

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n° 44 / 2024

GIUDICE DELEGATO: DOTT. CANALI GIANLUIGI

RELAZIONE DI STIMA

Immobile residenziale cielo-terra
Via Galliano n.5, Loc. Monterotondo Passirano (BS)

Creditore procedente: **LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.**

Corso Vittorio Emanuele II n.24-28 - Milano

DOVALUE S.P.A. (mandatario)

Via dell'Agricoltura 7 - Verona

Esecutata: **OMISSIS"**

quota di 1/1 Nuda proprietà

Esperto Incaricato: **ING. MARIA ZATTARIN**

Via Aquileia 3 – 25126 Brescia

Mail: zattarinmp@libero.it





PREMESSA



La sottoscritta Ing. Maria Zattarin con studio in Brescia, Via Aquileia n.3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3142, a seguito di decreto di conferimento d'incarico del 27.03.2024 del Tribunale di Brescia Sezione IV (fallimentare - procedure concorsuali - esecuzioni), ha prestato giuramento in data 08.04.2024 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n° 44 / 2024.

La sottoscritta CTU, ad espletamento dell'incarico affidatogli, in data 10.05.2024 ha potuto accedere agli immobili di proprietà dell'esecutato, prendendo visione dei locali, dello stato d'uso e manutenzione, della consistenza e redigendo apposito rilievo.

In data 02.07.2024 ha concluso le indagini peritali e ha risposto al quesito affidato, con la redazione del presente elaborato peritale, le cui risultanze sono riportate nel Riepilogo Sintetico.



Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf





RIEPILOGO SINTETICO



Descrizione generale delle unità immobiliari e identificazione del lotto di vendita

I beni in oggetto sono ubicati a Passirano (BS) in Via Galliano n. 5 e sono costituiti da un'abitazione cielo-terra con corte, portico e locali accessori suddivise in diverse unità immobiliari catastali in un edificio disposto su due piani fuori terra. Le unità immobiliari sono state riunite in un unico lotto di vendita come sotto riportato.



LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:

[1] Porzione di abitazione su due livelli

Ubicazione: Passirano (BS) Via Galliano n°5
Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.11, part. 599 sub.503
Sez. NCT, Fg.11, part. 714 sub.502 (graffate)
P. 1 Cat. A/2
Quota e Diritto di Proprietà: NUDA PROPRIETA' quota 1/1

[2] Porzione di abitazione su due livelli

Ubicazione: Passirano (BS) Via Galliano n°5
Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.11, part. 600 sub.502
Sez. NCT, Fg.11, part. 714 sub.503 (graffate)
P.T. 1 Cat. A/2
Quota e Diritto di Proprietà: NUDA PROPRIETA' quota 1/1

[3] Porzione di abitazione

Ubicazione: Passirano (BS) Via Galliano n°5
Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.11, part. 599 sub.502 P.T. Cat. A/2
Quota e Diritto di Proprietà: NUDA PROPRIETA' quota 1/1

Valore di mercato ridotto complessivo NUDA PROPRIETA' (Unità immobiliari [1]-[2]-[3])

€ 185.000,00 (euro centottantacinquemila/00)



Verifica di conformità:

| | | |
|------------------------|-----------------------|----|
| Conformità edilizia: | Unità immobiliare [1] | NO |
| | Unità immobiliare [2] | NO |
| | Unità immobiliare [3] | NO |
| Conformità catastale: | Unità immobiliare [1] | NO |
| | Unità immobiliare [2] | NO |
| | Unità immobiliare [3] | NO |
| Conformità titolarità: | Unità immobiliare [1] | SI |
| | Unità immobiliare [2] | SI |
| | Unità immobiliare [3] | SI |

Formalità e vincoli rilevanti:

| | |
|---|----|
| Immobili occupati: | SI |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: | SI |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: | SI |

Limitazioni:

| | |
|---------------------------------------|----|
| Assunzioni e/o condizioni limitative: | SI |
|---------------------------------------|----|

| | |
|--|-----------|
| PREMESSA..... | 2 |
| RIEPILOGO SINTETICO..... | 3 |
| 1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE..... | 7 |
| Localizzazione | 7 |
| Zona | 7 |
| Destinazione urbanistica dell'immobile | 7 |
| Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato | 8 |
| 2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE..... | 11 |
| Descrizione sintetica delle unità immobiliari..... | 11 |
| Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari | 16 |
| Impianti in dotazione delle unità immobiliari..... | 20 |
| Classe energetica | 21 |
| Funzionalità delle unità immobiliari | 21 |
| Esposizione prevalente delle unità immobiliari | 22 |
| Luminosità delle unità immobiliari | 22 |
| Panoramicità delle unità immobiliari | 22 |
| Identificazione catastale delle unità immobiliari | 22 |
| Confini delle unità immobiliari | 28 |
| Consistenza | 28 |
| Criterio di misurazione | 28 |
| Calcolo delle superfici di proprietà | 29 |
| 3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE | 31 |
| 3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA..... | 31 |
| Anno di costruzione | 31 |
| Titoli autorizzativi esaminati..... | 31 |
| Situazione urbanistica..... | 35 |
| Limitazioni urbanistiche | 35 |
| Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali..... | 36 |
| Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica..... | 37 |
| 3.2 RISPONDEZZA CATASTALE | 37 |
| Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti..... | 37 |
| Dichiarazione di rispondenza catastale | 38 |
| 3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA' | 38 |
| Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti | 39 |
| Contratti di locazione registrati..... | 40 |
| 4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE..... | 41 |
| Stato di occupazione dei beni | 41 |
| Oneri di natura condominiale..... | 41 |





| | |
|--|----|
| Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale | 41 |
| Vincoli connessi al carattere storico-artistico | 41 |
| Altri oneri | 42 |
| Divisibilità dei beni e formazione dei lotti | 42 |
| Calcolo del valore di nuda proprietà e del diritto di usufrutto: | 42 |

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI..... 43

6. ANALISI ESTIMATIVA..... 45

| | |
|--|----|
| Utilizzo della valutazione | 45 |
| Assunzioni e condizioni limitative..... | 45 |
| Verifica del migliore e più conveniente uso..... | 45 |
| Criterio di valutazione | 45 |



7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA..... 47

ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE..... 49



1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Passirano, Località Monterotondo

Via Galliano n.5

Zona

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate in un edificio posto nella parte ovest del territorio di Passirano in località Monterotondo, in un contesto principalmente residenziale.

Mappa geografica

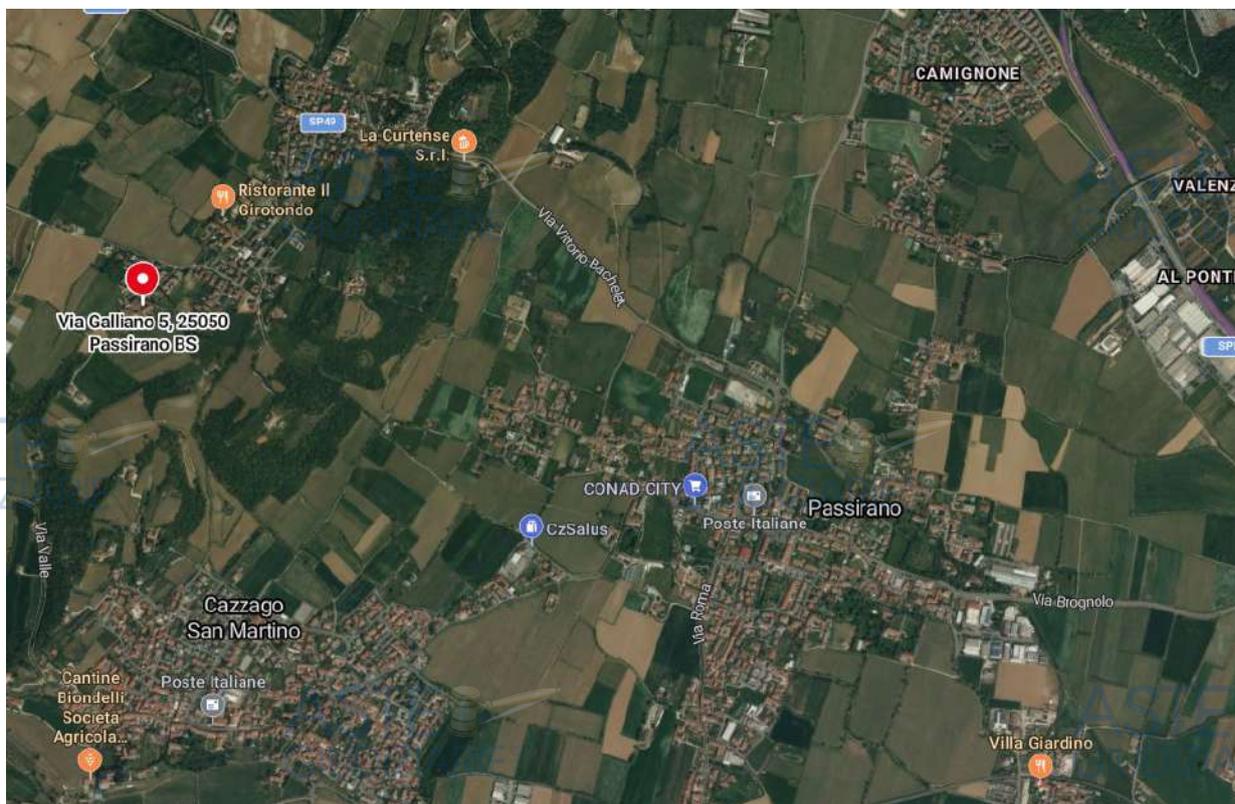


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Bing Mapppe

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in ambito "Nucleo di Antica Formazione". 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'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari è un fabbricato a corte di due piani fuori terra a destinazione residenziale, con corte e area antistante l'accesso carraio comuni alle unità immobiliari che costituiscono l'edificio.

