

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 483 / 2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Creditore procedente: **DOVALUE S.P.A.**

Via dell'Agricoltura n. 7 - VERONA (VR)

Per conto di: **ITACA SPV S.R.L.**

Via Vittorio Alfieri n. 1 - CONEGLIANO (TV)

Rappresentato dall'Avvocato: **MARCO ORIZIO (C.F. RZO MRC 66D24 B157 Y)**

Piazza della Loggia n. 5- 25121 BRESCIA (BS)

Esecutati: **"OMISSIS"**

"OMISSIS"

Esperto Incaricato: **ING. MOSCA GIOVANNI**

Via Armando Diaz- 25010 San Zeno Naviglio (BS)

Mail: studio@e-artec.it





PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giovanni Mosca con studio in San Zeno, Via A. Diaz n. 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3515, a seguito di ordinanza di nomina del 27.03.2024 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 02.04.2024 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n° 483 / 2023.

In data 09.05.2024 il sottoscritto CTU ha potuto accedere all'immobile ed eseguire il sopralluogo.



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione generale dell'unità immobiliare e identificazione del lotto di vendita

Il bene in oggetto è ubicato a Castrezzato (BS) in via dei Gelsi n. 14 ed è costituito da un appartamento al piano terra con giardino esclusivo, lavanderia e autorimessa al piano interrato in un edificio a schiera.

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica

[1] Appartamento trilocale al piano terra con giardino e lavanderia al piano interrato

Ubicazione: Castrezzato (BS)
Via dei Gelsi n°14

Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.2, part. 883 sub. 8

Quota e Diritto di Proprietà: "Omissis" Piena proprietà ½
"Omissis" Piena proprietà ½

Valore di mercato ridotto

piena proprietà quota 1/1 : € 86.700,00 (euro ottantaseimilasettecento/00)

[2] Autorimessa al piano interrato

Ubicazione: Castrezzato (BS)
Via dei Gelsi

Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.2, part. 883 sub. 20

Quota e Diritto di Proprietà: "Omissis" Piena proprietà ½
"Omissis" Piena proprietà ½

Valore di mercato ridotto

piena proprietà quota 1/1: € 15.800,00 (euro quindicimilaottocento/00)

Valore di mercato complessivo

unità immobiliari [1] e [2] € 102.500,00 (euro centoduemilacinquecento/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:	NO

Limitazioni:

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



INDICE

PREMESSA	3
RIEPILOGO SINTETICO	4
1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	8
Localizzazione	8
Zona	8
Mappa geografica	8
Destinazione urbanistica dell'immobile	8
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato	9
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	12
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	12
Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare e dell'edificio.....	12
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare.....	16
Classe energetica	17
Funzionalità dell'unità immobiliare	17
Esposizione prevalente dell'unità immobiliare	17
Luminosità dell'unità immobiliare	17
Panoramicità dell'unità immobiliare	17
Identificazione del bene e intestazione catastale.....	18
Suddivisione dell'unità immobiliare in lotti.....	20
Confini dell'unità immobiliare	20
Consistenza	20
Criterio di misurazione	20
Calcolo delle superfici di proprietà.....	21
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	23
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	23
Anno di costruzione	23
Titoli autorizzativi esaminati.....	23
Situazione urbanistica.....	25
Limitazioni urbanistiche	25
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	26
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica.....	28
3.2 RISPONDENZA CATASTALE	28
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti.....	28
Dichiarazione di rispondenza catastale	28
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	29
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	29
Contratti di locazione registrati.....	30
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	31



Stato di occupazione dei beni	31
Oneri di natura condominiale	31
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale	31
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	32
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	33
6. ANALISI ESTIMATIVA	34
Utilizzo della valutazione	34
Assunzioni e condizioni limitative.....	34
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	34
Criterio di valutazione	34
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	35
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	38



1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Castrezzato

Via dei Gelsi n° 14

Zona

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata nella zona nord del Comune di Castrezzato in un contesto prevalentemente residenziale.

Mappa geografica

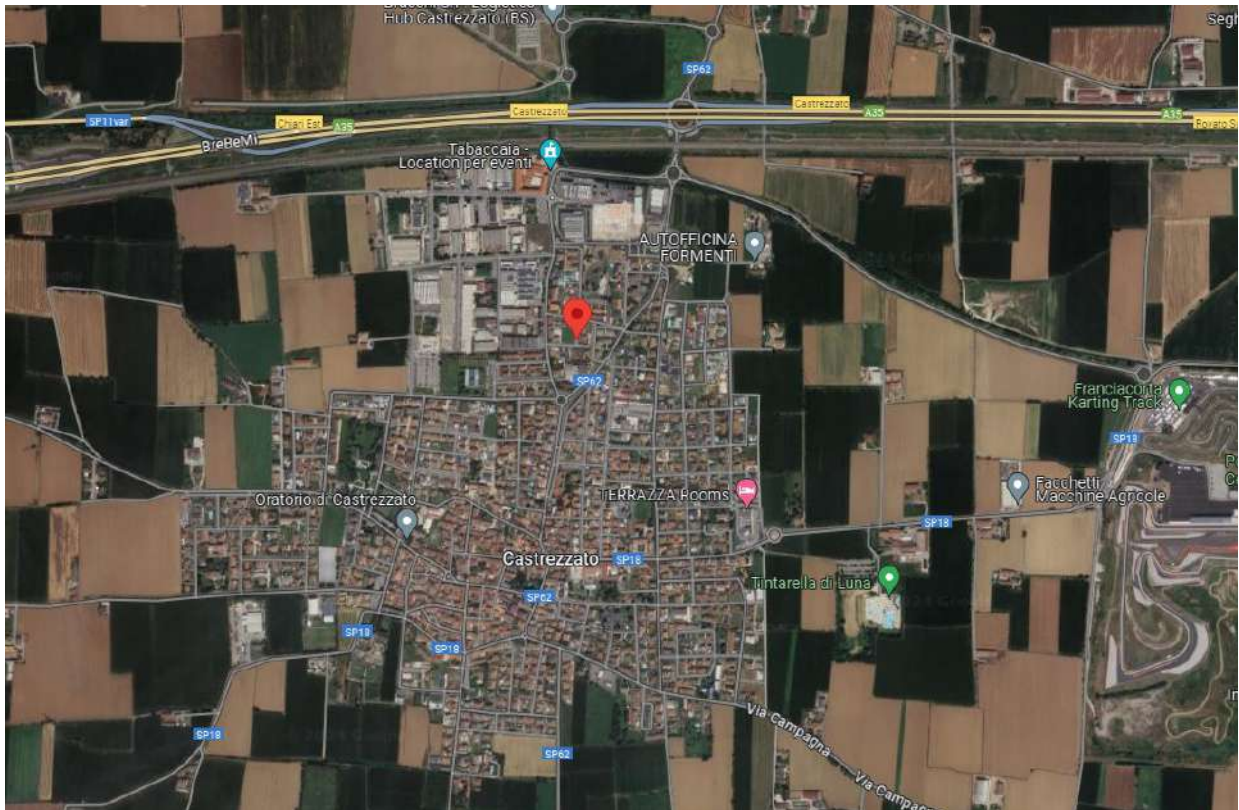


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in "T.U.C.R2: Tessuto Urbano Consolidato residenziale esistente a media densità", definite nelle NTA dall'art. 15.

