasser n°12 – 25134 - Brescia  
Mail: arch.matteogorlani@yahoo.it  
Pec: matteo.gorlani@archiworldpec.it



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Matteo Gorlani con studio in Brescia, Via Luigi Fasser n.12, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, Sezione A al n°3072, a seguito di ordinanza di nomina del 23/11/2023 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 30/11/2023 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°261/2023.

In data 09/01/2024 il sottoscritto CTU ha potuto accedere all'immobile ed eseguire il sopralluogo alla presenza di un collaboratore del Custode Giudiziario nominato e di un figlio del debitore esecutato.



## RIEPILOGO SINTETICO

### Descrizione generale delle unità immobiliari e identificazione del lotto di vendita

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Lumezzane (BS) in Via Alcide De Gasperi n°129 ed è costituito da un appartamento residenziale posto al quarto piano all'interno di un edificio condominiale prospiciente via A. De Gasperi. L'immobile costituisce un unico lotto di vendita come sotto riportato.

### **LOTTO UNICO**

#### Descrizione sintetica:

**Appartamento al piano 4°** di circa 68 mq di superficie commerciale  
Ubicazione: Lumezzane (BS) Via Alcide De Gasperi n°129  
Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.15, part. 201 sub.21 Cat. A/2 Cl. 2 Consistenza 5 vani  
Rendita 413,17 P.3-7  
Quota e Diritto di Proprietà: "OMISSIS" PROPRIETA' quota 1/1

**Valore di mercato ridotto: € 67.800,00 (euro sessantasettemilaottocento/00)**

#### Verifica di conformità:

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

#### Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato: SI  
Vincoli (urbanistici, ambientali, paesaggistici): NO  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI

#### Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative: SI



# INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>RIEPILOGO SINTETICO</b> .....	<b>3</b>
<b>1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE</b> .....	<b>6</b>
<u>Localizzazione</u> .....	6
<u>Zona</u> .....	6
<u>Mappa geografica</u> .....	6
<u>Destinazione urbanistica dell'immobile</u> .....	7
<u>Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato</u> .....	7
<b>2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE</b> .....	<b>10</b>
<u>Descrizione sintetica dell'unità immobiliare</u> .....	10
<u>Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari</u> .....	11
<u>Impianti in dotazione delle unità immobiliari</u> .....	15
<u>Classe energetica</u> .....	15
<u>Funzionalità delle unità immobiliari</u> .....	15
<u>Esposizione prevalente delle unità immobiliari</u> .....	15
<u>Luminosità delle unità immobiliari</u> .....	15
<u>Panoramicità delle unità immobiliari</u> .....	16
<u>Identificazione catastale dell'unità immobiliare</u> .....	16
<u>Suddivisione delle unità immobiliari in lotti</u> .....	19
<u>Confine dell'unità immobiliare</u> .....	19
<u>Consistenza</u> .....	19
<u>Criterio di misurazione</u> .....	19
<u>Calcolo delle superfici di proprietà</u> .....	20
<b>3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE</b> .....	<b>21</b>
<b>3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA</b> .....	<b>21</b>
<u>Anno di costruzione</u> .....	21
<u>Titoli autorizzativi esaminati</u> .....	21
<u>Situazione urbanistica</u> .....	26
<u>Limitazioni urbanistiche</u> .....	26



<u>Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali</u> .....	26
<u>Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica</u> .....	29
<b>3.2 RISPONDENZA CATASTALE</b> .....	<b>29</b>
<u>Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti</u> .....	29
<u>Dichiarazione di rispondenza catastale</u> .....	29
<b>3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'</b> .....	<b>30</b>
<u>Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti</u> .....	31
<u>Contratti di locazione registrati</u> .....	32
<b>4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE</b> .....	<b>33</b>
<u>Stato di occupazione dei beni</u> .....	33
<u>Stato di conservazione del bene e assenza di garanzia per vizi</u> .....	33
<u>Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica e catastale</u> .....	33
<u>Oneri di natura condominiale</u> .....	34
<u>Vincoli connessi al carattere storico-artistico</u> .....	34
<u>Altri oneri</u> .....	34
<u>Divisibilità dei beni e formazione dei lotti</u> .....	34
<b>5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b> .....	<b>35</b>
<b>6. ANALISI ESTIMATIVA</b> .....	<b>36</b>
<u>Utilizzo della valutazione</u> .....	36
<u>Assunzioni e condizioni limitative</u> .....	36
<u>Verifica del migliore e più conveniente uso</u> .....	36
<u>Criterio di valutazione</u> .....	37
<b>7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA</b> .....	<b>38</b>
<u>Rendimento locativo</u> .....	39
<b>ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> .....	<b>40</b>



## 1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### Localizzazione

Provincia: Brescia    Comune: Lumezzane    Via: Alcide De Gasperi n°129

### Zona

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata nella porzione ovest del territorio urbanizzato in via Alcide De Gasperi, zona semicentrale del Comune di Lumezzane. L'edificio è inserito in un tessuto edilizio a destinazione prevalentemente residenziale nelle cui vicinanze sono altresì presenti attività commerciali di vicinato.

### Mappa geografica



Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps







Figura 02: Indicazione del fabbricato e la porzione dello stesso in cui è inserito l'immobile - fonte Google Maps

### **Destinazione urbanistica dell'immobile**

Trattasi di immobile residenziale ricadente all'interno dell'Ambito "Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto (Zone B1)". 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**

L'immobile risulta parte di un edificio pluripiano costruito a ridosso del marciapiede in lato nord di via Alcide De Gasperi: esso confina con altri due edifici simili ai lati, formando appunto una "cortina" edilizia continua frontestrada che solitamente caratterizza in maniera diffusa il tessuto urbanizzato di questo comune. Gli immobili che ne fanno parte sono costituiti in condominio, quest'ultimo denominato "Pieve" con amministratore condominiale.

L'intero immobile è frutto di una costruzione ex-novo di un edificio multipiano di carattere prevalentemente residenziale; nell'anno 1963 è stata rilasciata la relativa licenza di costruzione ed il termine dei lavori è avvenuto un paio di anni dopo.



Dal punto di vista strutturale l'edificio è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, orizzontamenti in latero-c.a. e tamponamenti in laterizio.

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- N. tot piani: n° 8 fuori terra su via A. De Gasperi
- Struttura in elevazione: Pilastrini in calcestruzzo armato e muratura
- Solai: Latero-c.a
- Copertura: Latero-c.a
- Murature perimetrali: Laterizio
- Coibentazioni/isolamenti: Assente
- Infissi esterni: Legno
- Finiture esterne: Discrete
- Allaccio fognatura: Presente



Fig. 03: Vista dell'edificio da via Alcide De Gasperi (prospetto Ovest) con evidenziazione dell'appartamento in oggetto







Fig. 04: Vista dell'edificio da dal retro dell'edificio (prospetto Nord-Ovest) con evidenziazione dell'appartamento in oggetto

Oggetto della presente relazione di stima risulta essere una unità immobiliare inserita nel fabbricato sopra descritto e costituita da un appartamento ad uso residenziale al piano quarto con le relative pertinenze comuni, che risultano di proprietà del Sig. "OMISSIS" per la quota di 1/1 e ricadono nell'Esecuzione Immobiliare n° 261 / 2023.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva degli identificativi dell'immobile oggetto di cessione nel presente lotto di vendita:

LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI CESSIONE PIENA PROPRIETA'	STATO
UNICO	APPARTAMENTO RESIDENZIALE	P. 4°	Sez. NCT, Fg.15, part. 201 sub.21 Cat. A/2 Cl. 2 Consistenza 5 vani Rendita € 413,17 P.3-7	1/1 PROPRIETA' SIG. "OMISSIS"	OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DALLA FAMIGLIA