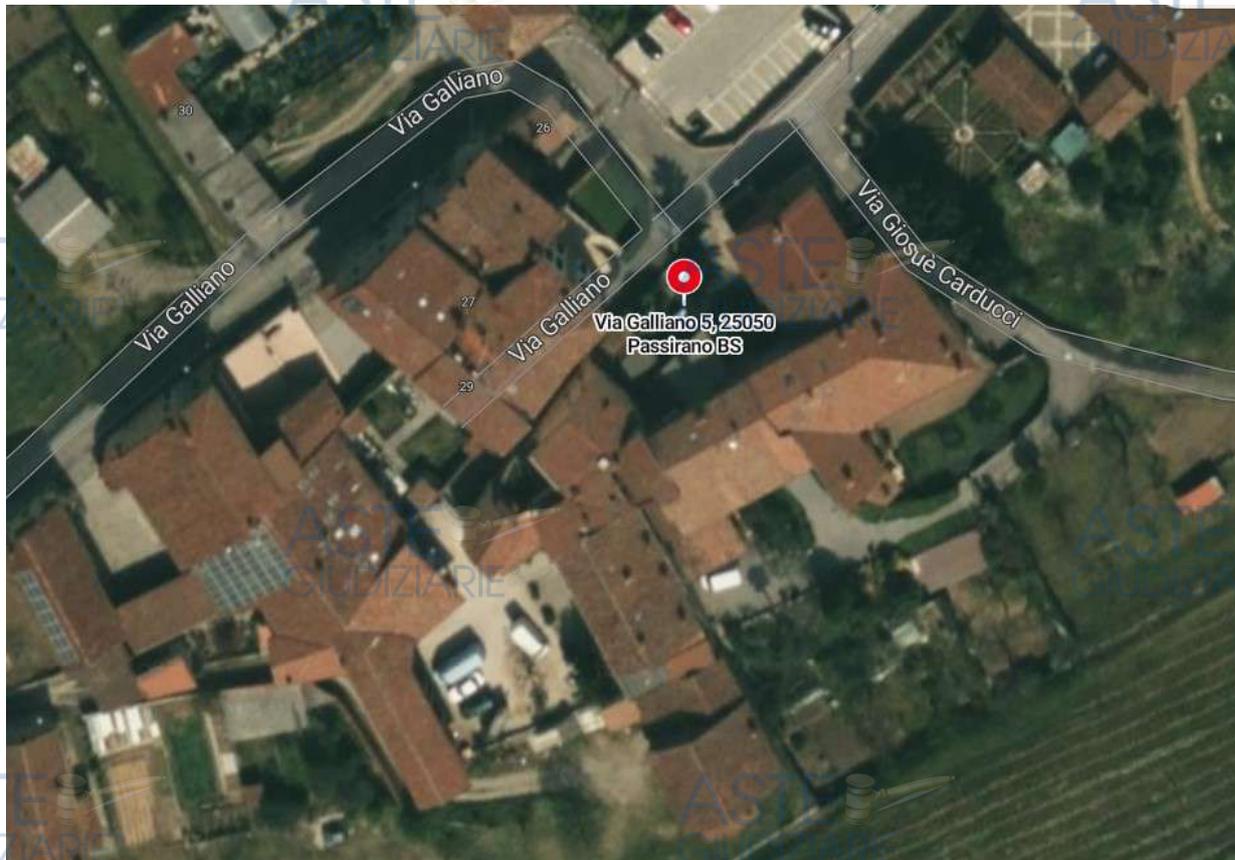


Figura 02: Indicazione del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili - fonte Google Maps

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

- N. tot piani: n° 2 fuori terra
- Struttura in elevazione: Di tipo misto in muratura/pietra/calcestruzzo armato
- Solai: In latero c.a. con travi in calcestruzzo armato
- Copertura: In legno a falde inclinate e manto di copertura in tegole/coppi
- Murature perimetrali: Laterizio intonacato
- Coibentazioni/isolamenti: Assente
- Infissi esterni: Legno con doppi vetri
- Finiture esterne: Buone
- Allaccio fognatura: Presente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 03: Vista degli immobili da via Galliano, area comune esterna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 04: Corte comune di accesso immobili

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 05: Corte comune di accesso immobili

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Oggetto della presente relazione di stima risultano tre unità immobiliari catastali inserite nel fabbricato sopra descritto che nel loro complesso costituiscono un'unica abitazione distribuita su due piani con locali accessori e aree comuni.

Le distinte unità immobiliari catastali così come di seguito descritte e le relative pertinenze, costituenti nel loro insieme un'unica abitazione risultano di proprietà "Omissis" per la quota di 1/1 di nuda proprietà e ricadono nell'Esecuzione Immobiliare n° 44/2024.

Al fine di favorire la cessione degli immobili sopra descritti il sottoscritto CTU ha provveduto al raggruppamento dei beni in un unico lotto di vendita, come elencato nella tabella sottostante.

| LOTTO | TIPOLOGIA IMMOBILE | POSIZIONE | DATI CATASTALI | QUOTA DI CESSIONE | STATO |
|--------------|---|-----------|--|---------------------|----------|
| UNICO | ABITAZIONE CON CORTE E LOCALI ACCESSORI | P. 1 | FG. 11 PART. 599 SUB. 503 FG. 11 PART. 714 SUB. 502 cat. A/2, cl.2, consist. 4,5 vani Sup. cat. 110 mq, Rendita € 290,51 Via Galliano 5 | 1/1 NUDA PROPRIETA' | OCCUPATO |
| | | P. T.-1 | FG. 11 PART. 600 SUB. 502 FG. 11 PART. 714 SUB. 503 cat. A/2, cl.2, consist. 7,5 vani Sup. cat. 221 mq, Rendita € 484,18 Via Galliano 5 | 1/1 NUDA PROPRIETA' | OCCUPATO |
| | | P. T. | FG. 11 PART. 599 SUB. 502 cat. A/2, cl.2, consist. 3 vani Sup. cat. 77 mq, Rendita € 193,67 Via Galliano 5 | 1/1 NUDA PROPRIETA' | OCCUPATO |

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica delle unità immobiliari

Gli immobili oggetto di stima si sviluppano sui due piani fuori terra e sono accessibili dal civico n°5 di Via Galliano. Nello specifico trattasi di un'unica abitazione disposta su due livelli di superficie commerciale di circa 300 mq con locali di servizio al piano terra e cantina e altri locali accessori.

All'abitazione si può accedere sia dalla porzione nord del fabbricato dove si trovano al piano terra tre vani di cui uno non finestrato, un antibagno e un bagno, sia dalla porzione adiacente posta in lato est. Dalla scala posta nel "vano 1" si accede al piano primo dove si trovano un ampio ambiente indicato nel rilievo come "vano 7", con affaccio sul balcone prospiciente il cortile, altri due vani attualmente adibiti a camere da letto (vani 8 e 9) e un bagno. L'ampia superficie del "vano 7" dove si trovano da una parte la zona cottura-pranzo e dall'altra una zona salotto, è data dal fatto che sono stati uniti due ambienti precedentemente separati di cui uno risultava parte della porzione di fabbricato est.

Tale unione è visibile da un gradino realizzato all'incirca sul sedime della parete divisoria demolita, visto che i due corpi di fabbrica risultano con quote altimetriche differenti. In questa porzione di edificio risultano altri tre vani (vani 10-11-12) oltre ad un corridoio, un bagno e un ripostiglio. Un unico balcone percorre i lati prospicienti il cortile.

Un'altra scala interna collega questa parte di abitazione con il piano terra dove si trovano altri due ambienti (vani 4 e 5) oltre alla cantina (vano 6) e un piccolo ripostiglio.

Nella parte a sud del cortile si trova un corpo di fabbrica disposto su due livelli dove si trovano altri due ambienti adibiti a ripostigli, uno a piano terra e uno al piano primo. Quest'ultimo è raggiungibile attraverso una scala esterna realizzata lungo la recinzione dove si trova l'accesso carraio alla proprietà.

Un porticato chiuso su tre lati collega il fabbricato appena descritto con quello principale.

L'area esterna posta tra l'accesso carraio alle unità immobiliari in oggetto e l'accesso carraio posto a sud di altra proprietà, è privata ed è di fatto gravata da servitù di passaggio a favore di altri mappali. Sebbene tale servitù non sia citata in alcun atto di compravendita, essa risulta necessaria essendo presenti lungo i lati sud e ovest due accessi di cui uno carraio.

Di seguito vengono riportate le piante del rilievo eseguito in occasione del sopralluogo svolto in data 10.05.2024.



Figura 06: Pianta di rilievo piano terra

Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari

Esternamente l'immobile si presenta con buone finiture e nel complesso uniformi, avendo subito un intervento di ristrutturazione generale: le facciate sono tinteggiate con cura anche se lungo lo zoccolo esterno a terra su via Galliano la pittura risulta a tratti scrostata. Anche la recinzione in metallo e il cancello carraio elettrificato sono in buone condizioni; la pavimentazione del cortile è in porfido e presenta però tracce di interventi non ben ripristinati.

Internamente l'abitazione si presenta con buone finiture e ben tenuta. Infatti anche tutti gli ambienti interni sono stati oggetto di completa ristrutturazione sia impiantistica sia di redistribuzione degli spazi.

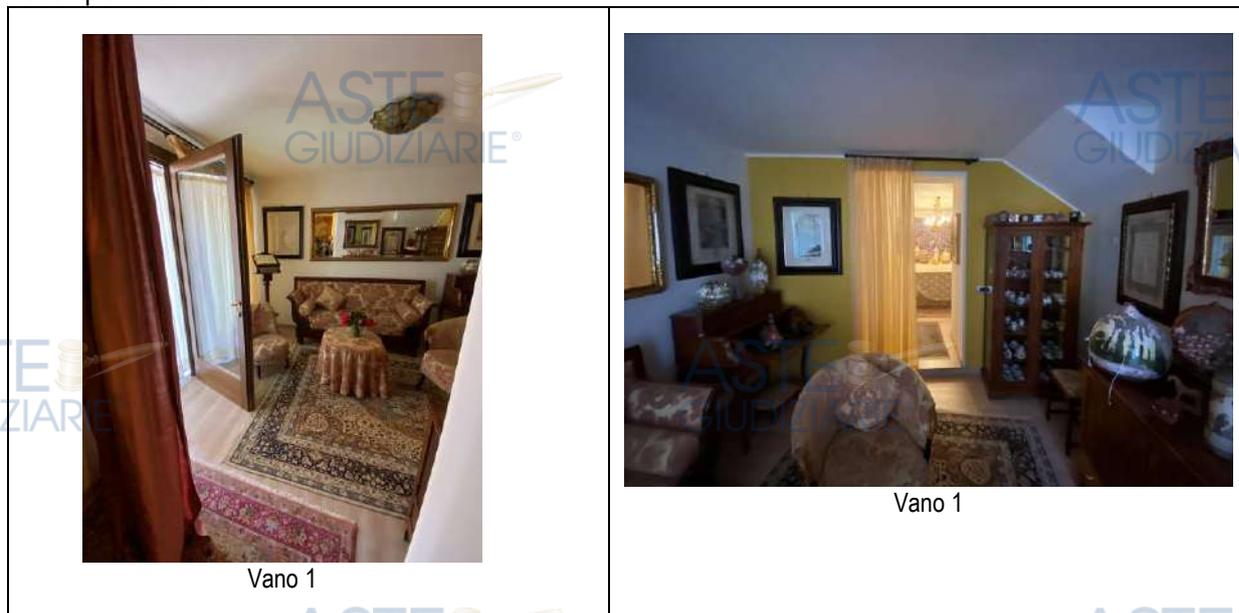
I pavimenti degli ambienti principali sono in parquet, mentre quelli dei locali di servizio e locali accessori compresi i balconi sono in gres. Le scale di accesso al piano primo hanno rivestimento in granito e ringhiera in legno. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Le finestre e le portefinestre sono in legno con doppi vetri, munite di scuri in legno in buono stato di conservazione; le porte interne sono in legno.