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 complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile in oggetto è costituito da due corpi di fabbrica posti frontalmente l'uno all'altro, entrambi di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, con vialetto pedonale comune posto al centro che consente l'accesso alle varie unità immobiliari.

Ogni unità abitativa gode di un ingresso pedonale indipendente e di giardino esclusivo, mentre l'accesso carraio, posto nell'angolo nord/est, è comune a tutte le unità del complesso. Il piano interrato si sviluppa lungo un corsello centrale su cui sono distribuiti gli accessi alle autorimesse.



Figura 02: Indicazione del fabbricato in cui è inserito l'immobile - fonte Google maps

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- N. tot piani: n° 2 fuori terra e n° 1 interrato
- Struttura in elevazione: Di tipo misto in muratura/calcestruzzo
- Solai: Laterocemento
- Copertura: A falde inclinate e manto di copertura in tegole
- Murature perimetrali: Laterizio
- Coibentazioni/isolamenti: Non rilevabili
- Infissi esterni: Con doppi vetri e ante in legno
- Finiture esterne: Buone
- Allaccio fognatura: Presente





Fig. 03: Accesso pedonale da via dei Gelsi



Fig. 04: Vialetto pedonale comune



Fig. 05: Indicazione dall'immobile in oggetto



Fig. 06: Indicazione accesso all'immobile



Fig. 07: Rampa d'accesso al piano interrato e corsello comune



Fig. 08: Corsello comune d'accesso alle autorimesse

Gli immobili così come di seguito descritti e le relative pertinenze, risultano di proprietà dei sig.ri "Omissis" e "Omissis" per la quota $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni e ricadono nell'Esecuzione Immobiliare n° 486 / 2023.



Nelle immagini a seguire, tratte dall'elaborato planimetrico catastale ultimo in atti, sono evidenziati con il colore azzurro le unità immobiliari (abitazione con giardino e autorimessa) oggetto del presente lotto di vendita.



Figura 09: Estratto Elaborato planimetrico ultimo in atti con indicazione delle unità immobiliari in oggetto



TIPOLOGIA IMMOBILE		POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA PROPRIETA'	STATO
[1]	APPARTAMENTO CON GIARDINO E LOCALI ACCESSORI	PIANO S1-T	FG.2 PART. 883 SUB. 8 Via dei Gelsi cat. A/2, cl.4, consist. 4,5 vani, Sup. cat. 89 mq Rendita € 290,51	"Omissis" piena proprietà 1/2 "Omissis" piena proprietà 1/2	OCCUPATO DAGLI ESECUTATI
[2]	AUTORIMESSA	PIANO S1	FG.2 PART. 883 SUB. 20 Via dei Gelsi cat. C/6, cl.2, consist. 24 mq, Sup. cat. 30 mq Rendita € 38,42	"Omissis" piena proprietà 1/2 "Omissis" piena proprietà 1/2	OCCUPATO DAGLI ESECUTATI

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Oggetto della presente perizia è un appartamento trilocale di circa 67 mq di superficie commerciale oltre ai locali accessori e le aree esterne e autorimessa di circa 27 mq di superficie commerciale, inserito in un complesso immobiliare a schiera di due piani fuori terra oltre al piano interrato.

L'accesso pedonale avviene dal vialetto comune che, da via dei Gelsi, attraversa centralmente il lotto in direzione nord/sud. Attraverso il giardino privato si accede all'abitazione costituita da un soggiorno con zona cottura, un disimpegno che distribuisce un bagno e due camere da letto. Attraverso quest'ultime si può accedere al secondo giardino posto sul retro. Dal soggiorno, attraverso una scala a chiocciola, si accede al piano interrato dove mediante un disimpegno si accede alla lavanderia e all'autorimessa.

Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare e dell'edificio

L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica così come i pavimenti e i rivestimenti del bagno.

Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato con sopralucente; le finestre e le portefinestre sono in legno con doppi vetri e sono munite di scuri in legno. I locali sono tutti intonacati e tinteggiati; la scala a chiocciola ha struttura in metallo con gradini rivestiti in materiale antiscivolo.

Tutti i locali al piano seminterrato, si presentano intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è ceramica e la lavanderia ha finestra in pvc.

La porta basculante di accesso all'autorimessa è in metallo.