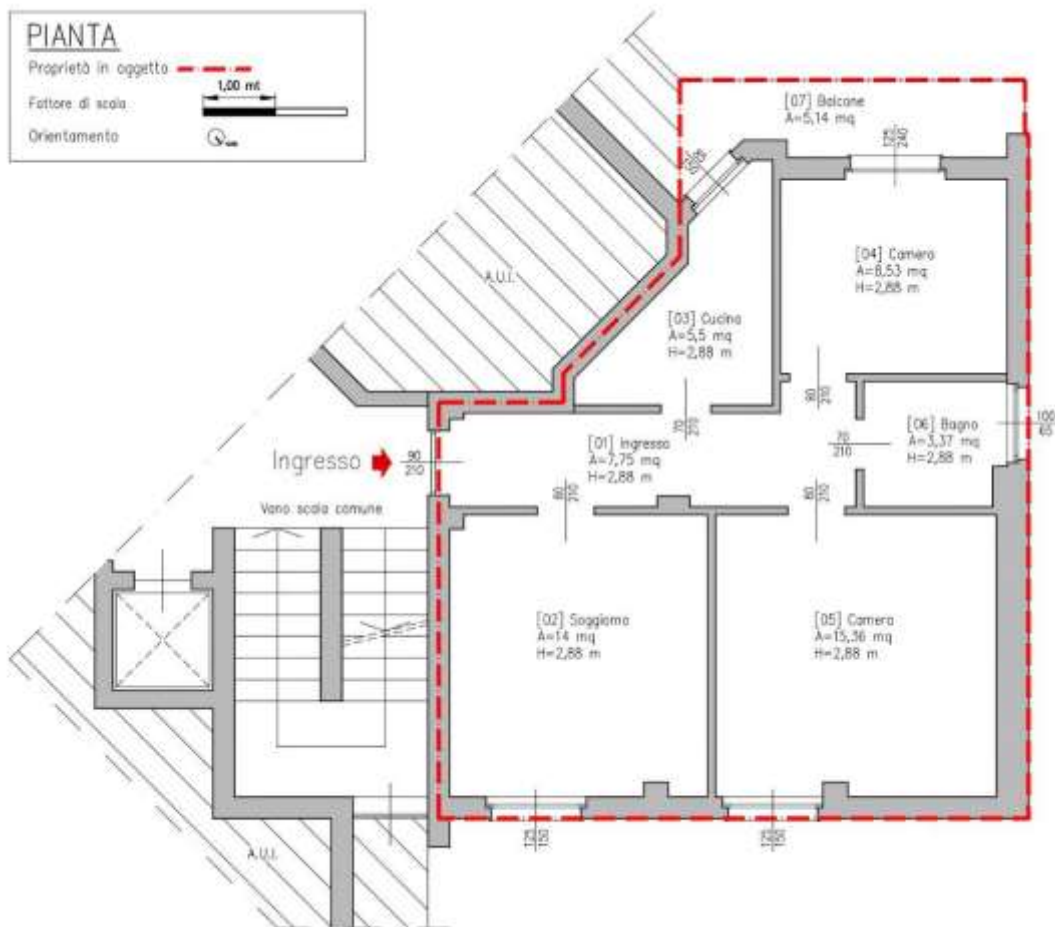
## 2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano quarto ed è accessibile in maniera indipendente dal vano scala comune con accesso pedonale fronte strada da via Alcide De Gasperi al civico 129. Oltre ad esso vi sono spazi comuni come descritti in seguito.

L'immobile residenziale ha superficie commerciale di circa 68 mq, oltre a parti comuni condominiali ed è costituito da un appartamento al piano quarto a cui si accede esclusivamente dal vano scala comune il cui ingresso si trova al piano terra prospiciente il marciapiede su via Alcide De Gasperi. In dettaglio l'immobile è composto da un locale di ingresso [01] di circa 7,75 mq, da un soggiorno [02] di circa 14 mq e da una cucina separata [03] di circa 5,5 mq munita di finestra. La zona notte è composta da una camera da letto [05] di circa 15,36 mq munita di finestra, da un locale bagno [06] di circa 3,37 mq munito di finestra ed infine di una seconda camera da letto [04] di circa 8,53 mq munita di portafinestra dalla quale si accede al balcone privato [07] di circa 5,14 mq su cui si affaccia anche la finestra della cucina. Tutti i vani dell'appartamento hanno altezza pari a circa m 2,88.

Di seguito viene riportato il rilievo dell'immobile eseguito durante il sopralluogo del 09/01/2024.



**Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari**

L'immobile è stato realizzato a metà degli anni '60 e le finiture risalgono praticamente tutte allo stesso periodo. Le pavimentazioni dei locali sono in marmo per i locali di soggiorno e camere realizzate con mattonelle quadrate oppure in stile palladiana; per la cucina ed il bagno le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in materiale ceramico. I serramenti esterni hanno struttura in legno, sono privi di guarnizioni di tenuta e presentano vetri semplici senza vetrocamera. Ad essi sono abbinati degli avvolgibili in materiale plastico con cassonetto interno privo di coibentazioni. Il balcone esterno presenta pavimentazioni in piastrelle in ceramica comuni e ringhiera in ferro a disegno semplice.

Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ed è garantito da una caldaia a metano posizionata nel locale bagno con distribuzione a radiatori muniti di termovalvola (in alcuni casi la termovalvola risulta parzialmente smontata) e contacalorie. Il contatore del gas è posizionato all'esterno in facciata, sul balcone. È presente un impianto elettrico realizzato sotto traccia. Il locale bagno è dotato di sanitari standard ed è presente un piatto doccia con relativo box.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento, tenendo conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, intonaci di soffitti e pareti), degli infissi esterni ed interni, degli impianti idro-termo-sanitario, del servizio igienico, può essere complessivamente definito sufficiente in quanto è evidente la necessità di interventi di carattere generale che riguardino la manutenzione ed il rifacimento delle finiture e degli impianti.



Figura 06: Ingresso [01]



Figura 07: Soggiorno [02]





Figura 08: Soggiorno [02]

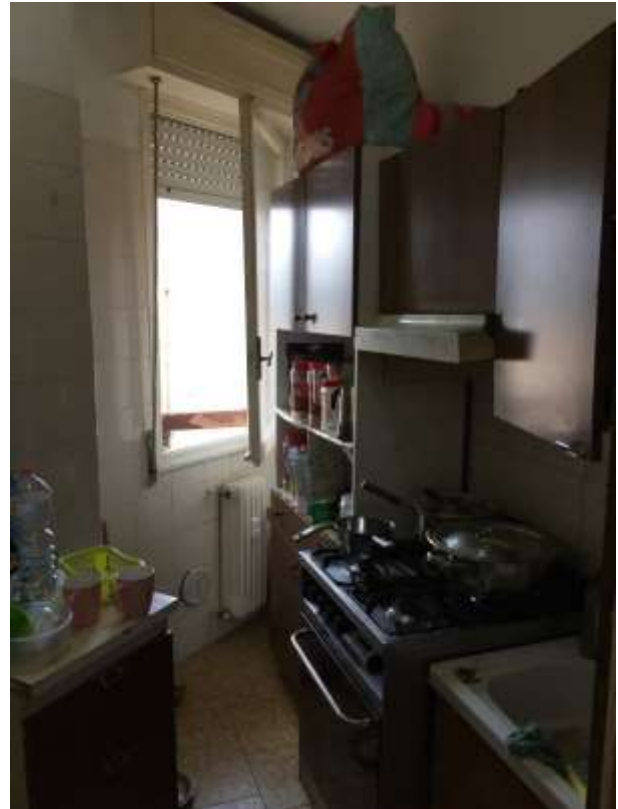


Figura 09: Cucina [03]



Figura 10: Camera [05]



Figura 11: Bagno [06]







Figura 12: Camera [04]



Figura 13: Balcone [07]



