

IN VIA DONATORI DI SANGUE N. 14/a - 14

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

Art. 1 - PREMESSA

Il compendio immobiliare colpito dalla procedura fallimentare è costituito da una unità immobiliare residenziale di un piano fuori terra situata nel Comune di Trenzano (BS). La tipologia dell'edificio è di quelli "a schiera", e l'u.i. oggetto della presente è in testa al complesso, lato nord.

L'edificio è composto da più unità immobiliari residenziali che si sviluppano in adiacenza.

Il compendio è composto anche da autorimessa pertinenziali fuori terra in lato nord/ovest e sud/ovest.

Art. 2 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare residenziale oggetto della presente valutazione è censita nella banca dati del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano (BS) nel seguente modo:

Catasto Fabbricati:

- Comune Censuario di Trenzano - codice L380 - Provincia di Brescia
Sezione Urbana NCT Foglio 11 particella 104 sub. 501, Cat. A/7 -
classe 2 - Consistenza Vani 5,5 - Rendita € 298,25 – piano T – Via
Donatori di Sangue n. 14/a.

L'unità immobiliare di cui sopra, è anche assegnata quota parte di comunione secondo art 1117 del c.c. sull'u.i. così censita:

- Comune Censuario di Trenzano - codice L380 - Provincia di Brescia
Sezione Urbana NCT Foglio 11 particella 104 sub. 507, bene comune non censibile ai sub. 501 e 506 (corte), – piano T – Via Donatori di Sangue n. 14/a.

Trattasi di villetta a schiera su un unico piano fuori terra con accesso dalla via pubblica attraverso corte comune.

La planimetria catastale di questa unità immobiliari è stata depositata presso gli Uffici Catastali dell'Agenzia del territorio di Brescia 17.08.2001 con il prot. n. T143382 per l'unità residenziale.

L'unità immobiliare oggetto della presente non ha mai subito variazioni di censimento catastale.

Sul compendio immobiliare insiste anche una autorimessa pertinenziale, non oggetto della presente valutazione, così censita:

- Comune Censuario di Trenzano - codice L380 - Provincia di Brescia
Sezione Urbana NCT Foglio 11 particella 104 sub. 506, Cat. C/6 -
classe 2 - Consistenza mq 20 - Rendita € 27,89 – piano T – Via Donatori di Sangue n. 14.

La planimetria catastale di questa unità immobiliari è stata depositata presso gli Uffici Catastali dell'Agenzia del territorio di Brescia il 17.08.2001 con il prot. n. T157558.

Ad oggi in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, l'u.i. oggetto della presente risulta così intestata:

1. GIRELLI GIUSEPPINA nata a TRENZANO (BS) il 08/12/1937,
GRLGPP37T48L380I, diritto di Usufrutto per ½;
2. PELOSI MODESTO nato a TRENZANO (BS) il 25/06/1938
PLSMST38H25L380N, diritto di Usufrutto per ½;
3. GIRELLI GIUSEPPINA nata a TRENZANO (BS) il 08/12/1937
GRLGPP37T48L380I, diritto di Nuda proprietà per ½;

4. PELOSI MODESTO nato a TRENZANO (BS) il 25/06/1938

PLSMST38H25L380N, diritto di Nuda proprietà per 1/2

5. PELOSI FERNANDO nato a TRENZANO (BS) il 09/09/1964

PLSFNN64P09L380E, diritto di Usufrutto per 1000/1000;

A seguito degli accertamenti svolti con accesso ai Pubblici Uffici, la corretta intestazione del compendio immobiliare risulta essere la seguente:

1. GIRELLI GIUSEPPINA nata a TRENZANO (BS) il 08/12/1937,

GRLGPP37T48L380I, diritto di Usufrutto per 1/2;

2. PELOSI MODESTO nato a TRENZANO (BS) il 25/06/1938

PLSMST38H25L380N, diritto di Usufrutto per 1/2;

3. PELOSI FERNANDO nato a TRENZANO (BS) il 09/09/1964

PLSFNN64P09L380E, diritto di Nuda proprietà per 1000/1000;

Art. 3 – Provenienza

L'attuale titolarità deriva dai seguenti passaggi:

- per atto del 11/02/1997 Pubblico ufficiale NOTAIO GARIONI Sede TRAVAGLIATO (BS) Repertorio n. 11795 - COMPRAVENDITA.

In data 01/10/2004 presso il Pubblico ufficiale NOTAIO GARIONI con Sede in TRAVAGLIATO (BS) è stato stipulato un ulteriore atto di COMPRAVENDITA con Repertorio n. 38152, per ulteriore passaggio di diritti sul compendio immobiliare oggetto della presente. Tale atto è stato poi annullato con sentenza n. 483 del 15/04/2011 da parte del Tribunale di Brescia.

Art. 3 – Libertà da pesi e vincoli pregiudizievoli

L'unità immobiliare non fa parte di alcun condominio. L'immobile oggetto della presente è gravato solo dalla sentenza di Fallimento n. 307 del 2004.