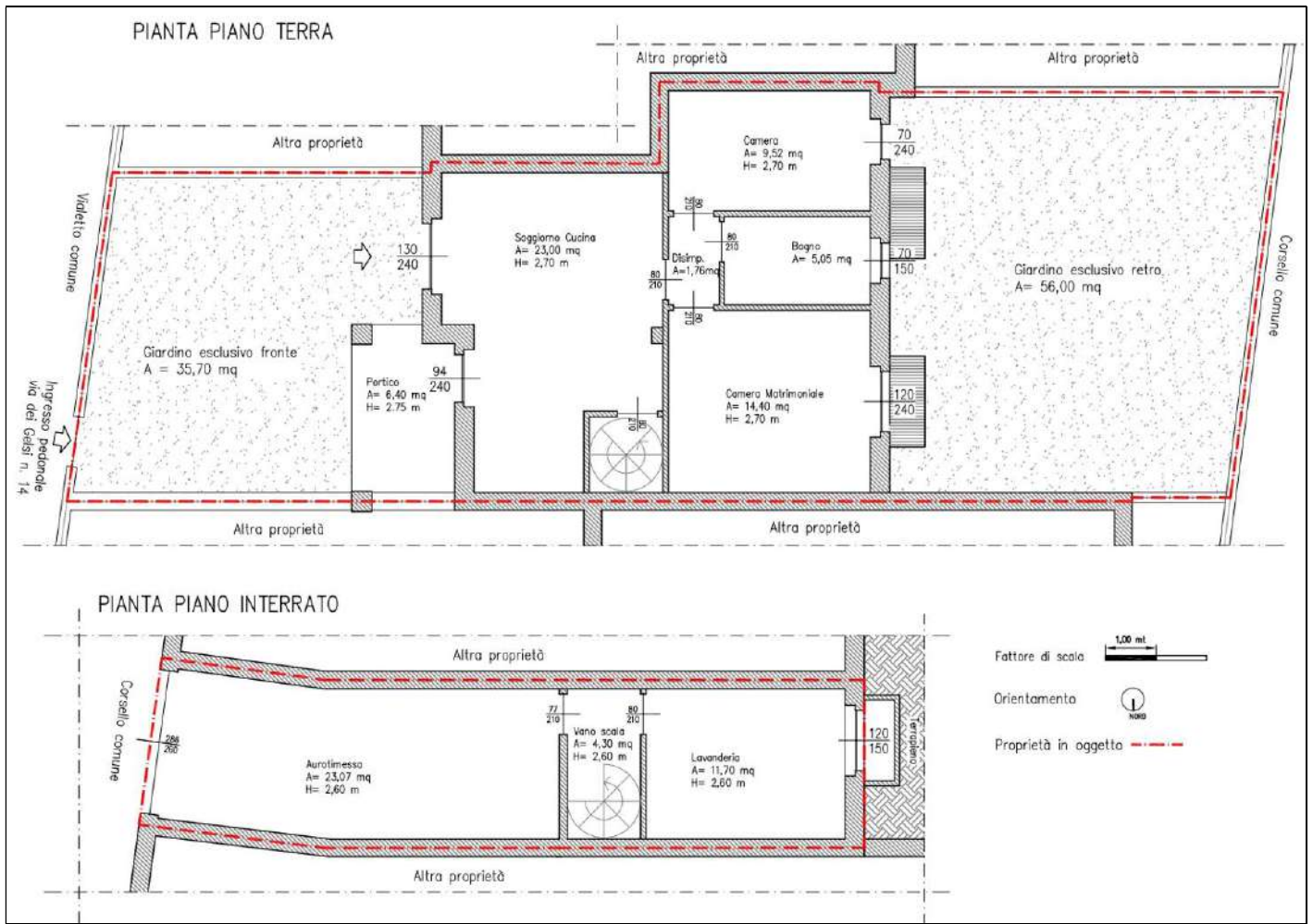


Figura 09: Piante di rilievo abitazione, locali accessori e autorimessa



Fig. 10: Giardino esclusivo fronte



Fig. 11: Portico e giardino esclusivo





Fig. 12: Portico



Fig. 13: Soggiorno-cucina

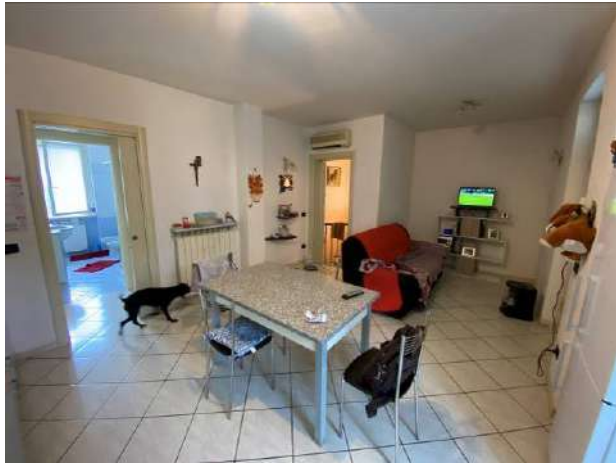


Fig. 14: Soggiorno - cucina



Fig. 15: Soggiorno - cucina



Fig. 16: Disimpegno



Fig. 17: Bagno





Fig. 18: Camera matrimoniale



Fig. 19: Camera



Fig. 20: Giardino di proprietà retro

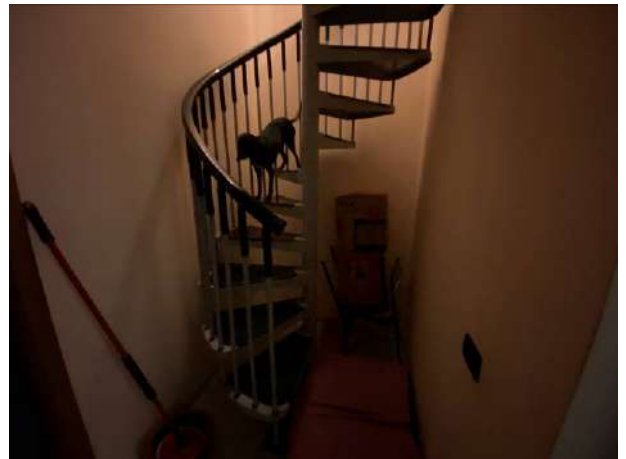


Fig. 21: Vano scala



Fig. 22: lavanderia piano interrato

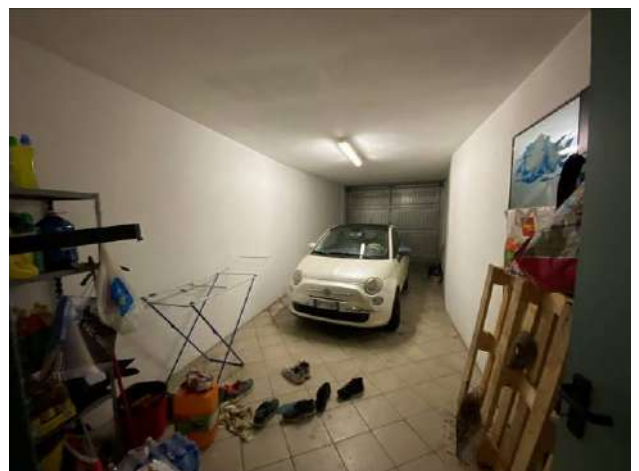


Fig. 23: Autorimessa



Impianti in dotazione dell'unità immobiliare

- | | | | |
|--------------------------|--|---|--|
| - 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 |
| | | <input type="checkbox"/> Pellet | |
| | Elementi radianti: | <input checked="" type="checkbox"/> Radiatori | <input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto |
| | | <input type="checkbox"/> Aria | <input type="checkbox"/> Stufa |
| - Condizionamento: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Solare termico: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" 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: / |
| - Antifurto: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Pannelli fotovoltaici: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |



Figura 24: Caldaia installata nella lavanderia al piano interrato

Nota sulle attrezzature impiantistiche:

Durante il sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti in dotazione all'immobile; l'appartamento risulta comunque abitato.



Si fa presente che l'appartamento è dotato di riscaldamento tradizionale a termosifoni e caldaia collocata nella lavanderia del piano interrato. Si ritiene che le dotazioni impiantistiche siano funzionanti e in buono stato di conservazione.

Presso l'ufficio Tecnico comunale sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti e la richiesta di Agibilità Prot. n. 4790.

Classe energetica

Classe energetica desunta dall'APE: Non presente/ non desumibile

Da indagine svolta su portale della Regione Lombardia non risulta presente in banca dati alcun attestato di prestazione energetica.