Figura 14: Caldaia nel locale bagno



Figura 15: Serramento tipo, locale cucina





Figura 16: Sanitari bagno



Figura 17: Termosifone tipo, locale soggiorno



Figura 18: Ingresso all'appartamento dal vano scale comune

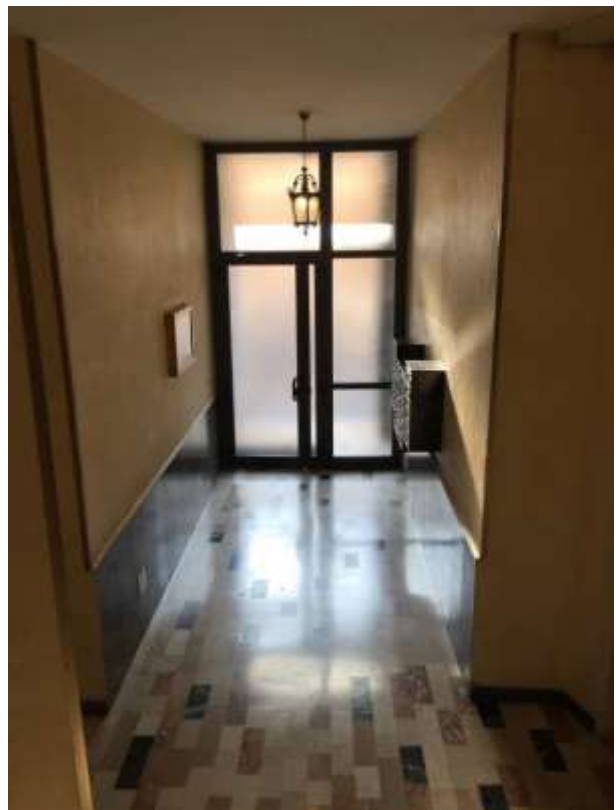


Figura 19: Ingresso condominiale al p. terra, portoncino sui via De Gasperi





**Impianti in dotazione delle unità immobiliari**

- Riscaldamento (\*):  Presente  Assente  Vetustà:  
 Se presente:  Centralizzato  Autonomo  
 Alimentazione:  Metano  Gas propano liquido  
 Elettrico  Gasolio/olio combustibile  
 Elementi radianti:  Radiatori  Pavimento/soffitto  Ventilconvettori  
 Aria  Altro  
 - Condizionamento:  Presente  Assente  
 - Solare termico:  Presente  Assente  
 - Elettrico (\*):  Presente  Assente  Vetustà: /  
 - Idraulico (\*):  Presente  Assente  Vetustà: /  
 - Antifurto:  Presente  Assente  
 - Pannelli fotovoltaici:  Presente  Assente

**(\*) Nota sulle attrezzature impiantistiche:**

Si evidenzia che non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità degli impianti installati e si ritiene che le dotazioni impiantistiche siano tutte da revisionare; non è stato possibile in questa sede la verifica di funzionalità delle stesse.

**Classe energetica**

- Classe energetica desunta dall'ACE: G (\*\*)  Non desumibile/assente.

(\*\*) attestato registrato il 03/03/2014, Prot. 17196-000100/14, con validità fino al 03.03.2024. **(Allegato 7)**

**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 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 risulta:  Minimo  Medio  Massimo

**Luminosità delle unità immobiliari**

La luminosità indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Nel caso specifico 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.

Nel caso specifico risulta:  Minimo  Medio  Massimo

### Identificazione catastale dell'unità immobiliare

I beni così come indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono identificati come segue:

#### [1] Appartamento

Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane

**Sez. NCT Fg.15 particella 201 sub. 21**

Via Alcide De Gasperi Piano 3-7

Cat. A/2, cl.2, consist. 5 vani Sup. cat. 68 mq, Rendita € 413,17

Tale risultante in forza di VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/10/2020 Pratica n. BS0121707 in atti dal 19/10/2020 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 41464.1/2020)

E' ricompresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 del c.c.

L'immobile così identificato risulta catastalmente intestato a:

**"OMISSIS"**

diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Si riporta a seguire uno stralcio degli estratti mappa NCT e delle planimetrie catastali ultime in atti dell'unità immobiliare. (**Allegato 1**)



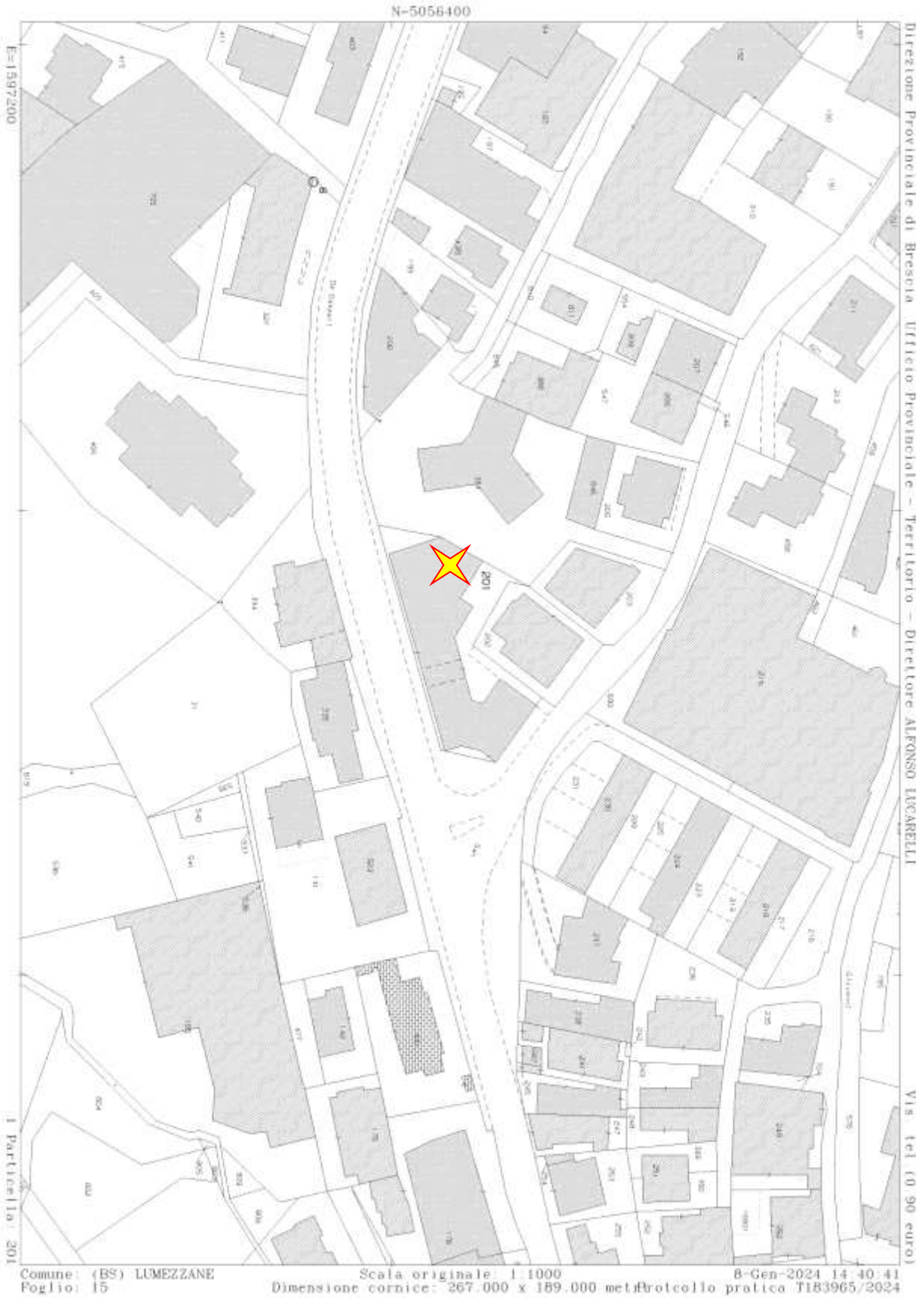


Figura 20: Estratto mappa catastale – particella 201 fg.15



NONOLARIO  
F. - Cas. S. T. - 680

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1997, N. 651)

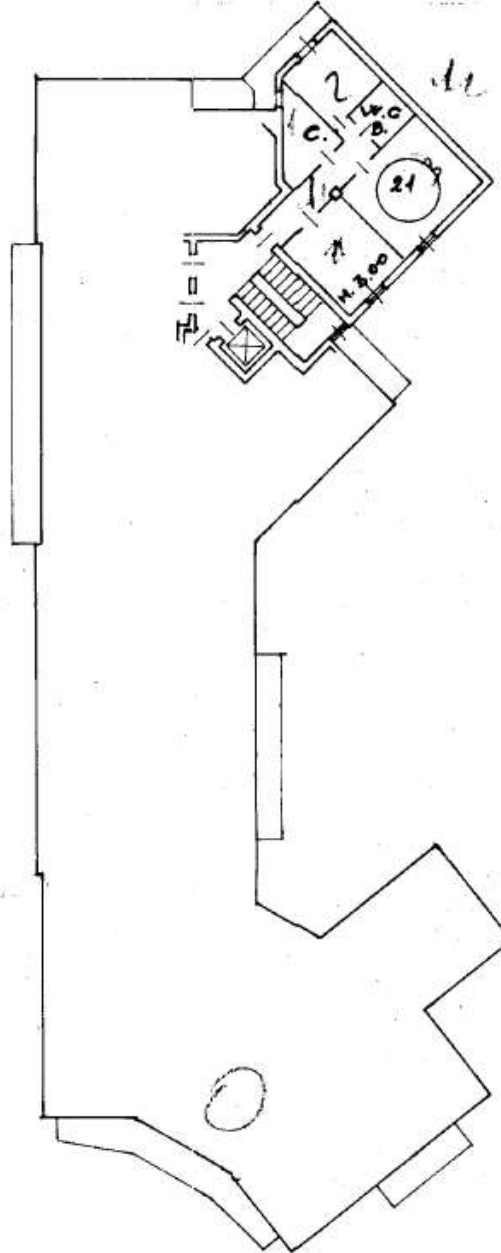
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LUMEZZANE S.S. Via DE. GASPERI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