I locali sono tutti intonacati e tinteggiati. Il riscaldamento è garantito da un impianto a riscaldamento a pavimento per tutti i locali ad eccezione dei bagni dove sono installati dei termoarredi. La caldaia autonoma è installata nel "vano 8" posto a piano terra dove è stato realizzato una zona lavanderia. Il raffrescamento estivo è garantito da climatizzatori posti nei vari ambienti.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento, tenendo conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti, pareti), degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento, dei servizi igienico sanitari, può essere complessivamente definito buono.

Locali piano terra





Vano 2



Vano 3



Bagno 1



Vano scala 1



Vani 4-5



Vano 6 (cantina)

ASTE
GIUDIZIARIE



Portico

ASTE
GIUDIZIARIE



Ripostiglio 1

ASTE
GIUDIZIARIE

Locali piano primo



Vano scala 1- Vano 7

ASTE
GIUDIZIARIE



Vano 7

ASTE
GIUDIZIARIE



Vano 7

ASTE
GIUDIZIARIE



Vano 7

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



Vano 8

ASTE
GIUDIZIARIE



Vano 9

ASTE
GIUDIZIARIE



Corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE



Vano 11

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Vano 12

ASTE
GIUDIZIARIE



Bagno 3

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





Fig. 10: Finiture abitazione

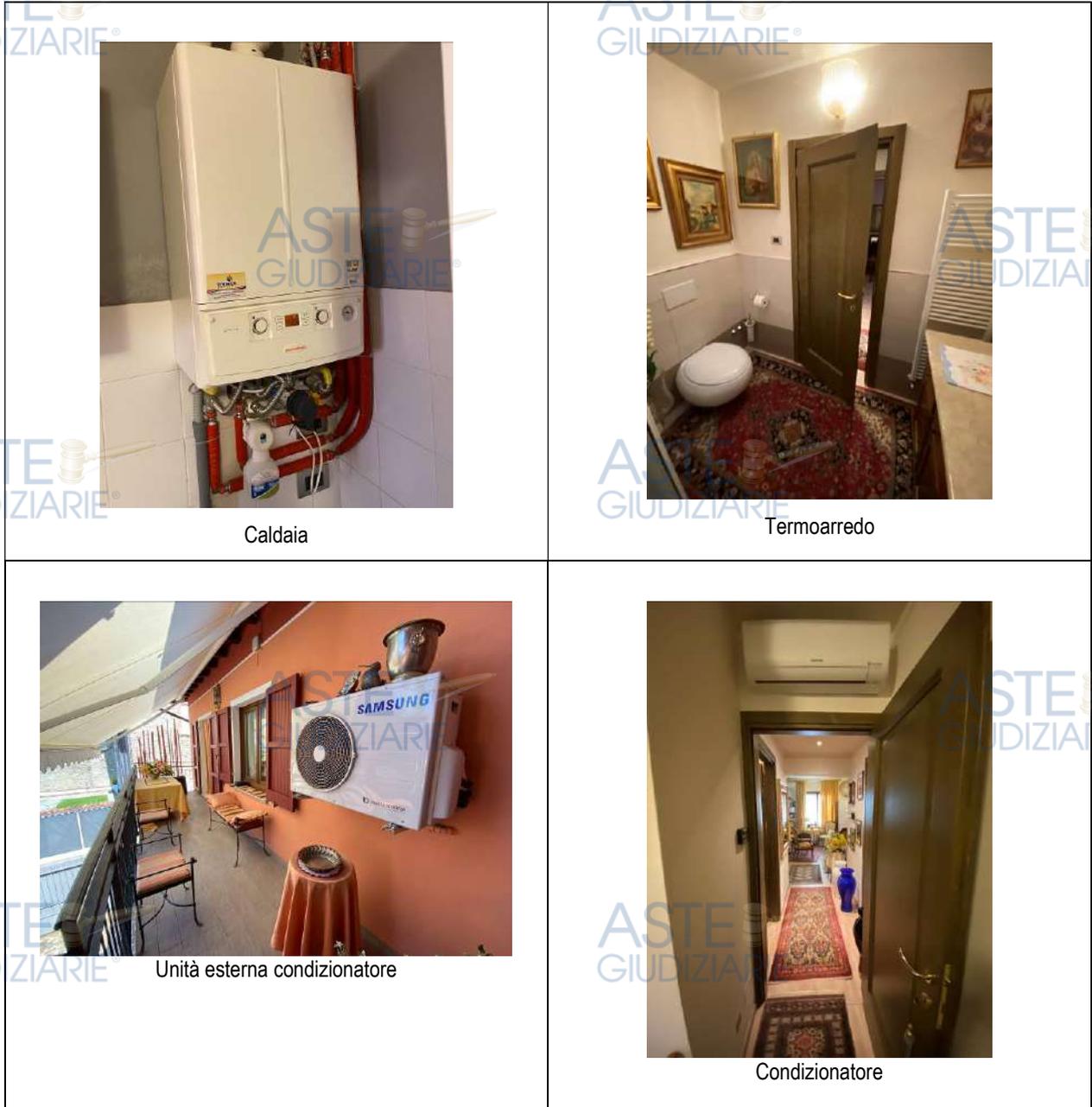
Per quanto riguarda il cortile, esso si presenta con pavimentazione in porfido. Lo stato di manutenzione risulta discreto, con evidenti mancati ripristini della pavimentazione dopo rotture per realizzazione di tracce.

Impianti in dotazione delle unità immobiliari

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

(*) Nota sulle attrezzature impiantistiche:

Le tre unità immobiliari, così come catastalmente definite, costituiscono come detto un'unica abitazione quindi dotata di impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento unificati. Si evidenzia che la ristrutturazione dell'intero fabbricato e quindi lo stato attuale dei luoghi non è stato autorizzato con alcuna pratica edilizia e che quindi non sono state rinvenute presso l'Ufficio Tecnico comunale le dichiarazioni di conformità degli impianti installati.



Caldaia

Termoarredo

Unità esterna condizionatore

Condizionatore

Fig. 11: Dotazioni Impiantistiche

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 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 delle unità immobiliari

I beni così come risultanti nell'atto di pignoramento risultavano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Passirano (BS)

[1] Sez. Urb. NCT Fg. 11

particella 599 sub. 503 - particella 714 sub. 502 (graffate)

Via Galliano 5, P.1

cat. A/2, cl.2, vani 4,5 vani, Sup. catastale 110 mq, Rendita catastale € 290,51

-L'unità immobiliare sopra descritta si è originata a seguito di variazione catastale, identificativo per riordino fondiario, n. 22/2019 del 18.11.2019 dalla soppressione del seguente immobile:

Sezione Urbana MON – Foglio 3 particelle 599 sub. 503 – 714 sub. 502 (graffate);

-L'unità immobiliare censita alla Sezione Urbana MON – Foglio 3 particelle 599 sub. 503 – 714 sub. 502 (graffate), si è originata a seguito di variazione catastale, bonifica identificativo catastale, n. 11610.1/2014 del 13.03.2014 dalla soppressione del seguente immobile: Sezione Urbana MON – Foglio 4 particelle 599 sub. 503 – 714 sub. 502 (graffate);

-L'unità immobiliare censita alla Sezione Urbana MON – Foglio 4 particelle 599 sub. 503 – 714 sub. 502 (graffate), si è originata a seguito di variazione catastale, frazionamento e fusione, n. 39240.1/2003 del 31.10.2003 dalla soppressione dei seguenti immobili: Sezione Urbana MON – Foglio 4 particella 599 sub. 501 – 714 sub. 501 (graffate) e Sezione Urbana MON – Foglio 4 particella 600 sub. 501;

-L'unità immobiliare censita alla Sezione Urbana MON – Foglio 4 particelle 599 sub. 501 – 714 sub. 501 (graffate) si è originata a seguito di variazione catastale n. C02262.1/1999 del 22.07.1999 dalla soppressione del seguente immobile: Sezione Urbana MON – Foglio 4 particelle 599 sub. 5 – 714 sub. 3 – 600 sub. 5 (graffate);

-L'unità immobiliare censita alla Sezione Urbana MON – Foglio 4 particelle 599 sub. 5 – 714 sub. 3 – 600 sub. 5 (graffate) si è originata a seguito di variazione catastale n. E05563.1/1998 del 15.10.1998 dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 4 particelle 599 sub. 3 – 714 sub. 2 (graffate), particella 599 sub. 4, particella 714 sub. 1, particella 600 sub. 3 (ex sub. 2) e particella 600 sub. 4 (ex sub. 2);

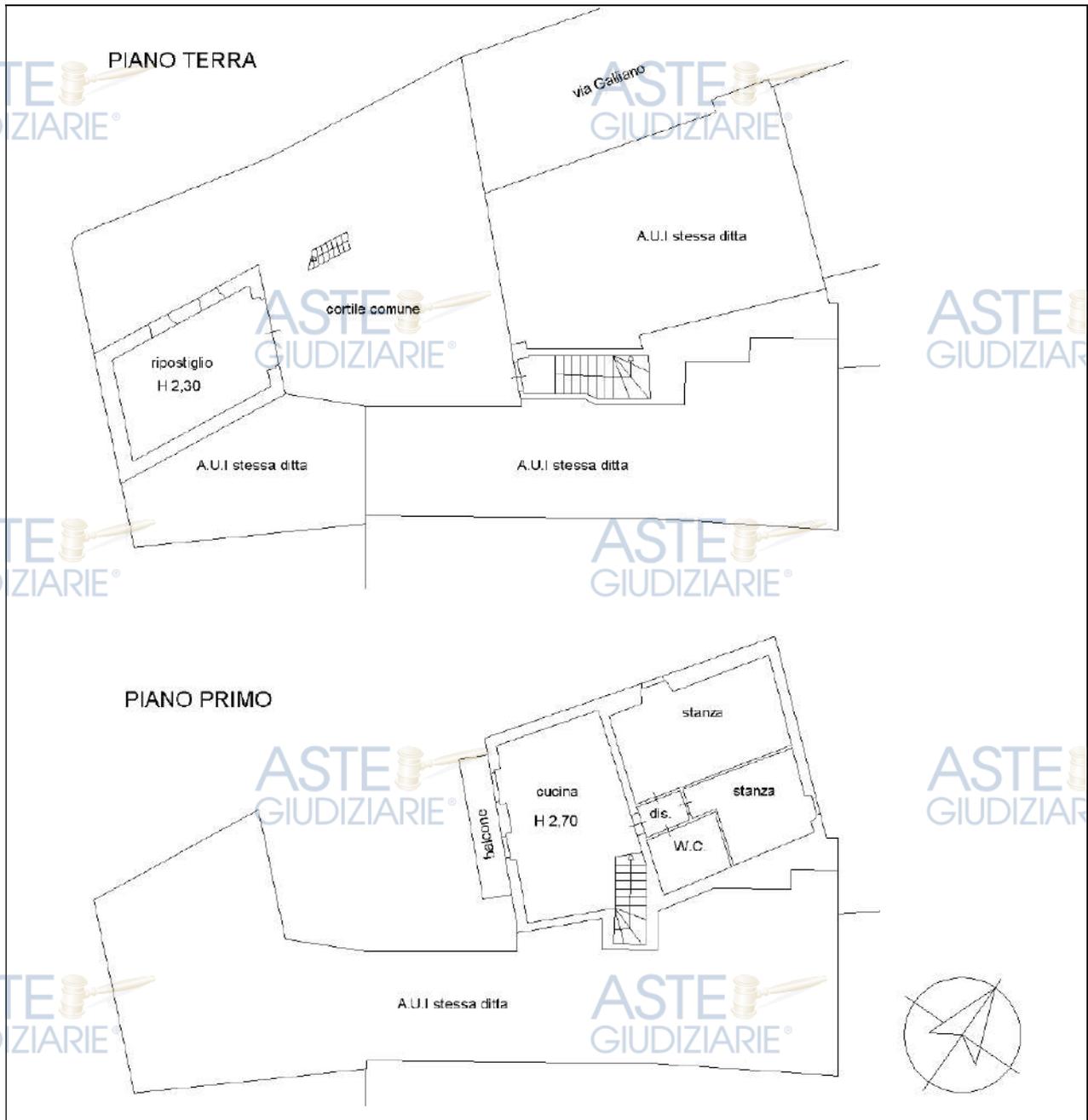


Figura 12: Sez. Urb. NCT Fg. 11 particella 599 sub. 503 – particella 714 sub. 502 (graffate)