Funzionalità dell'unità immobiliare

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 Buono Massimo

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare

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 Buono Massimo

Luminosità dell'unità immobiliare

La luminosità indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Nel caso specifico risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

Panoramicità dell'unità immobiliare

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 Buono Massimo



Identificazione del bene e intestazione catastale

Le unità immobiliari così come indicate nell'atto di pignoramento immobiliare sono identificate come segue:

[1] Sez. NCT FG 2 part. 883 sub. 8, cat. A/2, classe 4, vani 4,5,

Via dei Gelsi, piano T-S1, Sup. cat. 89 mq, rendita €290,51

Dati derivati da:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Costituzione del 04.05.2006 Pratica n. BS0121355 in atti dal 04.05.2006 COSTITUZIONE (n. 1917.1/2006)

[2] Sez. NCT FG 2 part. 883 sub. 20, cat. C/6, classe 2, cons.24 mq, Sup. cat. 30mq,

Via dei Gelsi, piano S1, rendita €38,42

Dati derivati da:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Costituzione del 04.05.2006 Pratica n. BS0121355 in atti dal 04.05.2006 COSTITUZIONE (n. 1917.1/2006)

I beni così identificati risultano catastalmente intestati a:

- **“Omissis”**

Piena proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con “Omissis”

- **“Omissis”**

Piena proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con “Omissis”

Si riportano di seguito le planimetrie in banca dati dal 04.05.2006.



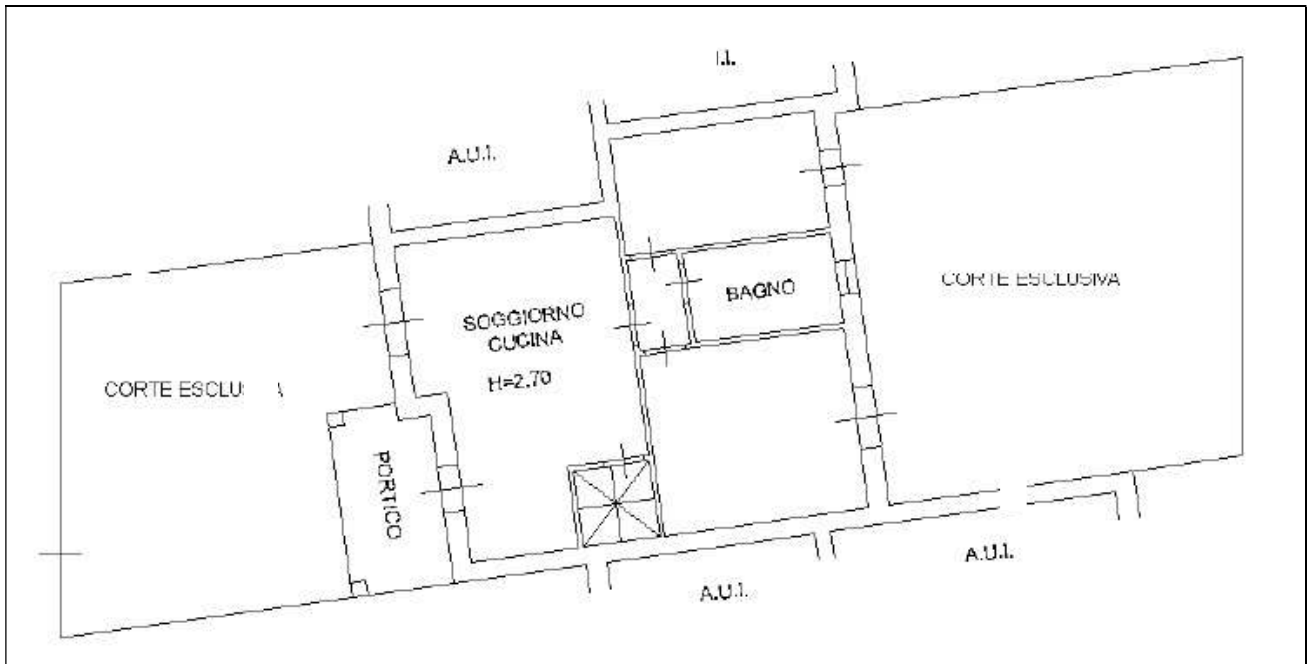


Figura 25: Estratto planimetria catastale Part. 883 sub. 8 -piano terra



Figura 26: Estratto planimetria catastale Part. 883 sub. 8 -piano interrato

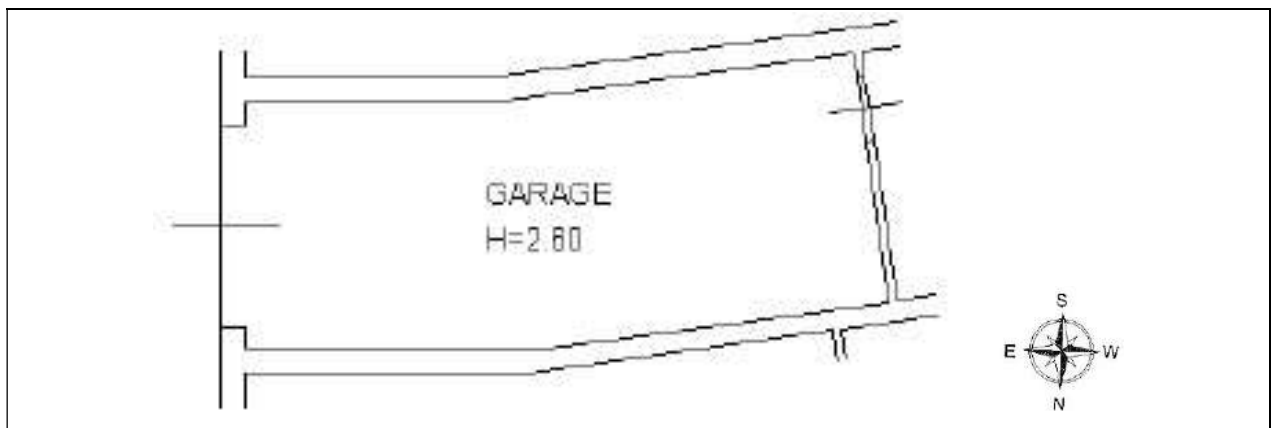


Figura 27: Estratto planimetria catastale Part. 883 sub. 20 -piano seminterrato

Allegati alla presente relazione di stima vi sono le visure, l'estratto mappa, le planimetrie catastali attuali. **(Allegato 1)**. Si riporta a seguire uno stralcio delle planimetrie catastali ultime in atti.



Suddivisione dell'unità immobiliare in lotti

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

[1] Abitazione piano terra, lavanderia piano interrato: Sez. NCT FG 2 part.883 sub. 2, Via dei Gelsi n.14, S1 – T sup cat. 89 mq, cat. A/2, classe 4, consist. 4,5 vani, Rendita € 290,51.