SCH-050213

2205/21



P.3°

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

item 01

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>31-10-66</u> PROT. N° <u>3833</u>	

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **BRESCIA**

DATA 2.9.966  
Firma: *Carocini F...*

IZZANE(E738) - < Sez. urbana NCT - Foglio 15 - Particella 201 - Subalterno 21 >

Figura 21: Stralcio planimetria immobile - NCT Fg. 15, particella 201 subalterno 21 ex Sezione Urbana LPI Fg. 9 part. 2205 Sub. 21

### Suddivisione delle unità immobiliari in lotti:

L'immobile così come attualmente identificato catastalmente costituisce il seguente lotto di vendita:

Lotto Unico:     **Appartamento:**

Sito a Lumezzane (BS) in Via Alcide De Gasperi n°129

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane

**Sez. NCT Fg.15 particella 201 sub. 21**

Via Alcide De Gasperi Piano 3 - 7, Cat. A/2, cl.2, consist. 5 vani Sup. cat. 68 mq,

Rendita € 413,17

Quota 1/1 piena proprietà Sig. **"OMISSIS"**

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 del c.c.

### Confine dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare presenta i seguenti confini:

- a Nord confina con vuoto su cortile comune;
- a Est confina con vano scala comune;
- a Sud confina con altra proprietà;
- a Ovest confina con vuoto su cortile comune

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa e la planimetria catastale. (**Allegato 1**)

### Consistenza

In data 09/01/2024 è stato eseguito un sopralluogo presso l'unità immobiliare; è stato possibile prendere visione della stessa, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato. L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito per l'appartamento al piano quarto (**Allegato 6**) è stato confrontato con le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 1**) e con gli elaborati grafici della pratica edilizia autorizzata (**Allegato 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 1,50 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:

- 1) Per i locali **principali** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda
- 2) Per il **balcone** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda

### **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 1,50 dal piano pavimento.

**N.B:** La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo. (**Allegato 6**) Per cui si ottengono le seguenti superfici interne nette dei locali:

<b>[1] Appartamento</b>	- [01] Ingresso di superficie utile di circa:	7,75 mq;
	- [02] Soggiorno di superficie utile di circa:	14 mq;
	- [03] Cucina di superficie utile di circa:	5,5 mq;
	- [04] Camera di superficie utile di circa:	8,53 mq;
	- [05] Camera di superficie utile di circa:	15,36 mq;
	- [06] Bagno di superficie utile di circa:	3,37 mq;
	- [07] Balcone di superficie utile di circa:	5,14 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Superficie Commerciale (mq)
UNICO	<b>[1] Abitazione</b>				
	Abitazione p.4°	S.E.L.	66,16	100%	66,16
	Balcone	S.E.L.	5,14	30%	1,54
	<b>Totale mq</b>				<b>67,70</b>





### 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.

#### **3.1 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

I lavori di costruzione dell'edificio sono avvenuti il giorno 17/12/1963 e terminati il 17/10/1965 come dichiarato nella Autorizzazione all'abitabilità rilasciata dal Comune di Lumezzane. Il fabbricato è stato non è stato oggetto di successivi interventi che hanno modificato la sua consistenza, così come oggi visibile.

##### Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Lumezzane al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti all'unità immobiliare oggetto della presente relazione nonché relative al fabbricato complessivo in cui sono inserite a nome degli attuali proprietari e dei precedenti. Le pratiche edilizie fornite dall'Ufficio tecnico comunale sono riportate in allegato (**Allegato 3**) e di seguito elencate:

- Licenza Edilizia n°461/6 del 17/10/1963 (**Allegato 3.1**) a seguito di richiesta di "Costruzione di un complesso condominiale uso abitazione e negozi" del 01/04/1963. Con tale Licenza edilizia si autorizzava alla "Costruzione di fabbricato a più piani". Si fa presente che nella licenza edilizia al *Cap. 3 Prescrizioni Speciali poste dall'ufficio o dalla commissione edilizia* veniva aggiunta la prescrizione che "La costruzione dovrà avvenire come variante presentata in data 16/07/1963". Di tale variante mi sono state fornite esclusivamente delle tavole definite variante nel cartiglio con il timbro del Comune senza però n° di protocollo e data.

Con riferimento a tale pratica edilizia risultano anche agli atti:

- Denuncia opere in conglomerato cementizio semplice o armato Prot. n° 8512 del 18/10/1963;
- Autorizzazione all'abitabilità (P.E. 461/6) del 15/10/1965.



- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n°1214/14 del 24/09/1985 (**Allegato 3.2**) a seguito di richiesta n°1214/14 prot. n°11037 del 16/07/1985. Con tale autorizzazione si autorizzava alla costruzione di canne fumarie esterne all'edificio in dotazione alle cucine poiché tali impianti non erano al tempo presenti.

Nota bene:

La ricerca eseguita presso gli uffici comunali a nome degli attuali proprietari non ha evidenziato la presenza di alcuna ulteriore pratica edilizia.

Si riporta in allegato uno stralcio di alcuni elaborati grafici facenti parte delle pratiche edilizie autorizzative relative al fabbricato in oggetto:



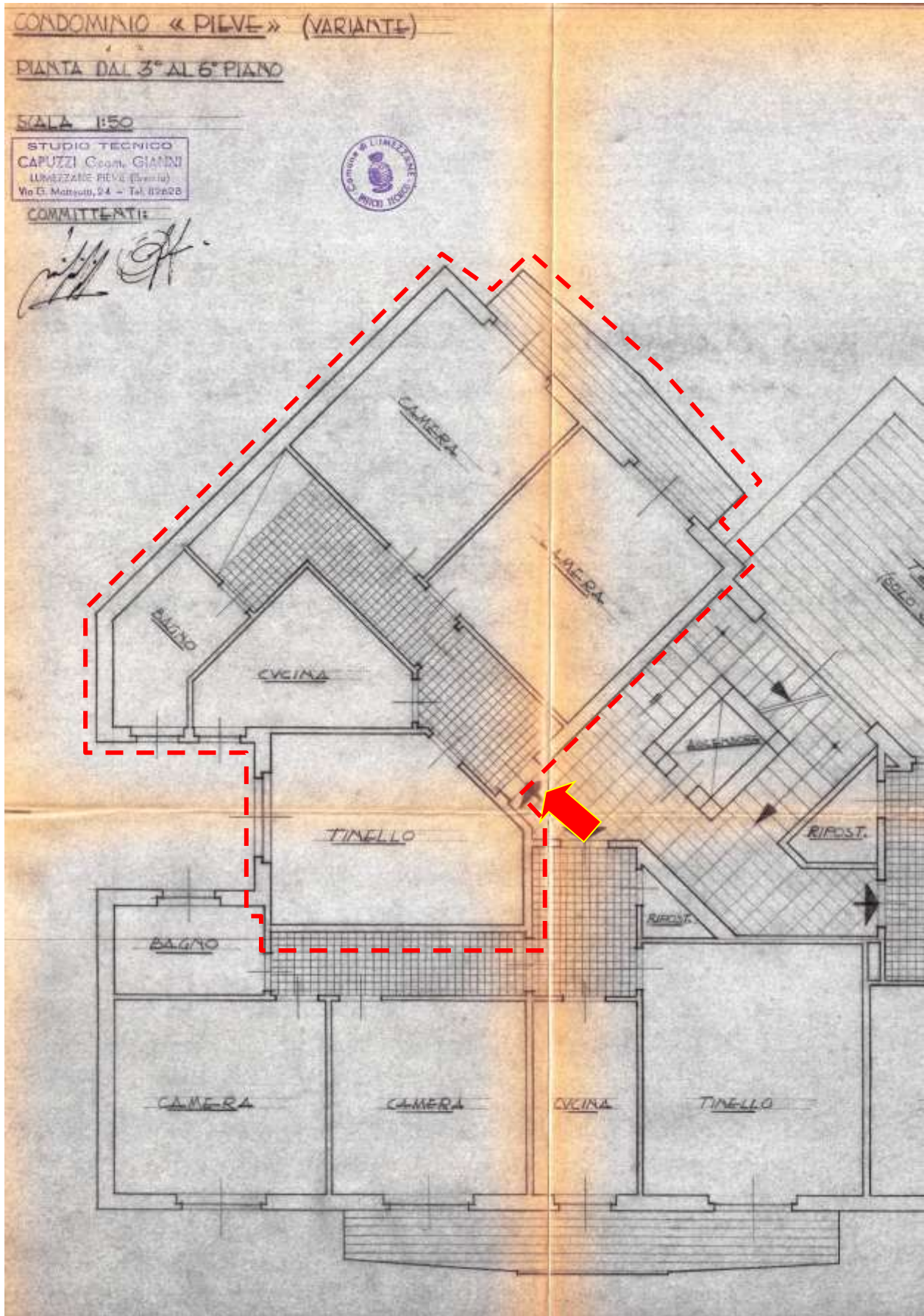


Figura 22: Licenza Edilizia n°461/6 del 17/10/1963, stralcio tavola di progetto (VARIANTE) del piano tipo dal 3° al 6° con perimetrazione dell'immobile così come a progetto





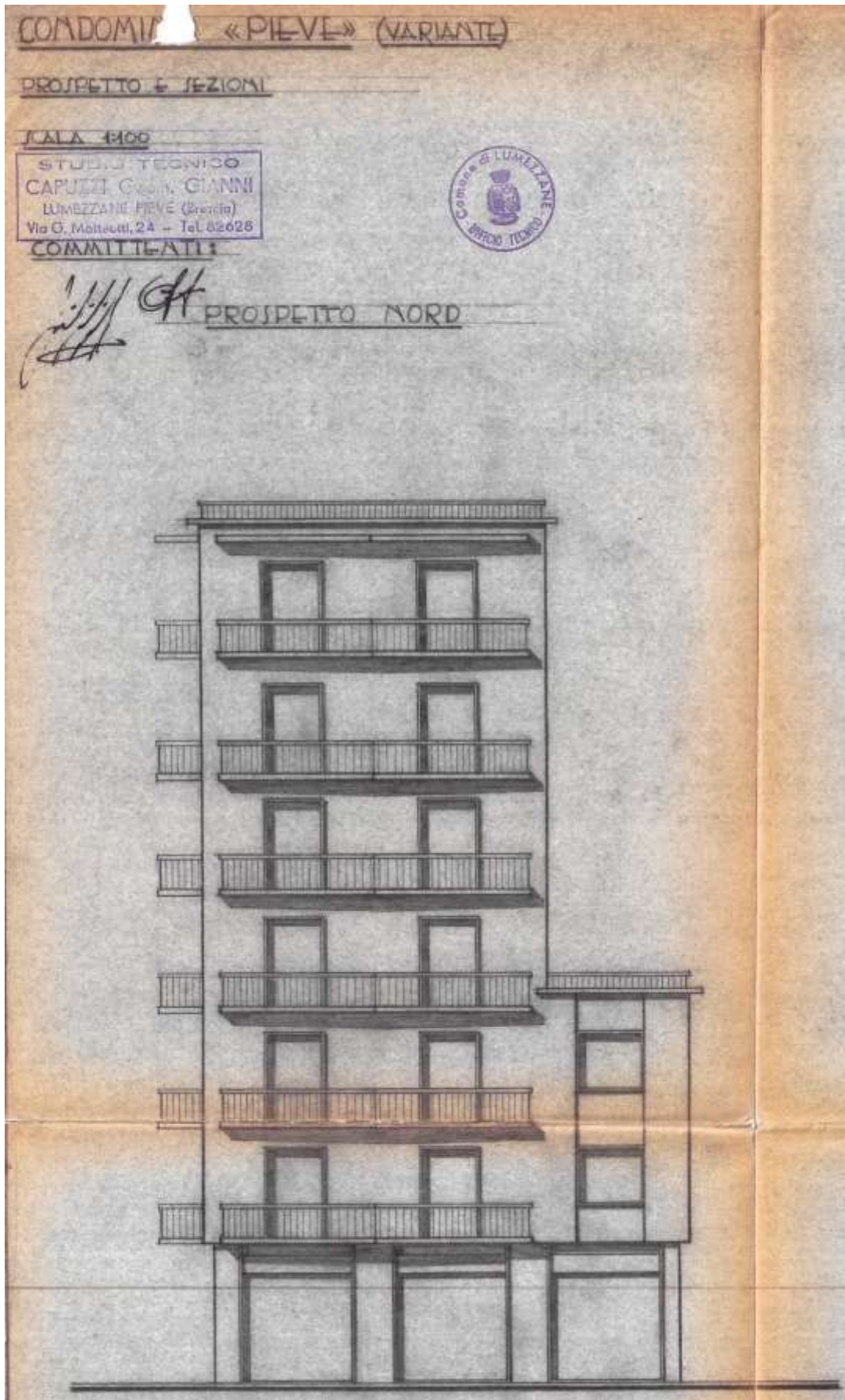


Figura 23: Licenza Edilizia n°461/6 del 17/10/1963, stralcio tavola di progetto (VARIANTE)



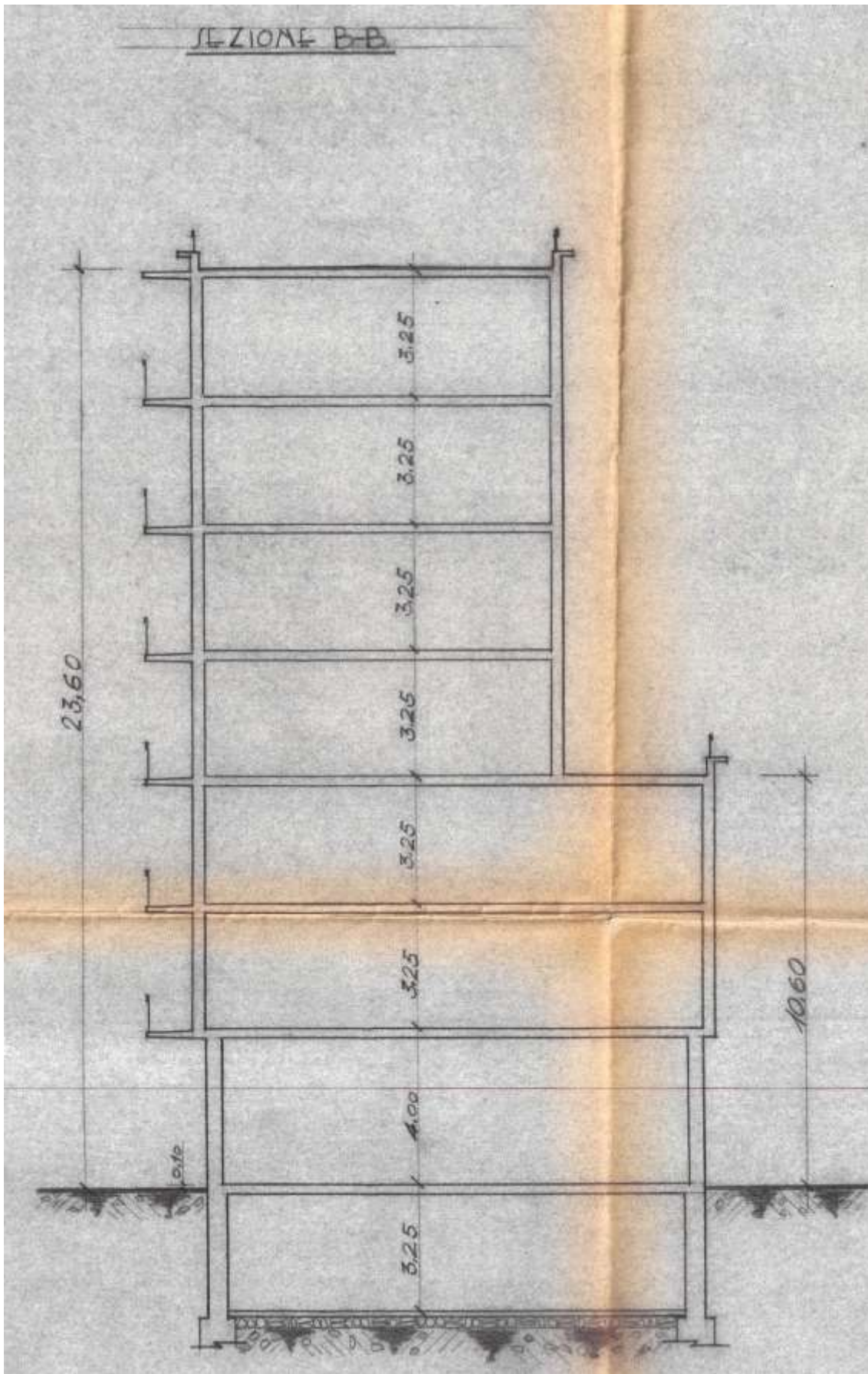


Figura 24: Licenza Edilizia n°461/6 del 17/10/1963, stralcio tavola di progetto (VARIANTE)



### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente: "Piano di Governo del Territorio - Comune di Lumezzane" adottato con delibera di C.C. n. 8 del 10/03/2022.