[2] Sez. Urb. NCT Fg. 11

particella 600 sub. 502 - particella 714 sub. 503 (graffate)

Via Galliano 5, P.T -1

cat. A/2, cl.2, vani 7,5 vani, Sup. catastale 221 mq, Rendita catastale € 484,18

-L'unità immobiliare sopra descritta si è originata a seguito di variazione catastale, identificativo per riordino fondiario, n. 22/2019 del 18.11.2019 dalla soppressione del seguente immobile:

Sezione Urbana MON – Foglio 3 particelle 600 sub. 502 – 714 sub. 503 (graffate);

-L'unità immobiliare censita alla Sezione Urbana MON – Foglio 3 particelle 600 sub. 502 – 714 sub. 503 (graffate), si è originata a seguito di variazione catastale, bonifica identificativo catastale, n. 11613.1/2014 del 13.03.2014 dalla soppressione del seguente immobile: Sezione Urbana MON – Foglio 4 particelle 600 sub. 502 – 714 sub. 503 (graffate);

-L'unità immobiliare censita alla Sezione Urbana MON – Foglio 4 particelle 600 sub. 502 – 714 sub. 503 (graffate), si è originata a seguito di variazione catastale, frazionamento e fusione, n. 39240.1/2003 del 31.10.2003 dalla soppressione dei seguenti immobili: Sezione Urbana MON – Foglio 4 particella 599 sub. 501 – 714 sub. 501 (graffate) e Sezione Urbana MON – Foglio 4 particella 600 sub. 501;

-L'unità immobiliare censita alla Sezione Urbana MON – Foglio 4 particelle 599 sub. 501 – 714 sub. 501 (graffate) si è originata a seguito di variazione catastale n. C02262.1/1999 del 22.07.1999 dalla soppressione del seguente immobile: Sezione Urbana MON – Foglio 4 particelle 599 sub. 5 – 714 sub. 3 – 600 sub. 5 (graffate);

-L'unità immobiliare censita alla Sezione Urbana MON – Foglio 4 particelle 599 sub. 5 – 714 sub. 3 – 600 sub. 5 (graffate) si è originata a seguito di variazione catastale n. E05563.1/1998 del 15.10.1998 dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 4 particelle 599 sub. 3 – 714 sub. 2 (graffate), particella 599 sub. 4, particella 714 sub. 1, particella 600 sub. 3 (ex sub. 2) e particella 600 sub. 4 (ex sub. 2);

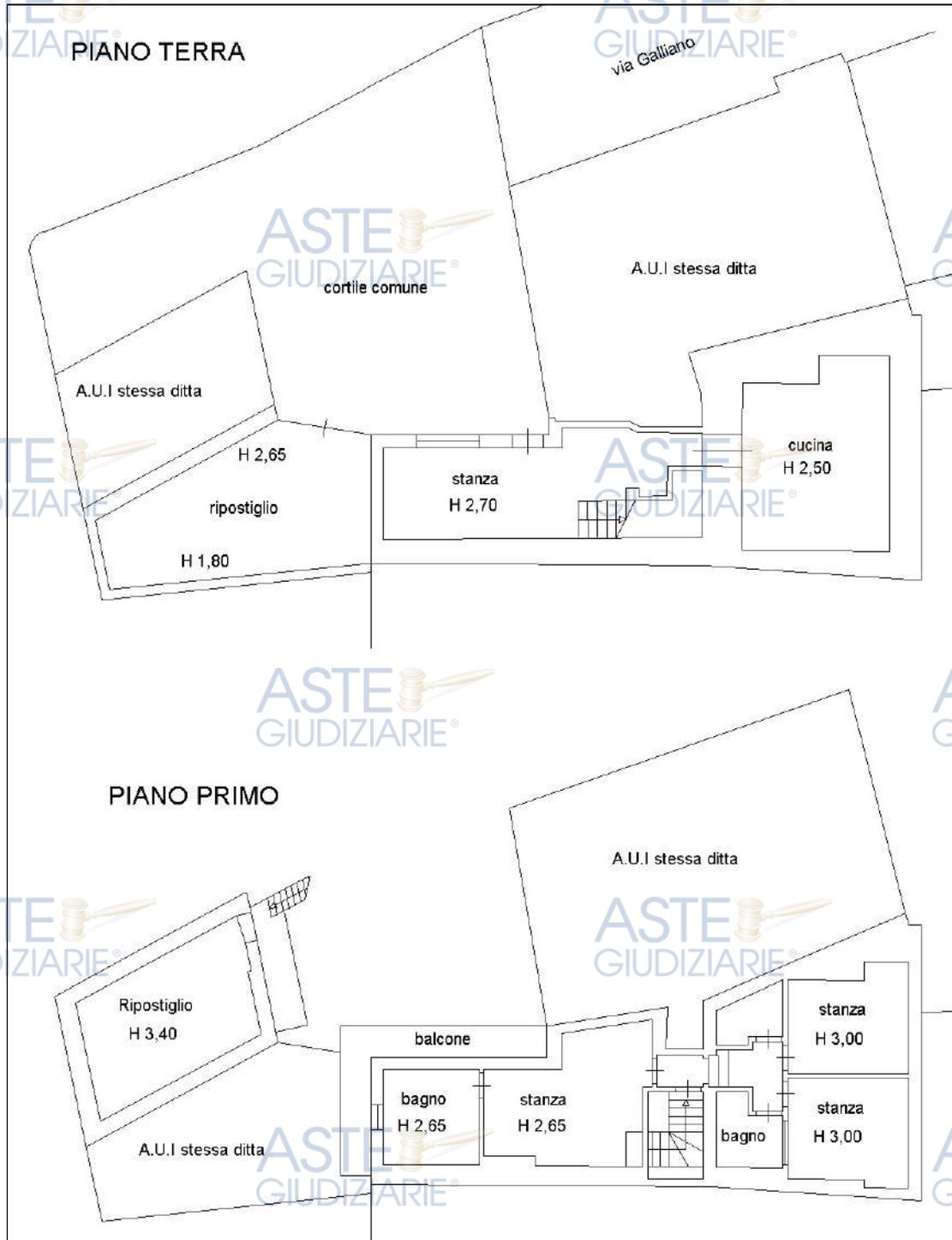


Figura 13: Sez. Urb. NCT Fg. 11 particella 600 sub. 502 – particella 714 sub. 503 (graffate)

[3] Sez. Urb. NCT Fg. 11

particella 599 sub. 502

Via Galliano 5, P.T.

cat. A/2, cl.2, vani 3 vani, Sup. catastale 77 mq, Rendita catastale € 193,67

-L'unità immobiliare sopra descritta si è originata a seguito di variazione catastale, identificativo per riordino fondiario, n. 22/2019 del 18.11.2019 dalla soppressione del seguente immobile:

Sezione Urbana MON – Foglio 3 particella 599 sub. 502;

-L'unità immobiliare censita alla Sezione Urbana MON – Foglio 3 particelle 599 sub. 502, si è originata a seguito di variazione catastale, bonifica identificativo catastale, n. 11607.1/2014 del 13.03.2014 dalla soppressione del seguente immobile: Sezione Urbana MON – Foglio 4 particelle 599 sub. 502;

-L'unità immobiliare censita alla Sezione Urbana MON – Foglio 4 particelle 599 sub. 502, si è originata a seguito di variazione catastale, frazionamento e fusione, n. 39240.1/2003 del 31.10.2003 dalla soppressione dei seguenti immobili: Sezione Urbana MON – Foglio 4 particella 599 sub. 501 – 714 sub. 501 (graffate) e Sezione Urbana MON – Foglio 4 particella 600 sub. 501;

-L'unità immobiliare censita alla Sezione Urbana MON – Foglio 4 particelle 599 sub. 501 – 714 sub. 501 (graffate) si è originata a seguito di variazione catastale n. C02262.1/1999 del 22.07.1999 dalla soppressione del seguente immobile: Sezione Urbana MON – Foglio 4 particelle 599 sub. 5 – 714 sub. 3 – 600 sub. 5 (graffate);

-L'unità immobiliare censita alla Sezione Urbana MON – Foglio 4 particelle 599 sub. 5 – 714 sub. 3 – 600 sub. 5 (graffate) si è originata a seguito di variazione catastale n. E05563.1/1998 del 15.10.1998 dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 4 particelle 599 sub. 3 – 714 sub. 2 (graffate), particella 599 sub. 4, particella 714 sub. 1, particella 600 sub. 3 (ex sub. 2) e particella 600 sub. 4 (ex sub. 2);

Si riportano di seguito le planimetrie in banca dati dal 31.10.2003.