[2] Autorimessa piano interrato: Sez. NCT FG 2 part. 883 sub. 20, Via dei Gelsi n. 14, S1 sup cat. 30 mq, cat. C/6, classe 2, consist. 30 mq, Rendita € 38,42.

Confini dell'unità immobiliare

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini (da Nord, in senso orario):

[1] Abitazione piano terra

- a Nord confina parte con altra proprietà (part. 883 sub. 7), parte con altra proprietà (part. 883 sub. 11);
- a Est confina con vialetto comune (part. 883 sub. 25);
- a Sud confina parte con altra proprietà (part. 883 sub. 9), parte con altra proprietà (part. 883 sub. 12);
- a Ovest confina con corsello comune (part. 883 sub. 25);

[2] Autorimessa

- a Nord confina parte con altra proprietà (part. 883 sub. 23), parte con altra proprietà (part. 883 sub. 11);
- a Est confina con corsello comune (part. 883 sub. 25);
- a Sud confina con altra proprietà (part. 883 sub. 24);
- a Ovest confina con stessa proprietà (part. 883 sub. 8).

Consistenza

In data 09.05.2024 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 (**Allegato 5**) è stato confrontato con le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 1**).

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 il **portico** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per i locali **accessori interrati** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per l'**area esterna esclusiva** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per l'**autorimessa interrata** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

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 del sopralluogo. **(Allegato 5)**

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

- Soggiorno-cucina di superficie utile di circa:	23,00 mq;
- Disimpegno di superficie utile di circa:	1,76 mq;
- Bagno di superficie utile di circa:	5,05 mq;
- Camera matrimoniale di superficie utile di circa:	14,40 mq;
- Camera di superficie utile di circa:	9,52 mq;
- Vano scala di superficie utile di circa:	4,30 mq;
- Lavanderia piano interrato di superficie utile di circa:	11,70 mq;
- Giardino fronte di superficie utile di circa:	35,70 mq;
- Portico di superficie utile di circa:	6,40 mq;
- Giardino retro di superficie utile di circa:	56,00 mq;
- Autorimessa piano interrato di superficie utile di circa:	23,07mq;



Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale
			(mq)	(%)	(%)	(mq)
Lotto Unico	[1] Abitazione					
	Locali abitazione P.T.	S.E.L.	67,15	100%	100%	67,50
	Portico	S.E.L.	6,90	30%	100%	2,07
	Locali accessori P.-1	S.E.L.	19,80	30%	100%	5,94
	Giardino	S.E.L.	96,50	10%	100%	9,65
	Superficie Commerciale mq					84,81
	[2] Autorimessa					
	Autorimessa	S.E.L.	27,20	100%	100%	27,20
	Superficie Commerciale mq					27,20
	Parti condominiali già ricomprese					



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

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia è stato realizzato a partire dalla fine del 2004.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castrezzato al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti alla costruzione dell'immobile in oggetto.

Le pratiche edilizie fornite dall'Ufficio Tecnico comunale sono riportate in allegato (**Allegato 3**) e di seguito elencate:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 77 prot. 9967 del 26.10.2004 (**Allegato 3.1**) per la realizzazione di un complesso residenziale di due piani fuori terra e uno interrato costituito da 10 appartamenti oltre alle autorimesse di pertinenza interrate.
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 05 prot. 1315 del 09.02.2005 (**Allegato 3.2**) per la variante in corso d'opera della D.I.A. 77 del 20.10.2004. Tale pratica prevede la realizzazione di 12 appartamenti anziché i 10 previsti nella precedente pratica edilizia senza aumento della volumetria del fabbricato.

Relativamente alle pratiche edilizie sopra citate risultano anche i seguenti documenti:

- Richiesta di Abitabilità n. 8022 del 21.08.2006 (**Allegato 3.3**)
- Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato Prot. 3046 del 31.03.2005
- Verbale e visita di collaudo Prot. 12238 del 22.12.2005
- Dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento



- Certificato di regolare esecuzione
- Dichiarazione con asseverazione delle conformità degli interventi alle norme vigenti
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico

Si riporta in allegato uno stralcio delle tavole della pratica edilizia autorizzativa relativa al fabbricato in oggetto:

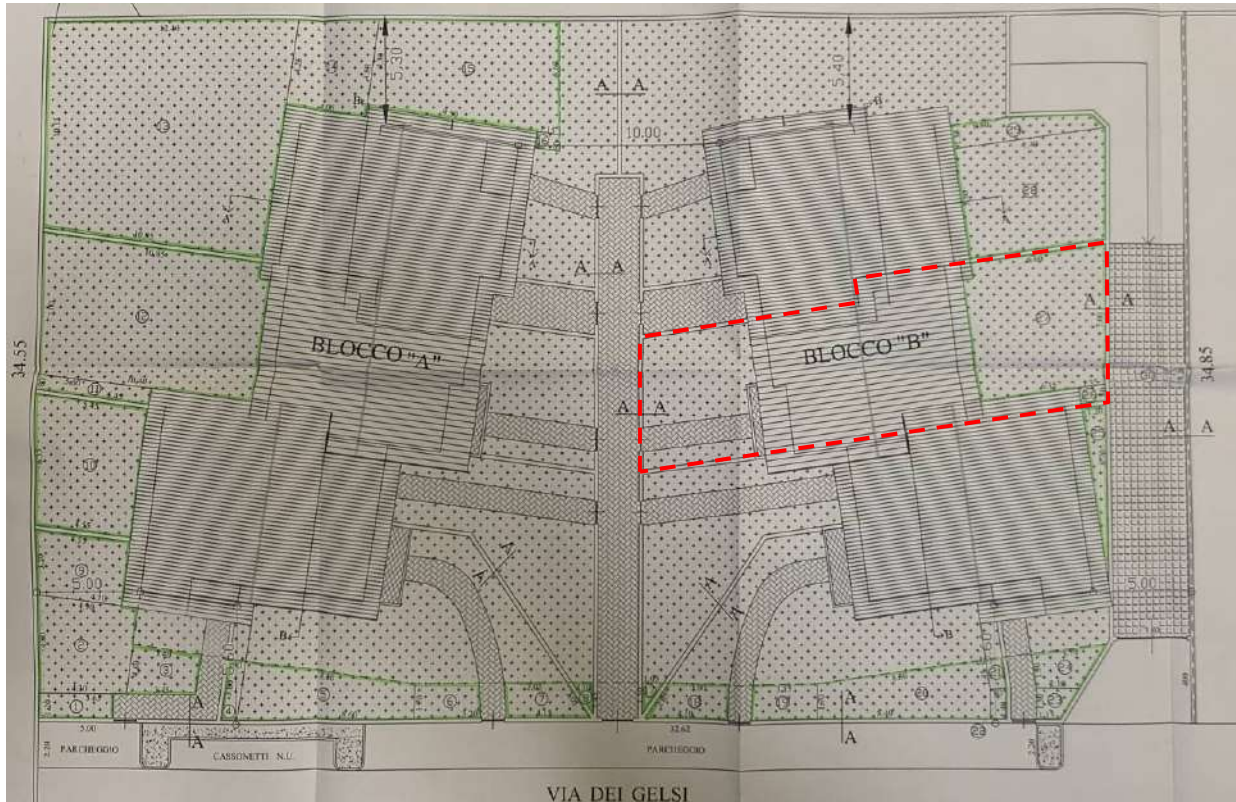


Figura 28: D.I.A. n. 05 Prot. 1315 del 09.02.2005 – Estratto tav. 1 planimetria di progetto con indicazione dell'immobile in oggetto