Il mappale 201 del Fg. 15 Censuario di Lumezzane con il quale è identificato il complesso edilizio in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade nell'ambito: "Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto (Zone B1)" regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R. di cui all'Art. 6" (**Allegato 2**)

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, ambientali e paesaggistiche, si allegano i seguenti estratti delle tavole e delle norme dello strumento urbanistico vigente: (**Allegato 2**)

- Piano delle Regole – Tavola n°2.3.1 - Azionamento
- Piano delle Regole – Tavola n°3 - Carta delle sensibilità del paesaggio;
- Piano delle Regole – N.T.A. - Art. 6;
- Documento di Piano –Tavola n° 4.1.1 – Carta delle limitazioni d'uso e dei vincoli amministrativi;
- Componente geologica –Tavola n° 12 – Carta della fattibilità geologica

### Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane (**Allegato 3**) e sulla base del rilievo eseguito (**Allegato 6**) in occasione del sopralluogo svolto è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto risultante dalle pratiche edilizie autorizzative. Da tale confronto sono emerse le difformità di seguito elencate:

- La sagoma dell'edificio risulta differente in angolo ovest, zona in cui è presente l'appartamento in oggetto;
- Il balcone rappresentato in pratica edilizia adiacente le due camere non è presente su quel lato, bensì è adiacente la camera sul lato opposto dell'appartamento;





- L'appartamento risulta avere una disposizione dei locali interni diversa, in particolar modo il bagno è collocato in altra posizione e adiacente al locale cucina vi è una terza camera e il locale "tinello" non è parte della presente unità immobiliare ma di quella adiacente;
- Diversa sagoma del corridoio di ingresso che distribuisce i vari ambienti;
- Diverso posizionamento delle finestre in facciata;
- Realizzazione di finestra nel locale bagno;
- Altezze interne non verificabili con certezza: l'altezza netta interna è assente negli elaborati grafici di progetto.

Si fa presente che non è stato possibile eseguire una verifica dei dati stereometrici principali del fabbricato nel suo complesso (dimensioni in pianta, altezze, distanze, distacchi) e verificarne la corretta esecuzione con riferimento ai valori autorizzati, non avendo possibilità di accesso verso altre proprietà.

Si sottolinea purtuttavia che dal confronto degli elaborati grafici con lo stato dei luoghi è emersa una considerevole difformità a livello condominiale, con riferimento particolare alla sagoma dell'edificio, alla posizione dei balconi e delle finestre e di conseguenza anche alle superfici dell'appartamento in oggetto. Inoltre con riferimento alla unità immobiliare oggetto di perizia, in aggiunta alle difformità di carattere condominiale già evidenziate, si evidenzia che l'appartamento risulta di consistenza inferiore rispetto a quanto rappresentato negli elaborati di progetto, nei quali risulta essere presente un vano in più rispetto a quelli effettivamente rilevabili.

L'analisi delle planimetrie catastali di primo impianto risalenti all'anno 1966, tutt'ora ultime planimetrie catastali presenti in banca dati, sono invece sovrapponibili allo stato di fatto dell'immobile nel suo complesso che viene rappresentato così come ancora oggi visibile.

Di seguito uno stralcio della rappresentazione grafica delle difformità rilevate nell'immobile oggetto di perizia e riportate in allegato. **(Allegato 6)**



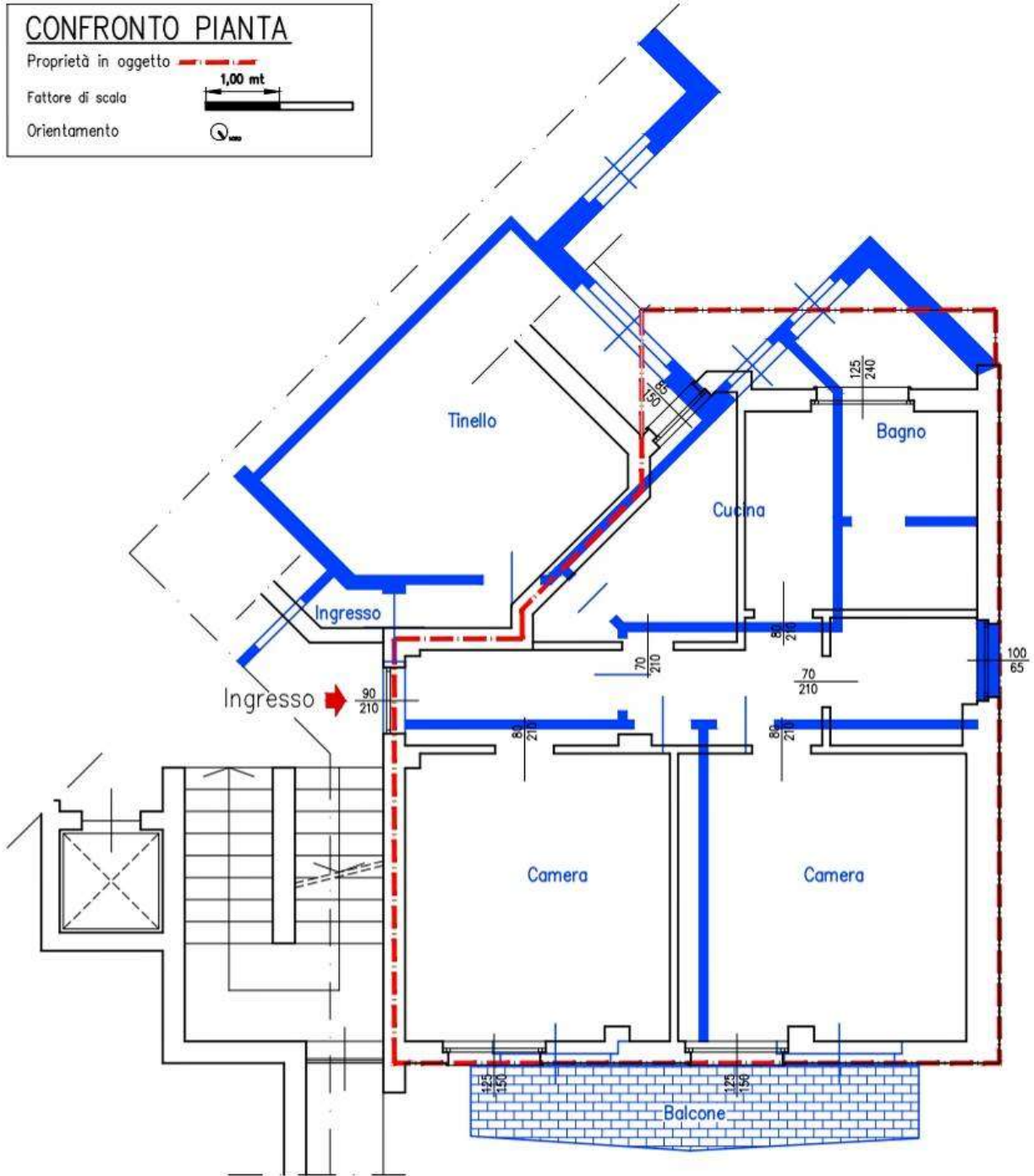


Figura 25: Pianta appartamento al 4° piano: confronto indicativo tra progetto autorizzato (colore blu) e stato dei luoghi.