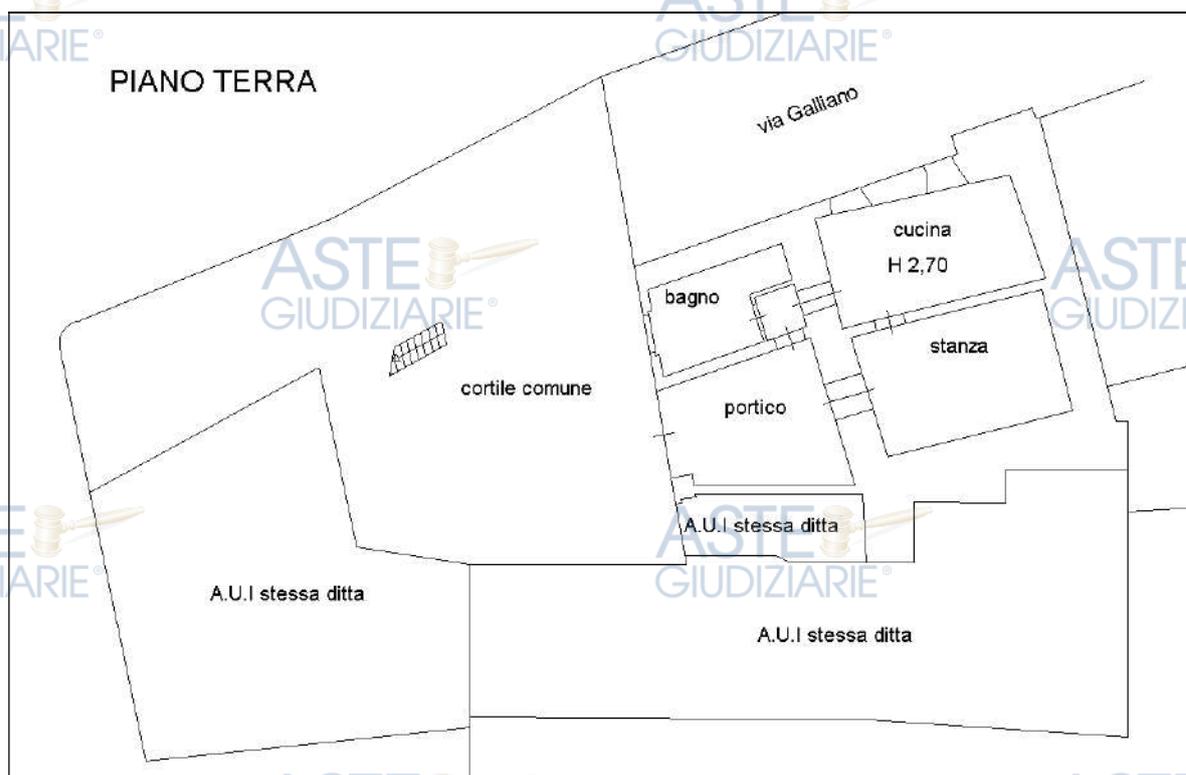


Figura 14: Sez. Urb. NCT Fg. 11 particella 599 sub. 502

Parti comuni

Risulta bene comune non censibile ai mappali in oggetto il cortile che comprende, oltre all'area esterna delimitata in lato ovest dalla recinzione, anche la porzione di strada antistante l'accesso carraio.

Si riporta a seguire un estratto mappa attuale e un estratto del NCTR.

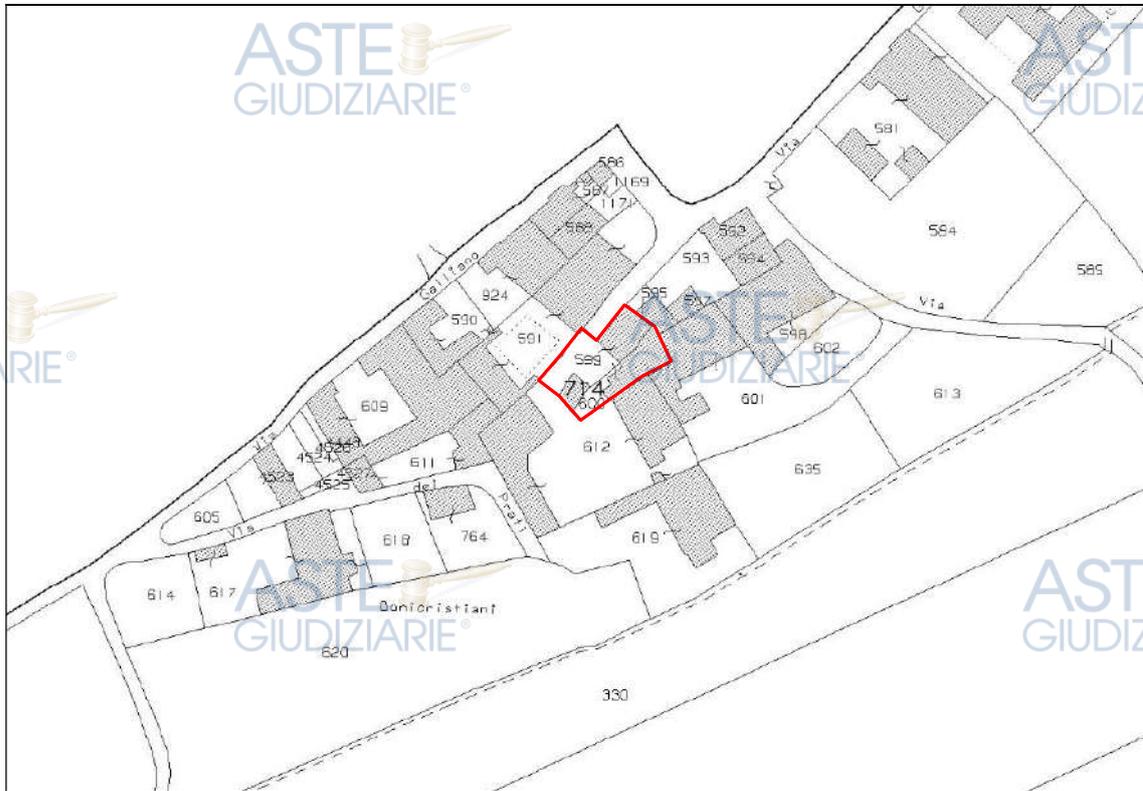


Figura 15: Estratto mappa Sez. NCT Fg. 11 particella 714

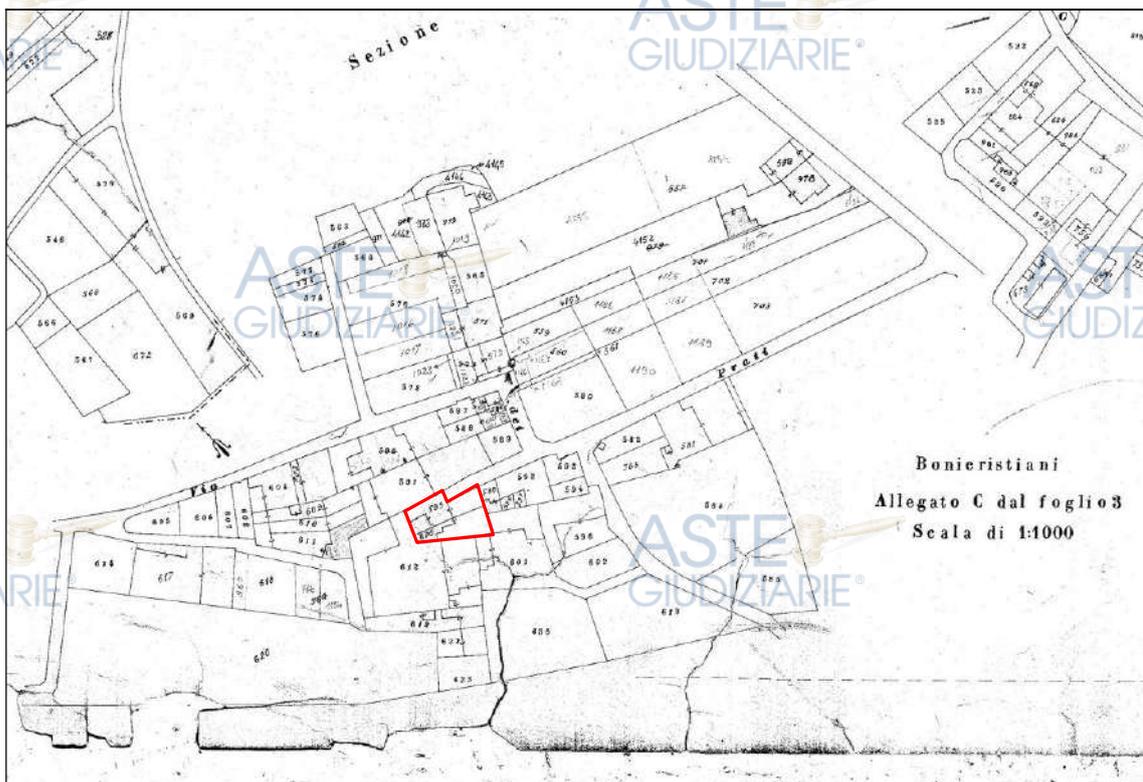


Figura 16: Estratto mappa Sez. NCTR Fg. 3 particelle 599-600

Confini delle unità immobiliari

Le unità immobiliari presentano nel complesso i seguenti confini:

- a Nord/Ovest confina parte con strada pubblica parte con altra proprietà (Part. 591);
- a Sud/Ovest confina con altra proprietà (Part. 612);
- a Sud/Est confina con altra proprietà (Part. 612);
- a Nord/Est confina con altre proprietà (Part. 601-595);

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche. (**Allegato 1**)

Consistenza

In data 10.05.2024 è stato eseguito un sopralluogo presso le unità immobiliari; è stato possibile prendere visione delle stesse, 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 6**) è stato confrontato con le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 1**) e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate (**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 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 i **locali accessori** si computerà il **25-30-60%** della superficie esterna lorda (SEL) a seconda della tipologia
- Per i **balconi/portici** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (SEL)
- Per il **cortile** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

L'area esterna verrà invece ricompresa nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale dell'immobile.

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 6)**

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

Piano terra

| | |
|--|-----------|
| - Vano 1 di superficie utile di circa | 14,00 mq; |
| - Vano 2 di superficie utile di circa | 16,22 mq; |
| - Vano 3 di superficie utile di circa | 12,95 mq; |
| - Antibagno di superficie utile di circa | 1,92 mq; |
| - Bagno di superficie utile di circa | 6,20 mq; |
| - Vano scala 1 di superficie utile di circa | 7,95 mq; |
| - Vano 4 di superficie utile di circa | 14,69 mq; |
| - Vano 5 di superficie utile di circa | 7,31 mq; |
| - Vano 6 di superficie utile di circa | 21,72 mq; |
| - Vano scala 2 di superficie utile di circa | 6,65 mq; |
| - Ripostiglio 2 di superficie utile di circa | 1,20 mq; |
| - Portico di superficie utile di circa | 33,24 mq; |
| - Ripostiglio 1 di superficie utile di circa | 17,64 mq; |
| - Cortile comune di superficie utile di circa | 50,12 mq; |
| - Area comune esterna di superficie utile di circa | 63,50 mq; |

Piano primo

| | |
|--|-----------|
| - Vano 7 di superficie utile di circa | 49,52 mq; |
| - Vano 8 di superficie utile di circa | 18,04 mq; |
| - Vano 9 di superficie utile di circa | 11,36 mq; |
| - Bagno 2 di superficie utile di circa | 5,39 mq; |
| - Vano 10 di superficie utile di circa | 8,36 mq; |
| - Corridoio di superficie utile di circa | 5,19 mq; |
| - Bagno 3 di superficie utile di circa | 4,05 mq; |
| - Ripostiglio 3 di superficie utile di circa | 1,88 mq; |
| - Vano 11 di superficie utile di circa | 12,80 mq; |

- Vano 12 di superficie utile di circa 10,23 mq;
- Balcone di superficie utile di circa 19,05 mq;
- Ripostiglio 4 di superficie utile di circa 21,35 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

| Lotto | Consistenza | Tipologia | Superficie (mq) | Rapporto Mercantile (%) | Quota nuda proprietà (%) | Sup. commerciale (mq) |
|-----------------------------|--|-----------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| UNICO | Abitazione cielo terra con corte e locali accessori | | | | | |
| | Locali abitazione piano terra | S.E.L. | 124,00 | 100% | 100% | 124,00 |
| | Locale accessorio piano terra (vano 6) | S.E.L. | 36,00 | 60% | 100% | 21,60 |
| | Locale abitazione piano primo | S.E.L. | 182,00 | 100% | 100% | 182,00 |
| | Balcone | S.E.L. | 20,00 | 30% | 100% | 6,00 |
| | Ripostiglio 1 piano terra | S.E.L. | 28,50 | 30% | 100% | 8,55 |
| | Ripostiglio 4 piano primo | S.E.L. | 33,00 | 25% | 100% | 8,25 |
| | Portico piano terra | S.E.L. | 40,00 | 30% | 100% | 12,00 |
| | Cortile interno | S.E.L. | 53,00 | 10% | 100% | 5,30 |
| | Superficie Commerciale mq | | | | | |
| Area esterna già ricompresa | | | | | | |



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



L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto rientra nei Nuclei di Antica Formazione (NAF).