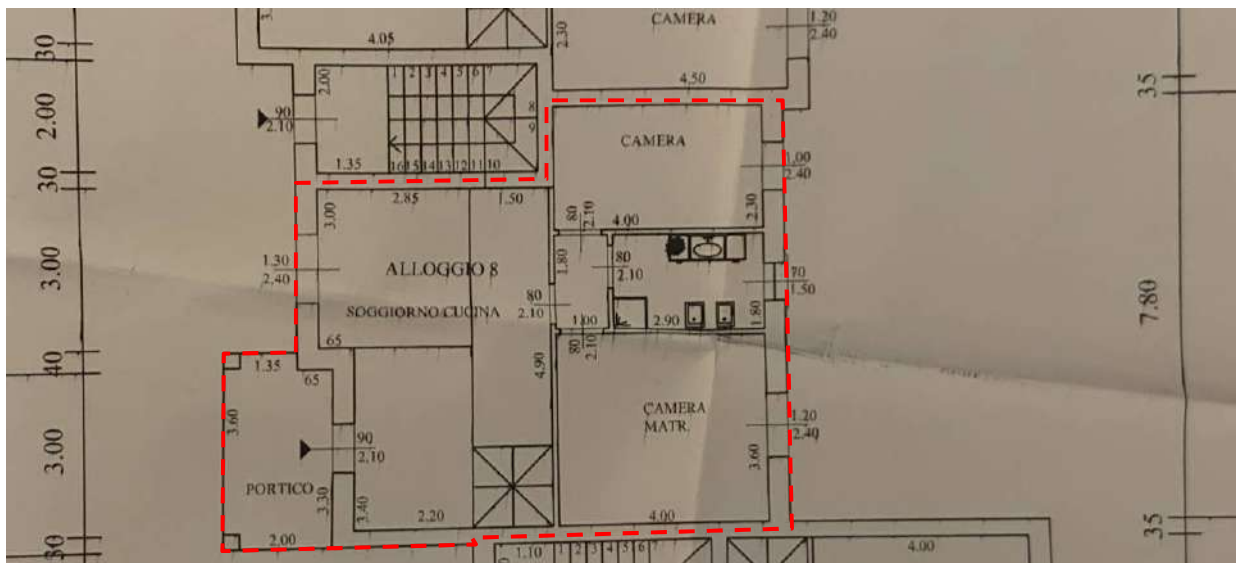


Figura 29: D.I.A. n. 05 Prot. 1315 del 09.02.2005 – Estratto tav. 4 pianta piano terra Blocco "B" con indicazione dell'immobile in oggetto



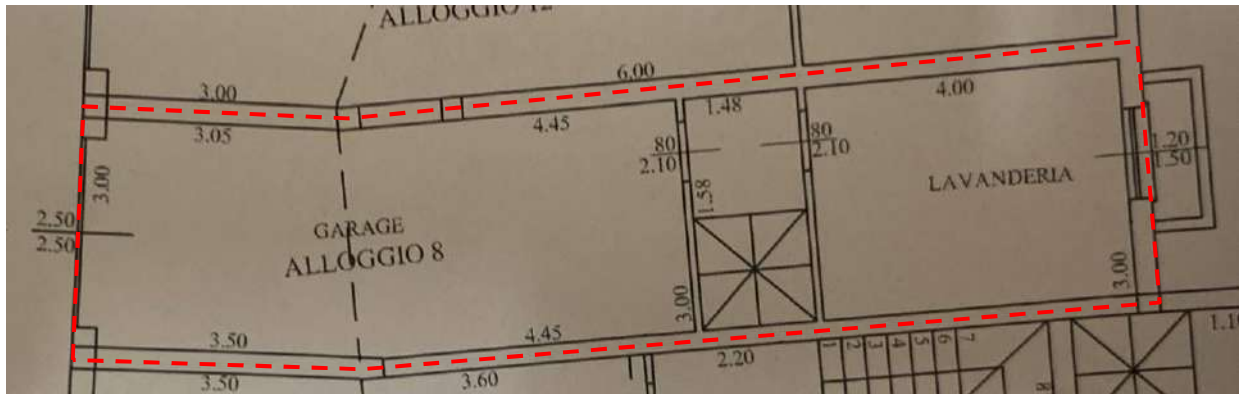


Figura 30: D.I.A. n. 05 Prot. 1315 del 09.02.2005 – Estratto tav. 4 pianta piano interrato con indicazione dell'immobile in oggetto

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Vigenti: Variante per SUAP ricamificio del Comune di Castrezzato approvata con delibera di C.C. n. 34 del 04.10.2023 (PR)

Il mappale 883 del fg. 2 Sezione urbana NCT di Castrezzato con il quale è identificato l'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in zona identificata come:

-“T.U.C. R2 – Tessuto Urbano Consolidato Residenziale esistente a media densità” regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 15;

-“P.A.C.-P.I.I.C” – Ambiti soggetti a Piano Attuativo o Piano Integrato d'Intervento già convenzionato-concessionato”.

Convenzione urbanistica: No Si

Cessioni diritti edificatori: No Si

Si precisa che il complesso immobiliare di cui gli immobili in oggetto fanno parte è stato realizzato a seguito di stipula di Convenzione Urbanistica per l'attuazione di un Piano di Lottizzazione denominato “Zona C3 Comparto A” in data 12.11.1998 redatta dal Notaio Tomaso Petroboni Rep. 78144/17820 (**Allegato 4.3**).