Art. 4 – Stato dell'immobile

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 12.03.2024 si è constatato che l'u.i. è occupata dai signori:

- GIRELLI GIUSEPPINA nata a TRENZANO (BS) il 08/12/1937,

GRLGPP37T48L380I;

- PELOSI MODESTO nato a TRENZANO (BS) il 25/06/1938

PLSMST38H25L380N;

per una porzione (una stanza ed una porzione del disimpegno sono stati annessi all'u.i. censita catastalmente al sub. 503), e da

- PELOSI FERNANDO nato a TRENZANO (BS) il 09/09/1964

PLSFNN64P09L380E;

per la restante parte.

Art. 5 – Descrizione, stato di conservazione e Consistenza

Trattasi di unità immobiliare residenziale, disposta su un unico piano, posta nel centro abitato principale del Comune di Trenzano.

La zona è servita da tutti i servizi pubblici, parchi, trasporti e scuole ed è anche nelle immediate vicinanze di raccordi autostradali e/o principali.

Al momento del sopralluogo ho potuto vedere esclusivamente una parte dell'u.i. – solo quella utilizzata dal Sig. Pelosi Fernando – mentre l'altra porzione dell'immobile è stata annessa all'u.i. adiacente occupata dai genitori

che in quel momento non erano disturbabili.

In allegato la planimetria con l'attuale divisione dell'immobile.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, abitato e in ordine con le finiture a civile abitazione tipiche dell'epoca di costruzione.

L'u.i. è composta da un locale cucina / soggiorno che funge anche da ingresso all'abitazione, un disimpegno per la zona notte che collega il bagno e le due camere. La porzione di Vano che una volta, progettualmente era l'ingresso principale dell'abitazione, ora è diventato un piccolo vano lavanderia con accesso dall'esterno dal cortile comune.

Le finiture, come detto, sono quelle tipiche degli anni 80, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato e/o ceramica per il locale bagno, serramenti esterni con ante d'oscuro in legno con vetrocamera, serramenti interni in legno tamburato.

In merito agli impianti, da un semplice esame a vista e provando manualmente i pulsanti e/o i rubinetti, posso ragionevolmente sostenere che;

- l'impianto elettrico è completo e del tipo sotto traccia seppur realizzato al tempo di costruzione dell'immobile è funzionante e rispondente alla normativa di settore in vigore;
- l'impianto idrotermosanitario è servito da una caldaia murale a gas installata nella zona cottura del locale "giorno". I terminali di riscaldamento sono di due tipi: nel bagno è presente un radiatore in alluminio mentre negli altri locali si trovano dei termoconvettori a gas all'apparenza non utilizzati. Nel locale giorno è presente un fuoco a legna munito di termoventilazione.

L'accesso carraio al lotto avviene dalla Via pubblica al civico 14, mentre l'accesso pedonale è al civico 14/a.

L'aspetto generale esterno del compendio immobiliare è curato e in buono stato di conservazione. Il giardino esterno è tenuto con prato e siepe in adiacenza alla recinzione.

Non esiste alcuna delimitazione tra le corti comuni sub. 505 (bene comune non censibile si sub. 503 e 504 adiacenti) e il sub. 506 oggetto della presente.

La certificazione energetica non è presente.

La superficie commerciale del compendio immobiliare di cui ai sub. 501 appartamento e 507 corte comune con autorimessa, risulta essere di mq 133,70, oltre a mq 368,00 di verde privato.

La **superficie commerciale totale del compendio immobiliare** pertanto, applicando i coefficienti di ragguaglio 0,10 per il verde e 1,00 per u.i. principale, risulta essere di mq 170,50.

Le superfici sono state rilevate dalle planimetrie catastali e verificate sul posto.

Art. 6 – Regolarità urbanistica e catastale

Ai sensi del vigente strumento urbanistico, PGT, con riferimento alla Tavola 2 del 2016 (ns. rif. 322-U) del Piano delle Regole Approvato nel 2017, l'immobile è situato in zona B – Zona B Edilizia residenziale consolidata e di completamento, art. 24 delle N.T.A..

A seguito di accesso atti presso il competente ufficio Comunale è stato possibile prendere visione delle pratiche edilizie depositate per il compendio

immobiliare, ovvero:

- Licenza di Costruzione n. 853 del 24/01/1977 – per realizzazione immobile residenziale;
- Licenza di Costruzione n. 1047 del 22/09/1978 – variante a Licenza precedente;
- Certificato di abitabilità del 20/03/1987;
- Certificato di collaudo statico del 10/01/1985 depositato in data 30/01/1985
- Concessione Edilizia n. 2544 prot. 5780 del 16/02/2000 – per realizzazione accessorio box;
- Denuncia di inizio attività del 09/05/2003 pratica 49/03 - per opere interne;

Dalla visione degli elaborati posso confermare che manca la pratica edilizia di divisione in due unità immobiliari e manca anche la pratica edilizia di annessione di una parte dell'unità immobiliare residenziale oggetto della presente all'u.i. adiacente, dove risiedono i genitori del sig. Ferdinando. Inoltre mi pare che gli elaborati grafici visionati riportano che il locale cucina soggiorno doveva essere in realtà l'autorimessa e pertanto anche dove oggi sono realizzati l'ingresso e la finestra di areazione, nello stato autorizzato era presente la saracinesca d'ingresso all'autorimessa.