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Passirano al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti alle unità immobiliari oggetto della presente relazione nonché relative al fabbricato 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:



- **Concessione Gratuita per Opere Edilizie N. 26 Prot. 420 del 07.03.1979 (Allegato 3.1).**

Con tale pratica "Omissis" e "Omissis" chiedevano il permesso per la ristrutturazione della porzione di immobile in lato est, identificato all'epoca con il mappale 54. Il progetto prevedeva la formazione di un appartamento disposto su due livelli con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, con realizzazione di scala interna di collegamento e ampliamento del balcone. Inoltre era prevista anche la chiusura al piano primo della porzione di cortile posta nell'angolo est che ospitava la scala a chiocciola, mentre al piano terra tale spazio rimaneva aperto per consentire l'accesso esterno alla cantina non oggetto di ristrutturazione.



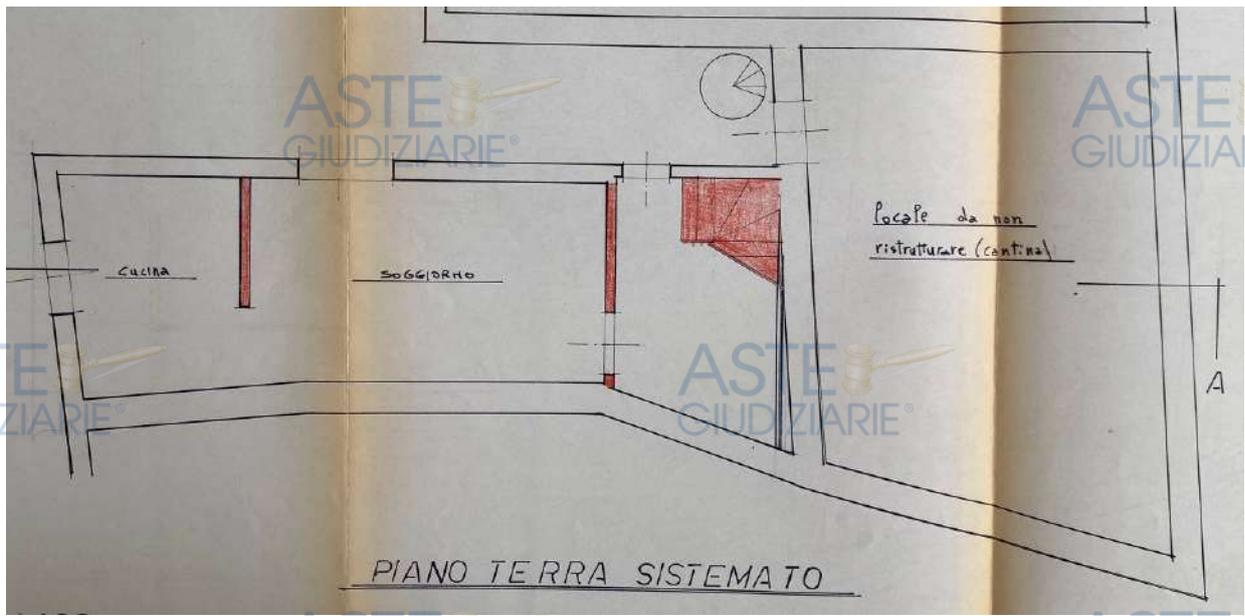
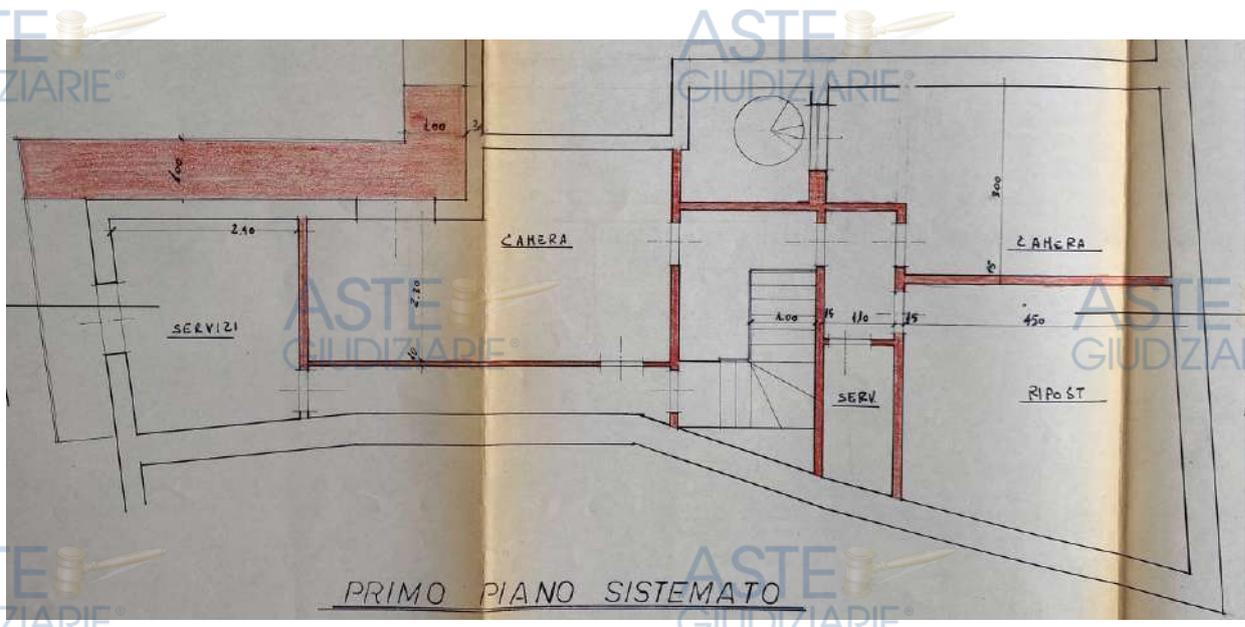


Figura 17: Estratti elaborato grafico della Concessione Gratuita per Opere Edilizie N. 26 Prot. 420 del 07.03.1979

- Concessione Gratuita per Opere Edilizie N. 74 Prot. 1563 del 18.06.1980 (Allegato 3.2).

Con tale pratica "Omissis" chiedeva il permesso per realizzazione di un poggolo lungo la parete nord del fabbricato posto in lato sud del cortile e la sostituzione della copertura della tettoia adiacente.

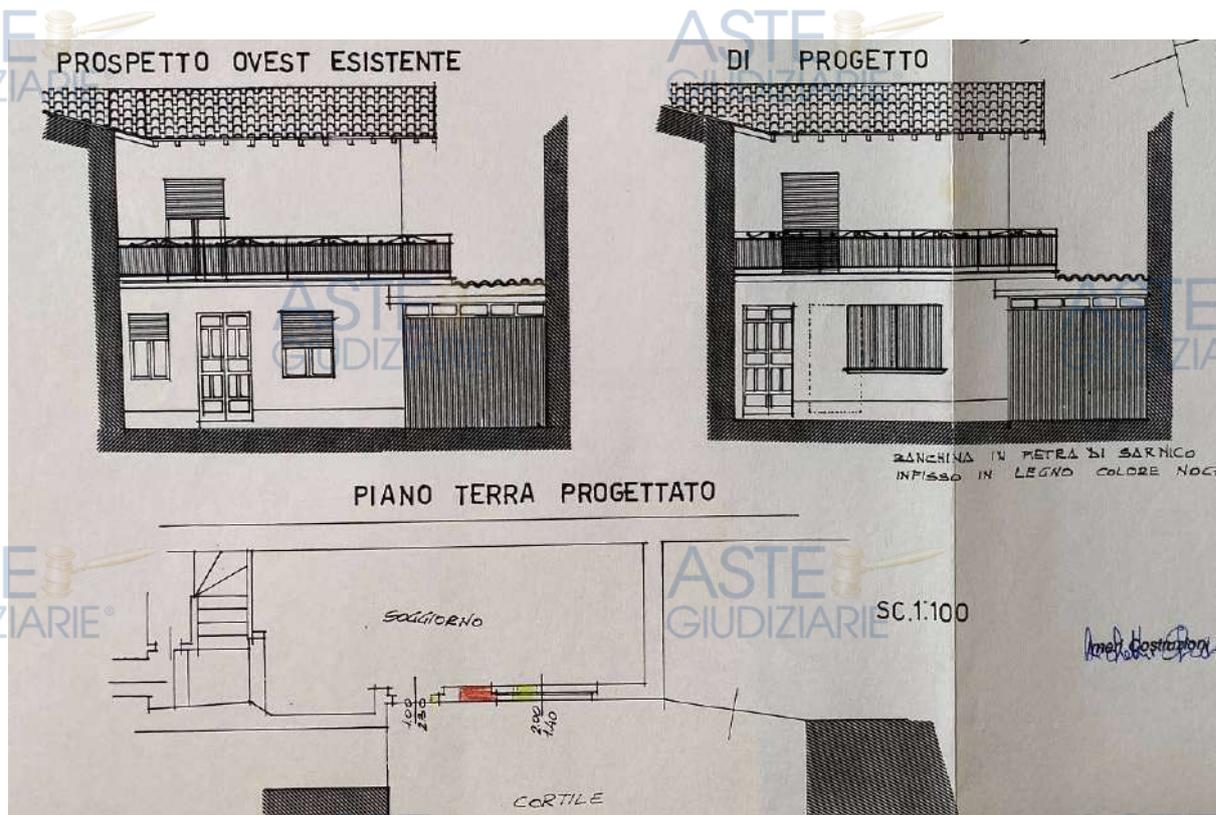


Figura 19: Estratto elaborato grafico della Autorizzazione Edilizia N. 52/92 Prot. 1821 del 25.03.1992

- Richiesta Parere Preventivo P.E. N. 116 Prot. 4508 del 25.05.1998 (**Allegato 3.4**).