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: No Si

Vincoli ambientali e paesaggistici: No Si

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti delle tavole e delle norme dello strumento urbanistico vigente: (**Allegato 2**)

- Piano delle Regole – Tavole PR 1/A e PR 1/B – Tessuto Urbano Consolidato

- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Art. 15



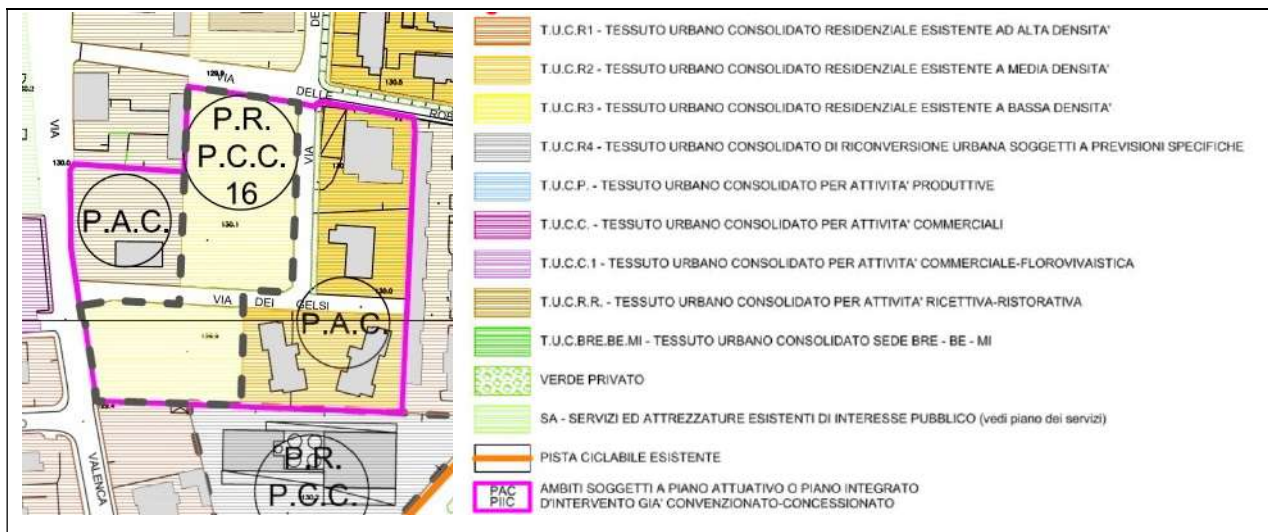


Figura 31: Estratto Piano delle Regole – Tavole PR 1/A e 1/B unite – Tessuto urbano consolidato

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale (**Allegato 3**) e sulla base del rilievo eseguito (**Allegato 5**) in occasione del sopralluogo svolto non sono emerse sostanziali difformità ad eccezione di:

- il portoncino d'ingresso è stato realizzato in posizione decentrata rispetto a quanto previsto dal progetto.
- La portafinestra della camera singola è stata realizzata di dimensioni minori rispetto a quanto previsto dal progetto. La superficie finestrata rispetta comunque il rapporto aeroilluminante minimo previsto dalla normativa igienico-sanitaria.
- Lungo la parete che divide la zona notte dalla zona giorno, accanto alla porta d'accesso al disimpegno è stato realizzato un pilastro non previsto dal progetto.
- La scala a chiocciola di accesso al piano interrato è stata separata dal locale soggiorno attraverso la realizzazione tramezzature.
- Si rilevano modeste difformità dimensionali dei locali connesse a variazioni eseguite in fase costruttiva.

Si riporta di seguito la pianta dell'immobile con evidenziate le difformità rilevate.



Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Io sottoscritto ing. Giovanni Mosca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3515, 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

Trattasi di difformità eseguite in fase esecutiva dell'immobile che determinano variazioni dimensionali dei locali nonché modifiche dei prospetti che necessitano di regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia.

3.2 RISPONDENZA 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 08.05.2024.

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

A seguito del sopralluogo svolto presso l'unità immobiliare, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti che corrispondono alle planimetrie di primo impianto risalenti al 04.05.2006.

Dal confronto eseguito si evidenziano modeste variazioni grafiche e dimensionali che non determinano significativa variazione della consistenza catastale dei locali.

Dichiarazione di rispondenza catastale

Io sottoscritto ing. Giovanni Mosca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3515, 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 delle unità immobiliari.
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari.

Si rileva la presenza di parte delle difformità già evidenziate in ambito edilizio. Risulta pertanto necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale.



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Come desumibile dalla Certificazione Notarile (**Allegato 6**) i beni immobili ubicati in Comune di Castrezzato, la cui attuale identificazione catastale è la seguente:

[1] Sez. NCT FG 2 part. 883 sub. 8, Via dei Gelsi, Piano S1 – T
cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, Sup. cat. 89 mq, Rendita € 290,51.

[2] Sez. NCT FG 2 part. 883 sub. 20, Via dei Gelsi, Piano S1
cat. C/6, classe 2, Cons. 24 mq, Sup. cat. 30 mq, Rendita € 38,42

Con la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Alla data del 16.11.2023 i beni risultano intestati a:

“OMISSIS” per ½ di piena proprietà

“OMISSIS” per ½ di piena proprietà.

Provenienza ventennale

Per quanto riguarda tutte le unità immobiliari in oggetto risulta quanto segue:

*** Atto notarile pubblico di **Compravendita** a rogito Notaio Alberto Rotondo del 29.06.2006 rep. 285310/12686 (**Allegato 4.1**), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 05.07.2006 al n. 21368 di formalità; favore: “Omissis” per ½ di piena proprietà e “Omissis” per ½ di piena proprietà; contro: “Omissis” di piena proprietà.

“Omissis” sopra generalizzata interviene quale titolare dell'impresa individuale denominata “Omissis” .

*** Gli immobili stessi sono stati realizzati sul terreno distinto dalla particella 849. Atto notatile pubblico di **Compravendita** a rogito Notaio Sergio Ambrosetti del 07.12.2004 rep. 13700/6092 (**Allegato 4.2**), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 16.12.2004 al n. 38787 di formalità; favore: “Omissis” per 1/1 di piena proprietà; contro: “Omissis” per 1/1 di piena proprietà.

*** Gli immobili stessi, atto notarile di **Compravendita** a rogito Notaio Giuseppe Faraldo del 04.05.1955 rep. 76798, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 06.05.1995 al n. 8607 di formalità; favore: “Omissis” per 1/1 di piena proprietà; contro: “Omissis” per 1/1 di piena proprietà.

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Oneri/Pesi/gravami: No Si

Servitù/Vincoli: No Si



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, inerenti alle unità immobiliari in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Chiari, in data 09.05.2024 ha fornito dichiarazione dell'assenza di alcun contratto di locazione o comodato gravante le unità immobiliari in oggetto. (**Allegato 8**).



4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione dei beni

Alla data del sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU con il Custode Giudiziario nominato, l'appartamento risultava occupato dai comproprietari Sig.ri "Omissis" e "Omissis" che vi dimoravano.