### **Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica**

Io sottoscritto Arch. Matteo Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 3072, 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 dell'immobile in oggetto.

### **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 08/01/2024.

Si allegano l'estratto mappa, le planimetrie catastali, le visure storiche Catasto Fabbricati. **(Allegato 1)**

A seguito del sopralluogo svolto presso le unità immobiliari, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti. Tali planimetrie risultano solo parzialmente allineate allo stato dei luoghi autorizzato. Da tale confronto sono emerse infatti le difformità di seguito elencate:

- Sagoma del locale cucina;
- Diversa posizione del confine (ringhiera) sul balcone a divisione dall'altrui proprietà;
- Mancata rappresentazione della finestra del bagno;
- Difformità delle altezze dei locali.

#### **Dichiarazione di rispondenza catastale**

Io sottoscritto Arch. Matteo Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 3072, 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 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Come desumibile dalla Relazione Notarile Catastale – Ipotecaria ventennale (**Allegato 5**) il bene immobile ubicato in Comune di Lumezzane, la cui attuale identificazione catastale è la seguente:

Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane

#### **Sez. NCT Fg.15 particella 201 sub. 21**

Via Alcide De Gasperi Piano 3 - 7, Cat. A/2, cl.2, consist. 5 vani Sup. cat. 68 mq, Rendita € 413,17

(ex Sezione Urbana LPI Foglio 9 Particella 2205 Subalterno 21, Cat. A2, consist. 5 vani Via Alcide De Gasperi Piano 3 – 7)

Alla data del 20/06/2023 risultava intestato a:

**“OMISSIS”**

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

A lui pervenuto in forza del seguente titolo:

Atto Notarile pubblico di **Compravendita** a rogito Dott.ssa Antonella Rebuffoni del 05/03/2004 rep. n°16673 racc. n° 6223, (**Allegato 4**) registrato a Gardone Val Trompia in data 17/03/2004 n°729 serie 1T, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia il 18/03/2004 al n. 13692/8383 di formalità; **favore:** “OMISSIS”, residente e fiscalmente domiciliato in Lumezzane (BS) Vicolo dell'Ombra n.25, operaio, cittadino pakistano in possesso di regolare permesso di soggiorno per motivo di lavoro subordinato rilasciato per la prima volta in data 18 marzo 1996 al numero A832430 rinnovato dalla Questura di Brescia in data 26 luglio 2002 come carta di soggiorno a tempo indeterminato; **contro:** “OMISSIS”.

Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, a lei pervenuto da potere di “OMISSIS” con Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Antonella Rebuffoni del 01/12/2003 rep. 15622/5733 registrato a Gardone Val Trompia il 17 dicembre 2003 al numero 3338 serie 1T e trascritto a Brescia il 19 dicembre 2003 ai numeri 63154/38423 titolo del quale si richiamano espressamente tutti i patti, condizioni e servitù contenuti nello stesso e nei titoli nell'atto medesimo citati.

L'immobile compravenduto viene così di seguito descritto: *“l'unità immobiliare per civile abitazione al piano terzo con solaio al piano settimo, censita nel Catasto Fabbricati alla partita 1007224 foglio 9 Sez. LPI con il mappale numero: **2205 subalterno 21** - Categoria A/2 - Classe 2 - Vani 5 (cinque) - Rendita Catastale Euro 413,17 (quattrocentotredici virgola diciassette centesimi) [...] Nella vendita è compresa la proporzionale*



quota di comproprietà delle parti comuni condominiali identificate nell'articolo 1117 del codice civile e nelle planimetrie di accatastamento dell'intero complesso edilizio”.

[...] “A “OMISSIS”, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Lumezzane sezione Urbana LPI Foglio 9 Particella 2205 Sub. 21 è pervenuta per atto di compravendita del 12/05/1998 Numero di repertorio 96096 Notaio VITTORIA PIARDI Sede Lumezzane (BS) trascritto il 25/05/1998 nn. 16488/11479 da potere di “OMISSIS” Nata il 29/11/1946 a Lumezzane (BS) C.F. “OMISSIS”, “OMISSIS” Nata il 23/12/1939 a Lumezzane (BS) C.F. “OMISSIS.”

### **Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti**

Servitù/Vincoli:  Si  No

Oneri:  Si  No

Pesi/gravami:  Si  No

Si evidenzia che nell'atto di provenienza viene così dettagliato:

[...] “Quanto sopra viene venduto a corpo, nello stato attuale di fatto e di diritto, con pertinenze, azioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive e come compete alla parte venditrice in forza di atto di compravendita in data 1° dicembre 2003 n.15622/5733 di mio repertorio registrato a Gardone Val Trompia il 17 dicembre 2003 al numero 3338 serie 1T e trascritto a Brescia il 19 dicembre 2003 ai numeri 63154/38423 titolo del quale si richiamano espressamente tutti i patti, condizioni e servitù contenuti nello stesso e nei titoli nell'atto medesimo citati.”

“La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che l'unità immobiliare acquistata fa parte di un fabbricato in condominio e pertanto si obbliga ad osservare, senza riserva alcuna, le disposizioni delle vigenti leggi, nonché quelle contenute nell'eventuale regolamento di condominio riguardanti la gestione del fabbricato, la ripartizione delle spese e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà. La parte acquirente dichiara, infine, di accettare la ripartizione millesimale dell'intero fabbricato fatta in sede tecnica.” [...]

[...] La parte venditrice medesima presta garanzia circa l'inesistenza di opere realizzate successivamente al 1° settembre 1967 per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo anche in sanatoria o che comportassero l'irrogazione di sanzioni pecuniarie anche a sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, loro proroghe, modifiche ed integrazioni, e che comunque nulla osta alla libera commerciabilità dell'unità immobiliare oggetto del presente atto. Le parti prendono atto che la parte venditrice non è in possesso del certificato di abitabilità in quanto il fabbricato in contratto è di vecchia



costruzione. In ogni caso la parte venditrice assicura e garantisce che l'immobile in contratto è immune da deficienze igienico-sanitarie concrete e sostanziali che lo possano rendere inidoneo all'uso. [...]

### **Contratti di locazione registrati**

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica della presenza di contratti registrati di locazione e/o comodato o altro contratto a favore di terzi, inerente alla unità immobiliare in oggetto, con istanza presentata tramite mail pec in data 09/01/2024 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Brescia. L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Brescia, in data 16/01/2024 ha fornito la seguente dichiarazione: "si comunica che intestato al debitore esecutato e per l'immobile in oggetto esiste un contratto di locazione giunto alla sua naturale scadenza in data 31/03/2022 e non ulteriormente prorogato del quale alleghiamo l'interrogazione". (Allegato 8)





#### **4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE**

##### **Stato di occupazione dei beni**

Alla data del sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU unitamente ad un collaboratore del Custode Giudiziario, i locali costituenti l'immobile oggetto di perizia risultano occupati. Come da verbale di immissione in possesso redatto dal Custode Giudiziale, a cui si rimanda, durante l'accesso all'immobile era presente un figlio dell'esecutato il quale dichiarava che nell'appartamento ci abitano: sua madre, tre fratelli minorenni oltre all'esecutato stesso.

##### **Stato di conservazione del bene e assenza di garanzia per vizi**

Il CTU a quantificazione del deprezzamento dell'immobile a seguito dello stato di conservazione dello stesso e dell'assenza di garanzia per vizi, ritiene congruo apportare un deprezzamento pari al 8% del valore dell'immobile per un importo complessivo di circa € 6.499,39.

Si evidenzia che tale importo verrà detratto al valore di stima dei presenti immobili, ma che una eventuale variazione di tali costi, in aumento o in diminuzione, non potrà determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia. **(Allegato 9)**

##### **Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica e catastale**

Come desumibile dall'analisi di verifica della conformità edilizia e catastale ai precedenti paragrafi l'unità immobiliare risulta difforme rispetto alle pratiche edilizie autorizzative.

Essendo presenti in primis difformità che riguardano l'immobile anche a livello condominiale, e non riconducibili esclusivamente all'immobile oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno che le difformità in merito alla sagoma dell'edificio e delle parti comuni, vengano sanate con la predisposizione di una eventuale pratica edilizia in sanatori a livello condominiale. Rimarrà a carico della parte acquirente ogni onere relativo alla partecipazione alla eventuale pratica edilizia in sanatoria a livello condominiale e/o per un contestuale intervento di parziale o totale messa in pristino dei luoghi all'interno dell'immobile in oggetto non afferenti alla consistenza dell'edificio nel suo complesso.