Con tale pratica "Omissis" chiedeva la possibilità di intervenire con concessione edilizia alla esecuzione delle opere di parziale ristrutturazione del fabbricato esistente identificato catastalmente con i mappali 599-600 del foglio 4 censuario di Monterotondo. Tale pratica risulta archiviata con comunicazione del 06.07.1998 in quanto la Commissione Edilizia, data la dimensione dell'intervento e la particolarità della zona urbanistica, riteneva necessario valutare esclusivamente un progetto definitivo di ristrutturazione.

- Richiesta di Concessione Edilizia P.E. 219 prot. 8910 del 30.10.1998 (**Allegato 3.5**).

Con tale pratica "Omissis" chiedeva in data 30.10.1998 l'autorizzazione per opere edilizie relative alla parziale ristrutturazione del fabbricato esistente identificato catastalmente con i mappali 599-600 del foglio 3 censuario di Monterotondo. Tali opere consistevano in: "demolizione e svuotamento della porzione di fabbricato posta in lato nord-ovest alla proprietà con ristrutturazione del muro sul fronte strada in sassi e malta colorata; demolizione interna del corpo accessorio posto sul fronte sud della proprietà ed adibito a ripostiglio-autorimessa con abbassamento del corpo più alto e la totale ricostruzione del muro posto sul fronte strada privata, in sassi e malta colorata; i tetti di copertura oggetto del presente intervento, escluso quindi il corpo posto sul fronte est, saranno eseguiti con struttura interna in latero cemento e gronda in legno con manto di copertura in coppi, con recupero di quelli attualmente esistenti; a piano terra si procederà alla formazione di portico con pilastri in mattoni, solaio in legno con tavelle di collegamento e sovrastante pavimentazione pervia coibentazione; le sogli, banchine, refilati e balconi esistenti saranno in pietra di Sarnico o Serena; gli infissi saranno in legno color noce... omissis...;

ed ante esterne cieche colore verde scuro; il muro interno sarà realizzato con sassi e malta colorata come le pareti ivi allineate con copertura in coppi con altezza di m 1,50 e se consentito anche superiore fino a m 2,00; ...omissis...; formazione del locale centrale termica nel corpo di fabbrica in lato est oggetto di marginali opere come da progetto; il fabbricato così accorpato sarà unifamiliare;...omissis...”

Relativamente a tale pratica risultano inoltre il parere favorevole da parte dell'ASL relativamente al progetto e una comunicazione da parte del Comune di Passirano in merito ad alcune prescrizioni sulle modalità di intervento per salvaguardare alcuni aspetti volumetrici storici del nucleo antico. In attesa dell'accoglimento da parte del progettista di tali prescrizioni la pratica è stata sospesa.

Si fa presente che nessuna ulteriore pratica autorizzativa relativa al fabbricato o alle unità immobiliari oggetto di stima è stata rintracciata negli archivi dell'Ufficio Tecnico comunale e che quindi non è mai stato dato seguito da parte dei proprietari dell'immobile alla richiesta del Comune dell'osservanza delle prescrizioni richieste.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente: Variante al Piano di Governo del Territorio approvata con delibera di C.C. n. 43 del 29.11.2017.

I mappali 599 e 600 del fg. 11 Censuario di Passirano con i quali sono identificati gli immobili oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in zona identificata come:

- "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. agli Artt.

11-12-13-14 (**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 si allegano i seguenti estratti delle tavole e delle norme dello strumento urbanistico vigente: (**Allegato 2**)

- Piano delle Regole – Tavola PR 2.a – Ambiti del tessuto urbano consolidato

- Piano delle Regole – PR 1 - Estratto N.T.A. Artt. 11-12-13-14

- Piano delle Regole – Tavola T01 NAF – Individuazione degli isolati

- Piano delle Regole – Tavola A33 NAF – Bonicristiani Isolato n. 33 corretto con controdeduzioni

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 6**) in occasione del sopralluogo svolto è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto risultante dalle pratiche edilizie autorizzative.

Si evidenzia preliminarmente che è stata riscontrata una sostanziale e grave difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto risultante dalle pratiche edilizie autorizzative.

Si evidenzia che non esiste un progetto complessivo autorizzato per l'intero fabbricato che ne definisca la reale consistenza, la distribuzione interna e la destinazione dei locali nonché la unificazione degli stessi in un'unica unità immobiliare.

Le pratiche edilizie autorizzative di riferimento si riferiscono a porzioni di edificio che sono oggetto in tempi diversi di interventi di ristrutturazione.

In particolare la porzione del fabbricato a nord del cortile prospiciente via Galliano non risulta essere mai stata oggetto di pratica edilizia nel corso degli anni se non la Richiesta di Concessione Edilizia P.E. 219 prot. 8910 del 30.10.1998 oggetto di provvedimento sospensivo da parte del Comune di Passirano in data 31.12.1998.

La porzione del fabbricato ad est del cortile comune e adiacente alla porzione precedentemente descritta rientra invece nella Concessione Gratuita per Opere Edilizie N. 26 Prot. 420 del 07.03.1979 con la quale veniva richiesta l'autorizzazione alla ristrutturazione di tale porzione del fabbricato che veniva rappresentato come una unità immobiliare residenziale indipendente disposta su due livelli. Al piano terra venivano autorizzati una cucina con soggiorno e vano scale di accesso al piano superiore dove venivano ridistribuiti i locali con formazione di due camere e locali di servizio, oltre all'ampliamento di un balcone esistente. Nessun intervento era previsto per il locale cantina in angolo nord-est.

Dal confronto tra quanto visionabile e quanto autorizzato si rileva anche per questa porzione del fabbricato una sostanziale difformità relativamente alla consistenza dei locali e distribuzione degli stessi, e destinazione d'uso. Si evidenzia inoltre che lo stato attuale dei luoghi vede la unificazione delle unità immobiliari adiacenti.

Si evidenzia la completa difformità nella realizzazione di un vano scale centrale di collegamento e distribuzione tra le due distinte porzioni del fabbricato con ampliamento delle superfici e dei volumi residenziali oltre alla mancata corretta identificazione di tutti i parametri edilizi dei locali (superfici, rapporti aeroilluminanti, altezze, ecc.).

Relativamente ai locali accessori posti a sud del cortile si fa riferimento alla Concessione Gratuita per Opere Edilizie N. 74 Prot. 1563 del 18.06.1980 in cui venivano autorizzati il rifacimento della copertura della tettoia e formazione di un balcone nel fabbricato accessorio a sud del cortile.

Si evidenzia anche in questo caso la difformità del realizzato allo stato autorizzativo in quanto il balcone è stato sostituito con una pensilina con struttura in legno e sovrastante manto in coppi.

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

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

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

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 09.05.2024.

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

A seguito del sopralluogo svolto presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti.

Tali planimetrie non risultano allineate né allo stato dei luoghi autorizzato né allo stato dei luoghi così come si presenta oggi l'immobile.

Infatti, come già precedentemente evidenziato, l'edificio si presenta costituito da un'unica unità residenziale disposta su due livelli con locali accessori, corte interna e area esterna, mentre l'identificazione catastale ultima in atti comprende tre distinte unità immobiliari con corte comune.

In particolare la porzione a piano terra del vano scale facente parte della Particella 714 sub. 502 (unità immobiliare [1]) non ha un accesso indipendente dal cortile, come indicato in planimetria catastale, ma vi si può accedere esclusivamente dall'adiacente locale facente parte dell'unità immobiliare identificata con la Part. 599 sub. 502. Inoltre al piano primo le unità immobiliari identificate con le particelle 714 sub. 502 e 714 sub. 503 risultano unite attraverso la demolizione della parete che separava i locali prospicienti la corte interna (indicato nella tavola di rilievo come "vano 7"), nonché l'unione dei balconi.

Relativamente agli spazi esterni essi risultano nelle planimetrie catastali come un unico spazio comune alle tre unità immobiliari in oggetto non essendo presente nelle planimetrie la recinzione metallica con accesso carroia.

Dichiarazione di rispondenza catastale

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

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale degli immobili

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Come desumibile dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale (**Allegato 5**) i beni immobili ubicati in Comune di Passirano, la cui attuale identificazione catastale è la seguente:

[1] Sez. Urb. NCT Fg. 11

particella 599 sub. 503 - particella 714 sub. 502 (graffate) Via Galliano 5, P.1
cat. A/2, cl.2, vani 4,5 vani, Sup. catastale 110 mq, Rendita catastale € 290,51

[2] Sez. Urb. NCT Fg. 11

particella 600 sub. 502 - particella 714 sub. 503 (graffate) Via Galliano 5, P.T -1
cat. A/2, cl.2, vani 7,5 vani, Sup. catastale 221 mq, Rendita catastale € 484,18

[3] Sez. Urb. NCT Fg. 11

particella 599 sub. 502 Via Galliano 5, P.T.
cat. A/2, cl.2, vani 3 vani, Sup. catastale 77 mq, Rendita catastale € 193,67

Alla data del 19.02.2024 i beni risultavano di proprietà di

- "OMISSIS" per i diritti di 1/1 di nuda proprietà
- "OMISSIS" per i diritti di 1/1 di usufrutto

Provenienza ventennale

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

*** Atto notarile pubblico di **Donazione Accettata** a rogito Dott. Tufano Gianni, Notaio in Brescia, del 27.12.2012 rep. 144748/16828 (**Allegato 4.1**), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 18.01.2013 al n. 1675 di formalità; a favore: "Omissis" per i diritti di 1/1 di usufrutto; contro "Omissis" per i diritti di 1/1 di usufrutto; ("Omissis" rimane titolare per i diritti pari a 1/1 della nuda proprietà);



Pesi/gravami:

Si

No



Si fa presente che, sebbene non sia evidenziata l'esistenza di una servitù di passaggio a favore dei fondi limitrofi, appare evidente come la strada privata di accesso e antistante al cancello di ingresso che si sviluppa lungo l'intero lato ovest della risulti di fatto gravata da servitù di passaggio essendo presenti lungo i lati sud e ovest della stessa due accessi di cui uno carraio.

Tale strada privata nonché l'area a corte interna al cancello carraio è privata ed è comune alle tre unità immobiliari oggetto della presente perizia.

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, con istanza presentata in data 02.05.2024 prot. 115162 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Chiari, ha fornito dichiarazione dell'assenza di alcun contratto di locazione o comodato gravante le unità immobiliari in oggetto. **(Allegato 7)**.