Nel locale giorno, la parete di divisoria tra cucina e soggiorno è stata abbattuta fino ad una altezza di 110 cm.

In riferimento alla planimetria catastale dell'u.i. sub. 510 (residenza) esistenti in banca dati dell'Age di Brescia esistono le difformità sopra menzionate.

La scheda catastale riferita all'autorimessa risulta corretta.

Al fine di sanare le difformità edilizie rilevate, sarà necessario depositare una pratica edilizia in sanatoria con un costo complessivo di euro 4.000,00 comprensivo di euro 1.000 di diritti di sanzione, diritti di segreteria, cassa geometri e Iva di legge

Al fine di aggiornare la banca dati catastale, a seguito della sanatoria, sarà necessario depositare una variazione con un costo complessivo di euro 1.000,00 comprensivo di diritti di deposito, cassa geometri e Iva di legge.

Al fine di ripristinare la situazione di cui alla scheda catastale sub. 501, oggetto del presente Rapporto di Valutazione, sarà necessario eseguire delle opere edili per demolire la parete creata per dividere il disimpegno della zona notte e la parete che in zona giorno va a creare il locale lavanderia accessibile dall'esterno. Infine sarà necessario andare a tamponare l'apertura creata nell'u.i. adiacente sub. 503 che ha consentito la connessione tra le due uu.ii. Queste opere, considerando l'onere di smaltimento dei materiali, l'acquisto dei materiali di finitura e il tempo di due operai per almeno 3 giorni di lavoro, possono incidere per un totale di euro 5.000,00 compreso Iva di legge.

Art. 7 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, in particolare alle fonti seguenti:

1. Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia del 2023;
2. Borsino Immobiliare, zona Trenzano;

3. Fonti dirette in loco, altri annunci di vendita:

- comparabile 1: 60 mq, euro 69.000 = € 1.150,00/mq;
- comparabile 2: 65 mq, euro 72.000 = € 1.100,00/mq;

Delle indagini svolte, verificato lo stato dell'immobile e la sua localizzazione, le caratteristiche oggettive ed in particolare quanto è stato oggetto di descrizione, tenuto conto della vendita nell'ambito della presente procedura, delle quotazioni medie rilevate sul posto e dalle fonti documentarie citate, si ritiene congruo e attendibile un valore di stima a metro quadrato in ragione di **€/mq 1.180,00** (Euro millecento/mq), corrispondente ad un valore complessivo dell'unità immobiliare residenziale di € 200.000,00 (euro duecentomila euro,00).

Al netto dei costi di cui al punto 7 si ottiene che **il più probabile valore di mercato** del bene è di **€ 190.000,00** (euro centonovantamila,00).

Art. 8 – VALORE DI MERCATO DEL TITOLO SUL BENE CADUTO IN PROCEDURA

La procedura di Fallimento n. 307/2004 ha interessato i diritti reali su beni immobili del Sig. Pelosi Fernando.

In quel momento, il sig. Pelosi Fernando, era titolare esclusivamente della sola nuda proprietà sull'u.i. sub. 501 e 506 (b.c.n.c.).

Considerato l'usufrutto del genitore più giovane Sig. Pelosi Modesto nato nel 1938 (86 anni), viene determinato il valore della nuda proprietà nel seguente modo:

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

Interesse Legale Vigente: 2,50%

Valore della Piena Proprietà €

☒ **Usufrutto Vitalizio**
Età:

☐ **Usufrutto a Termine**
Durata:

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 190.000,00
Età dell'usufruttuario	86 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	8
Valore dell'usufrutto	€ 38.000,00
Valore della nuda proprietà	€ 152.000,00

Pertanto, il Valore di mercato del bene in capo al sig. Pelosi Fernando è di € **152.000,00** (euro centocinquantaduemila,00).

BRESCIA, lì 14/03/2024.

Letto, approvato e sottoscritto

Geom. Alberto Simonelli

Geom. ALBERTO SIMONELLI

Contrada delle Bassiche, 47E
25122 BRESCIA
Tel. 030 8084249 - Cell. 339 7867958
Cod. Fisc.: SMNLRT 80M06 B157B
Partita I.V.A.: 03546360985

Elenco allegati:

- 1) Rilievo fotografico;
- 2) schede catastali;
- 3) visura storica catastale;
- 4) visura delle formalità ipotecarie;
- 5) valori immobiliari;
- 6) planimetria con indicazione porzione annessa ad altra u.i.;
- 7) planimetria con indicazione delle superfici considerate.