Il CTU a quantificazione del deprezzamento dell'immobile conseguente all'ipotesi di dover intraprendere tale iter di sanatoria/messa in pristino dei luoghi, tenuto conto delle incertezze relative all'effettivo rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria, delle tempistiche non quantificabili e dell'incertezza dei costi per gli interventi di messa in pristino/sanatoria, ritiene congruo apportare un deprezzamento pari al 5% del valore dell'immobile per un importo complessivo di circa € 4.062,12 oltre a circa € 500,00 per la regolarizzazione catastale dello stesso. **(Allegato 9)**



Si evidenzia che il costo delle regolarizzazioni edilizie e catastali e/o dei costi per la messa in pristino dei luoghi verranno detratti al valore di stima dei presenti immobili, ma che una eventuale variazione di tali costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potranno determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia.

Tali importi di costo sono infatti da ritenersi puramente indicativi ed un conteggio di dettaglio potrà essere eseguito solo a seguito della predisposizione di un adeguato progetto di ripristino/sanatoria non oggetto del presente incarico.

### **Oneri di natura condominiale**

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato nel suo complesso suddiviso in diverse unità immobiliari costituite nel condominio denominato "Pieve" ed è presente un Regolamento Condominiale. Si allega l'Esercizio Ordinario 2021/2022 e il consuntivo ripartizioni per unità da cui si evincono anche le tabelle millesimali

Come da comunicazione pervenuta al sottoscritto da parte dell'Amministratore Condominiale, alla data del 31/07/2023, il saldo finale a debito del Sig. "OMISSIS" è pari ad € 2.380,87.

Si evidenzia che le eventuali spese insolute delle ultime due annualità rimarranno a carico della parte acquirente. (Allegato 10).

### **Vincoli connessi al carattere storico-artistico**

Nessuno.

### **Altri oneri**

Non rilevati

### **Divisibilità dei beni e formazione dei lotti**

Alla luce delle analisi svolte e della situazione di fatto rilevata, si ritiene necessaria la vendita dell'immobile residenziale, con le relative parti comuni, in un unico lotto.



## **5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In base alle risultanze della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 20/06/2023 sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 20/06/2023 risulta che in ordine a quanto in oggetto, sono presenti le seguenti formalità: **(Allegato 5)**

- **ISCRIZIONE N. 13693/2845 DEL 18/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05/03/2004 n. di rep. 16674/6224 Notaio Rebuffoni Antonella sede Lumezzane (BS)

**A favore:** SANPAOLO IMI SPA sede Torino C.F. 06210280019 (Domicilio ipotecario eletto Torino Piazza San Carlo 156)

**Contro:** "OMISSIS"

Capitale € 85.000,00 Totale € 170.000,00 durata 25 anni

Grava su Lumezzane sezione Urbana LPI Foglio 9 Particella 2205 Sub. 21

N.B. A margine risultano:

\* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 7145/1446 DEL 19/02/2009** derivante da annotazione di surroga del 17/11/2008 Notaio SANTOSUOSSO FABRIZIO sede Brescia Numero di Repertorio 40966 a favore di BARKLAYS BANK PLC con sede MILANO

- **TRASCRIZIONE N. 27099/18894 DEL 20/06/2023** nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 24/04/2023** Numero di repertorio 3061 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia sede Brescia

**A favore:** CATTLEYA MORTGAGE FINANCES.R.L. Sede MILANO, C.F. 10559130967 (Richiedente STUDIO LEGALE LANZA GIARRATANA Via San Martino 19 – Milano)

**Contro:** "OMISSIS"

Grava su Lumezzane sezione Urbana LPI Foglio 9 Particella 2205 Sub. 21

È stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 08/01/2024 che si riporta in allegato da cui non emergono ulteriori gravami. **(Allegato 5)**



## **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**

Si evidenzia che la presente perizia di stima è relativa alla sola unità immobiliare oggetto di provvedimento di pignoramento così come pervenuta in proprietà all'esecutato in forza dell'atto di provenienza citato. La valutazione prevista nella presente perizia risulta pertanto relativa al bene così identificato e con i gravami descritti ai precedenti capitoli.

### **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.

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

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 Lumezzane (BS).





## 7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un contesto urbano residenziale/commerciale di vicinato del Comune di Lumezzane, nella provincia di Brescia; presenta discreta qualità architettonica, finiture d'uso corrente e di consistenza e conservazione come da rilievo eseguito.

La valutazione stilata con la presente perizia è stata quindi redatta sulla base dei valori correnti di mercato nella zona, tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia, della dimensione della stessa, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area e della presenza di pertinenze.

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

Per abitazioni civili in normale stato conservativo nel Comune di Lumezzane, il valore di mercato risulta ricompreso tra 850 €/mq e 1.300 €/mq.

Per la tipologia immobiliare in oggetto si attribuisce pertanto all'immobile in oggetto un valore di mercato calcolato sulla base all'analisi estimativa allegata (**Allegato 9**) e di seguito riportato.

Appartamento: 1.200,00 €/mq

Pertanto si ottiene:

	Consistenza	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stima
	Immobile residenziale		(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
[1]	Appartamento	S.E.L.	66,16	100%	100%	66,16	€ 1.200,00	€ 79.392,00
	Balcone	S.E.L.	5,14	30%	100%	1,54	€ 1.200,00	€ 1.850,40
<b>Sommano</b>								<b>€ 81.242,40</b>
Spazi ed enti comuni: Valori ricompresi nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale dell'unità immobiliare così come risultanti da planimetria catastale								

Nel caso specifico inoltre si ritiene opportuno introdurre ulteriori fattori correttivi del valore di mercato in relazione allo specifico stato di conservazione, alla assenza di garanzia per vizi e, oneri di regolarizzazione edilizia e catastale.

Si ritiene necessario pertanto applicare al valore di mercato delle unità immobiliari sopra elencate:

- una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 8%, quindi pari a circa € 6.500,00;



- 2) una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia (sanatoria e/o messa in pristino) così come computati e quantificabili in circa il 5% del valore, quindi pari a circa € 4.060,00;
- 3) una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione catastale, quantificabile in € 500,00;
- 4) una decurtazione per le spese condominiali insolute, stimabile in circa € 2.400,00.

Pertanto, per i beni sopra elencati riuniti in un unico lotto di vendita si ottiene, arrotondando il seguente Valore di Mercato Ridotto:

**VALORE DI MERCATO RIDOTTO**  
**(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ LOTTO UNICO)**  
**€ 67.800,00**  
**(diconsi euro sessantasettemilaottocento/00)**

#### **Rendimento locativo**

È stato infine determinato il valore locativo dei beni, sulla base dei rendimenti locativi minimi e massimi rilevati nel Comune di Lumezzane sulla base dei confronti con comparabili e con le banche dati degli operatori immobiliari presenti sul territorio comunale.

Il rendimento dei canoni di locazione per i locali residenziali risulta variabile tra € 3,30 e € 4,40 al mq/mese da cui si deduce quindi un canone di locazione complessivo, variabile tra i € 185 e € 247 al mese.

Si ritiene che il canone di locazione reale, viste le caratteristiche dell'unità immobiliare ed il contesto edilizio ed urbano della zona, lo stato di manutenzione e di finitura della stessa, possa essere pari a circa € 330 al mese per complessivi 3.960,00 €/anno.

Brescia, lì 16/02/2023

In fede, Il Tecnico

*Arch. Matteo Gorlani*

(documento firmato digitalmente)



## **ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

**ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

**ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA**

3.1 Licenza Edilizia n°461/6 del 17/10/1963

3.2 Concessione per l'esecuzione di lavori edili n°1214/14 del 24/09/1985

**ALLEGATO 4 – ATTO DI PROVENIENZA**

**ALLEGATO 5 – CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE  
E AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOTECARIE**

**ALLEGATO 6 – PIANTE DELL'IMMOBILE DI RILIEVO**

**ALLEGATO 7 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

**ALLEGATO 8 – VERIFICA CONTRATTI COMODATO O LOCAZIONE REGISTRATI**

**ALLEGATO 9 – ANALISI ESTIMATIVA - CALCOLO VALORE MERCATO – VALORE LOCATIVO**

**ALLEGATO 10 – VERIFICA ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