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, gli immobili risultavano abitati dall'usufruttuaria e dai suoi familiari. Si fa presente che di proprietà "Omissis" risulta essere la sola NUDA PROPRIETA' del presente immobile così come suddiviso nelle varie unità immobiliari catastali e lo stesso risulta occupato da "Omissis", titolare del diritto di usufrutto dello stesso che risulta essere la madre dell'esecutata.

Oneri di natura condominiale

L'immobile non risulta costituito in condominio.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente capitolo 3.2 relative all'intero edificio, si ritiene necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia la cui realizzazione dovrà essere in capo al proprietario delle unità immobiliari in oggetto.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria, il rilascio delle certificazioni, il pagamento delle sanzioni e dei diritti, o l'eventuale realizzazione di opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate al precedente capitolo.

Vista la pluralità e complessità delle difformità rilevate non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, ritenendosi necessario predisporre un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico. Si ritiene pertanto opportuno applicare una decurtazione percentuale al valore complessivo dei fabbricati quantificabile in ragione del 30% per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia, il cui importo verrà detratto al valore di stima dell'immobile

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 del presente immobile 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 e un conteggio di dettaglio potrà essere eseguito solo a seguito di predisposizione di adeguato progetto di ripristino/sanatoria non oggetto del presente incarico.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto rientra nell'ambito dei "Nuclei di Antica Formazione" Per i vincoli connessi al carattere storico dell'immobile si rimanda alle norme presenti nel vigente PGT.





Altri oneri

Nessuno



Divisibilità dei beni e formazione dei lotti

Alla luce delle analisi svolte e della situazione di fatto rilevata, si ritiene opportuna la vendita delle tre distinte unità immobiliari, con le relative parti comuni, in un unico lotto di vendita come sopra evidenziato.

Calcolo del valore di nuda proprietà e del diritto di usufrutto:

Al fine di determinare il valore della nuda proprietà occorre determinare il valore dell'usufrutto vitalizio ricavando dalla Tabella ISTAT la vita media riferita all'età della titolare del diritto di usufrutto nell'anno in corso.

Dalla tabella indicata, (ISTAT 2024), per un soggetto di età pari a 68 anni compiuti, la percentuale dell'usufrutto è pari al 45% del valore del bene, mentre il restante 55% corrisponde al valore della nuda proprietà del bene stesso. (Allegato 9)

Il calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà è da applicarsi al valore commerciale così come di seguito calcolato per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile.

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%

Anno di riferimento: 2024

| Età Usufruttuario | Coefficiente | % Usufrutto | % Nuda Proprietà |
|-------------------|--------------|-------------|------------------|
| da 0 a 20 | 38,00 | 95,00 | 5,00 |
| da 21 a 30 | 36,00 | 90,00 | 10,00 |
| da 31 a 40 | 34,00 | 85,00 | 15,00 |
| da 41 a 45 | 32,00 | 80,00 | 20,00 |
| da 46 a 50 | 30,00 | 75,00 | 25,00 |
| da 51 a 53 | 28,00 | 70,00 | 30,00 |
| da 54 a 56 | 26,00 | 65,00 | 35,00 |
| da 57 a 60 | 24,00 | 60,00 | 40,00 |
| da 61 a 63 | 22,00 | 55,00 | 45,00 |
| da 64 a 66 | 20,00 | 50,00 | 50,00 |
| da 67 a 69 | 18,00 | 45,00 | 55,00 |
| da 70 a 72 | 16,00 | 40,00 | 60,00 |
| da 73 a 75 | 14,00 | 35,00 | 65,00 |
| da 76 a 78 | 12,00 | 30,00 | 70,00 |
| da 79 a 82 | 10,00 | 25,00 | 75,00 |
| da 83 a 86 | 8,00 | 20,00 | 80,00 |
| da 87 a 92 | 6,00 | 15,00 | 85,00 |
| da 93 a 99 | 4,00 | 10,00 | 90,00 |

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2024.



5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze della Certificazione Notarile Sostitutiva redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 19.02.2024 sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che in ordine a quanto in oggetto, sono presenti le seguenti formalità:
(Allegato 5)

- Ipoteca volontaria n. 598 del 05.03.2009

Favore: BANCA POPOLARE DI SONDRIO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Sondrio, (domicilio ipotecario eletto: Sondrio – Piazza Garibaldi, 16) e contro: "Omissis", "Omissis" (debitore non datore di ipoteca); per Euro 340.000,00 di cui Euro 200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Tufano Gianni, Notaio in Brescia, in data 25.01.2011 rep. 141006/15449.

- Ipoteca giudiziale n. 2076 del 18.04.2014

Favore: BANCA POPOLARE DI SONDRIO – S.C.P.AZ. con sede in Sondrio, (domicilio ipotecario eletto: c/o Avv. M. Bondioni, via XX Settembre n.48 - Brescia) e contro: "Omissis", "Omissis" per Euro 500.000,00 di cui Euro 414.181,68 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 16.04.2014 rep. 3061/2014.

- Ipoteca giudiziale n. 3615 del 03.07.2014

Favore: BANCA POPOLARE DI SONDRIO – S.C.P.AZ. con sede in Sondrio, (domicilio ipotecario eletto: c/o Avv. M. Bondioni, via XX Settembre n.48 - Brescia) e contro: "Omissis"; per Euro 20.000,00 di cui Euro 10.357,64 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 01.07.2014 rep. 5134/2014.

- Ipoteca giudiziale n. 1735 del 22.03.2016

Favore: BANCA POPOLARE DI SONDRIO – S.C.P.AZ. con sede in Sondrio, (domicilio ipotecario eletto: c/o Avv. M. Bondioni, via XX Settembre n.48 - Brescia) e contro: "Omissis"; per Euro 300.000,00 di cui Euro 300.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 18.03.2016 rep. 1718/2016

- Ipoteca giudiziale n. 4167 del 20.06.2016

Favore: BANCA VALSABBINA – S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), (domicilio ipotecario eletto: Brescia - via XXV Aprile) e contro: "Omissis", "Omissis"; per Euro 22.000,00 di cui Euro 10.144,33 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 14.06.2016 rep. 3960/2016

- Pignoramento Immobiliare n. 4442 del 13.02.2024

Favore: LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L. con sede in Milano, (Richiedente: STUDIO LEGALE LUCIBELLO & ASSOCIATI – via San Barnaba 39, Milano) e contro: “Omissis”, Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario C. d’Appello di Brescia, in data 23.01.2024 rep. 287.

E’ stata eseguita dal sottoscritto CTU un’ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 10.05.2024 da cui non risultano ulteriori gravami sui mappali oggetto di pignoramento. (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 all'immobile così come rilevato è quindi come un'unica abitazione disposta su due livelli con locali accessori e aree esterne e non come tre unità immobiliari distinte come catastalmente identificate. Infatti i lavori di ristrutturazione generale dello stabile (non autorizzati con alcuna pratica edilizia) hanno portato alla formazione di un unico grande immobile residenziale con l'unione di ambienti appartenenti a unità immobiliari catastalmente separate e dotazioni impiantistiche uniche.

Verifica del migliore e più conveniente uso

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

Criterio di valutazione

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

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

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



7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono inserite in un contesto urbano residenziale della frazione Monterotondo del Comune di Passirano, nella provincia di Brescia; presenta buona qualità architettonica e finiture d'uso corrente con l'età della costruzione pari a circa 20 anni e di consistenza come da rilievo eseguito.

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 che costituisce l'immobile oggetto di perizia, della dimensione della stessa, 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.

Si attribuisce pertanto agli immobili un valore di mercato come calcolato in base all'analisi estimativa allegata (**Allegato 8**) e di seguito riportato.

Locali di abitazione: 1.200,00 €/mq

Pertanto si ottiene:

| CALCOLO VALORE DI MERCATO | | | | | | | |
|--|--------|--------|---------------------|----------------------|------------------|-----------------|---------------------|
| Consistenza | Sup. | Area | Rapporto Mercantile | Quota nuda proprietà | Sup. commerciale | Valore unitario | Valore stima |
| Abitazione cielo terra con corte e locali accessori | | | | | | | |
| | | (mq) | (%) | (%) | (mq) | (€/mq) | (€) |
| Locali abitazione piano terra | S.E.L. | 124,00 | 100% | 100% | 124,00 | € 1.200 | € 148.800,00 |
| Locale accessorio piano terra (vano 6) | S.E.L. | 36,00 | 60% | 100% | 21,60 | € 1.200 | € 25.920,00 |
| Locale abitazione piano primo | S.E.L. | 182,00 | 100% | 100% | 182,00 | € 1.200 | € 218.400,00 |
| Balcone | S.E.L. | 20,00 | 30% | 100% | 6,00 | € 1.200 | € 7.200,00 |
| Ripostiglio 1 piano terra | S.E.L. | 28,50 | 30% | 100% | 8,55 | € 1.200 | € 10.260,00 |
| Ripostiglio 4 piano primo | S.E.L. | 33,00 | 25% | 100% | 8,25 | € 1.200 | € 9.900,00 |
| Portico piano terra | S.E.L. | 40,00 | 30% | 100% | 12,00 | € 1.200 | € 14.400,00 |
| Cortile interno | S.E.L. | 53,00 | 10% | 100% | 5,30 | € 1.200 | € 6.360,00 |
| | | | | | | Sommano | € 441.240,00 |
| Area esterna già ricompresa | | | | | | | |

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato dell'immobile sopra elencato:

1. una decurtazione per lo stato di occupazione del bene, quantificabile in ragione del 1%, quindi pari ad € 4.412,40;
2. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 2%, quindi pari ad € 8.824,80;
3. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia, quantificabile in ragione del 20%, quindi pari ad € 88.248,00;
4. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione catastale, quantificabile in € 3.000,00.

Si ottiene pertanto il seguente Valore di Mercato Ridotto: € 336.754,80.

Tenuto conto che "Omissis" è in possesso della nuda proprietà della quota di 1/1 dell'immobile in oggetto, il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile va ripartito, come indicato nel precedente capitolo 4, per la quota pari al 45%, come valore di usufrutto vitalizio, e per la quota pari al restante 55%, come valore di nuda proprietà, ottenendo pertanto i valori di seguito riportati in tabella:

| Consistenza | Valore mercato | Valore mercato ridotto | Valore di mercato diritto di usufrutto | Valore di mercato nuda proprietà |
|---|------------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| | quota 1/1 piena propr. | quota 1/1 piena propr. | quota 1/1 (coeff. 45%) | quota 1/1 (coeff. 55%) |
| Abitazione cielo terra con cortile e locali accessori | € 441.240,00 | € 336.754,80 | € 151.539,66 | € 185.215,14 |

Arrotondando, pertanto si ottiene:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO ARROTONDATO

(QUOTA 1/1 NUDA PROPRIETÀ):

€ 185.000,00 (diconsi euro centoottantacinquemila/00)

Brescia, li 02.07.2024

In fede, Il Tecnico

Ing. Maria Zattarin

(documento firmato digitalmente)





ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