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia è un fabbricato condominiale denominato "Condominio dei Gelsi" con parti comuni corrispondenti al vialetto pedonale, alla rampa e al corsello interrato oltre alle porzioni di fabbricato comuni ai sensi del c.c. (copertura edificio, parti strutturali del fabbricato, ecc.).

All'amministrazione condominiale è stato richiesto copia del Regolamento Condominiale con tabelle millesimali, il conteggio aggiornato delle spese di gestione relativo alle ultime due annualità, oltre che indicazione in merito alla eventuale presenza di spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora sostenute o in merito alla presenza di eventuali cause in corso attive o passive che riguardino il condominio.

L'amministratore ha comunicato unicamente al sottoscritto CTU che le spese condominiali ammontano a circa € 285,00/l'anno, alla data del 23.05.2004 non vi sono spese insolute e nemmeno spese straordinarie deliberate.

Rimarranno a carico della parte acquirente tutti gli obblighi futuri riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese con riferimento alle tabelle millesimali e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà secondo le leggi vigenti, in questa fase non quantificabili nel dettaglio.

Il conteggio della quota parte delle spese condominiali relative alle ultime due annualità che dovesse rimanere in capo alla parte acquirente verrà calcolata sulla base dell'effettiva data di vendita dell'immobile.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

Come riportato al precedente capitolo 3 l'abitazione presenta modeste difformità edilizie connesse a variazioni esecutive eseguite in fase costruttiva. Si rende in ogni caso necessario provvedere alla regolarizzazione dello stato effettivo dei luoghi mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Al valore di mercato così ricavato è stata successivamente applicata pertanto una decurtazione del valore inerente alla mancata conformità edilizia così come appurata a seguito del rilievo dei locali e con il



confronto degli stessi con le pratiche edilizie autorizzate e con la documentazione catastale il cui onere è stimato complessivamente e forfettariamente in € 3.750,00.

Si evidenzia che i costi della regolarizzazione edilizia e catastale verranno detratti al valore di stima dell'immobile come calcolato con la presente perizia ma che una eventuale variazione di tali costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potrà determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia.

Tale importo di costo è infatti da ritenersi indicativo e un conteggio di dettaglio potrà essere eseguito solo a seguito di predisposizione di un adeguato progetto di ripristino/sanatoria non oggetto del presente incarico.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Nessuno



5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipotecario, ai sensi della Legge n. 302/1998 redatta dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia in data 16.11.2023 (**Allegato 6**) sulla base delle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali risulta che detti immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

***** Ipoteca volontaria n. 8132 del 05.07.2006**

Favore: Unicredit Banca spa Bologna C.F. 12931320159, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria filiale in Isola della Scala, Verona) e contro: "Omissis" e "Omissis" per Euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Alberto Rotondo, in data 29.06.2006 rep. 285311/12687.

Debitore non datore, "Omissis".

***** Pignoramento Immobiliare n. 33459 del registro particolare del 02.11.2023**

Favore: Itaca SPV srl sede Conegliano C.F. 05310700264, (Domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in via Vittorio Alfieri n. 1 Conegliano) e contro: "Omissis" e "Omissis", Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia, in data 10.10.2023 rep. 8754.

E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 08.05.2024 che si riporta in allegato. (**Allegato 6**)



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 alle unità immobiliari oggetto di provvedimento di pignoramento così come pervenuta in proprietà agli esecutati in forza dell'atto di provenienza citato. La valutazione è relativa ai beni così identificati 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. La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici. Per l'immobile 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 Castrezzato (BS).



7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un contesto urbano residenziale del Comune di Castrezzato; presenta discreta qualità architettonica e finiture d'uso attuali e di qualità.

La valutazione redatta 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 inserito l'immobile oggetto di perizia, della dimensione dello stesso, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area.

Fascia/zona: centrale
Tipologia: Abitazioni civili, stato conservativo normale.
Valore di mercato (min./max): 890-1.100 €/mq
Tipologia: Autorimesse, stato conservativo normale.
Valore di mercato (min./max): 485-600 €/mq

Si attribuisce pertanto agli immobili un valore di mercato come calcolato in base all'analisi estimativa allegata (**Allegato 7**) e pari al valore medio di zona, come di seguito riportato.

Valore di mercato abitazione: 1.100 €/mq

Valore di mercato autorimessa: 600 €/mq

Pertanto si ottiene:

[1] Abitazione							
Consistenza	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore stima
		(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
Locali abitazione piano terra	S.E.L.	67,15	100%	100%	67,15	€ 1.100	€ 73.865,00
Portico	S.E.L.	6,90	30%	100%	2,07	€ 1.100	€ 2.277,00
Locali accessori piano interrato	S.E.L.	19,80	30%	100%	5,94	€ 1.100	€ 6.534,00
Giardino	S.E.L.	96,50	10%	100%	9,65	€ 1.100	€ 10.615,00
Sommano							€ 93.291,00
Spazi ed enti comuni: Valori ricompresi nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale delle unità immobiliari così come risultanti da planimetria catastale							



[2] Autorimessa							
Consistenza	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore stima
		(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
Autorimessa	S.E.L.	27,20	100%	100%	27,20	€ 600	€ 16.320,00
Sommano							€ 16.320,00
Spazi ed enti comuni: Valori ricompresi nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale delle unità immobiliari così come risultanti da planimetria catastale							

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

Relativamente all'abitazione:

1. una decurtazione per lo stato di occupazione del bene quantificabile in ragione del 1%, quindi pari ad € 932,91;
2. una decurtazione per lo stato di conservazione dell'immobile e l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 2%, quindi pari ad € 1.865,82;
3. una decurtazione per la svalutazione del bene connessa alle irregolarità edilizie, quantificabile in € 3.000,00;
4. una decurtazione per la svalutazione del bene connessa alle irregolarità catastali, quantificabile in € 750,00;

Si ottiene pertanto il seguente Valore di Mercato ridotto: € 86.742,27

Relativamente all'autorimessa:

5. una decurtazione per lo stato di occupazione del bene quantificabile in ragione del 1%, quindi pari ad € 163,20;
6. una decurtazione per lo stato di conservazione dell'immobile e l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 2%, quindi pari ad € 326,40;

Si ottiene pertanto il seguente Valore di Mercato ridotto: € 15.830,40



Si ottiene, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO ARROTONDATO ABITAZIONE

(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):

€ 86.700,00 (diconsi euro ottantasettemilasettecento/00)

VALORE DI MERCATO RIDOTTO ARROTONDATO AUTORIMESSA

(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):

€ 15.800,00 (diconsi euro quindicimilaottocento/00)

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO RIDOTTO

€ 102.500,00 (diconsi euro centoduemilacinquecento/00)

San Zeno Naviglio, li 11.07.2024

In fede, Il Tecnico
Ing. Giovanni Mosca



(documento firmato digitalmente)

