

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N° 142 / 2024

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

PERIZIA DI STIMA

LOTTO B

Appartamento bilocale al Piano 4°
fronte mare

Camogli (GE), Via Garibaldi n°86

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: "OMISSIS"

CURATORE:

AVV. LAURA CRISTINI
Via Privata de Vitalis, 44 25124 Brescia (BS)

C.T.U.:

ING. MASSIMILIANO GORLANI - STUDIOARTEC
Via A. Diaz 13, 25010 San Zeno Naviglio (BS)
Mail: studio@e-artec.it
Pec: massimiliano.gorlani2@ingpec.eu





RIEPILOGO SINTETICO

LOTTO B

Descrizione sintetica

Appartamento

Ubicazione: Camogli (GE), Via Garibaldi n°86
Identificativi catastali: **Fg.5, part. 256 sub. 5 P. 4**
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Valore di mercato arrotondato Lotto B € 290.000,00 (euro duecentonovantamila/00)

Verifica di conformità

Conformità edilizia: SI
Conformità catastale: SI
Conformità titolarità: SI

Formalità e vincoli rilevanti

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

Limitazioni

Assunzioni limitative: SI
Condizioni limitative: SI

INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	5
Localizzazione	5
Zona	5
Mappa geografica	5
Destinazione urbanistica dell'immobile	6
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato	6
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	10
Tipologia edilizia e descrizione sintetica	10
Stato di manutenzione e finitura	11
Impianti in dotazione	13
Funzionalità dell'immobile	14
Esposizione prevalente	14
Luminosità	15
Panoramicità	15
Identificazione catastale	15
Intestazione catastale	15
Confini	15
Consistenza	16
Criterio di misurazione	17
Calcolo delle superfici di proprietà	17
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	19
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	19
Anno di costruzione	19
Titoli autorizzativi esaminati	19
Situazione urbanistica	21
Limitazioni urbanistiche	21
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali	21
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica	21
3.2 RISPONDENZA CATASTALE	22
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti	22
Dichiarazione di rispondenza catastale	22
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	22
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo	24
Stato di possesso del bene alla data della valutazione	24
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	25
Oneri di natura condominiale	25
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale	25
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	25

5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente	26
6. ANALISI ESTIMATIVA	27
Utilizzo della valutazione	27
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	27
Assunzioni e condizioni limitative.....	27
Criterio di stima adottato.....	28
Analisi mercato locale.....	28
7. CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO.....	30
Valore corrente di mercato.....	30
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	31
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	32



1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Genova

Comune di Camogli

Via Garibaldi n. 86

Zona

L'immobile si trova nel centro storico del comune di Camogli lungo a strada prospiciente il mare.

Mappa geografica

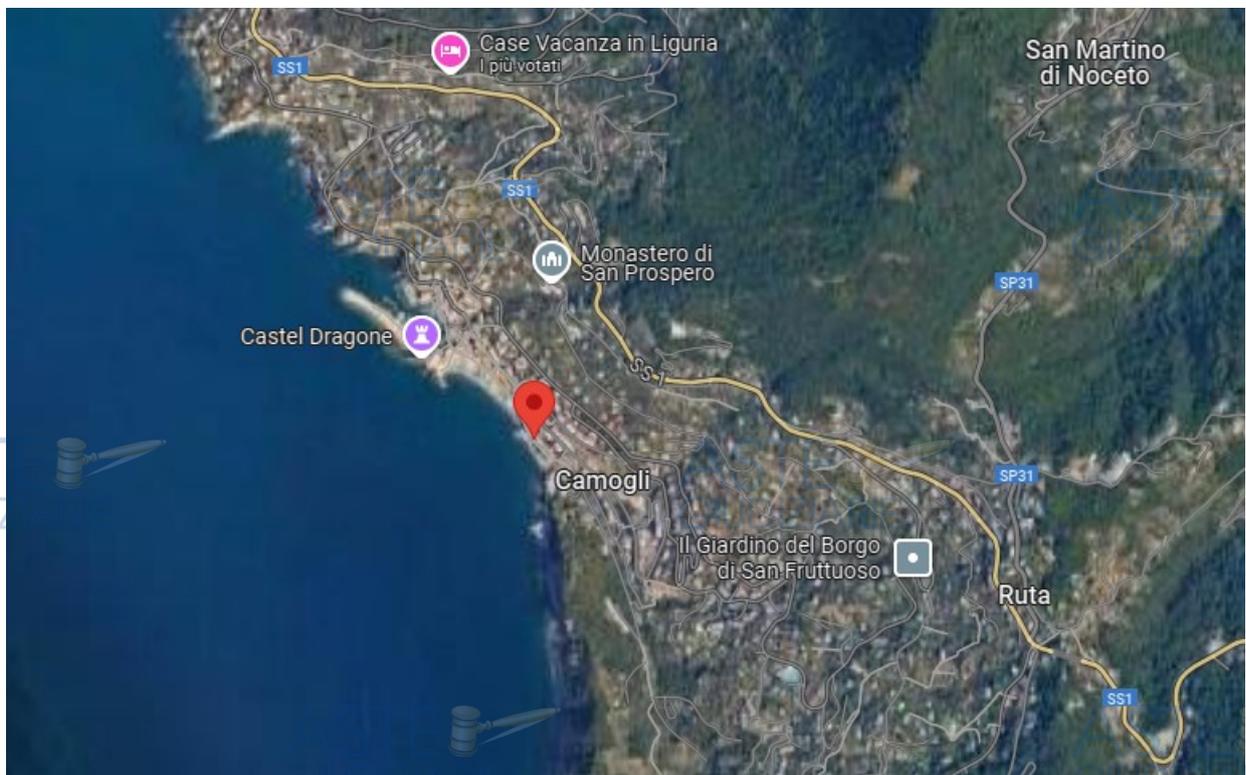


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Bing Maps

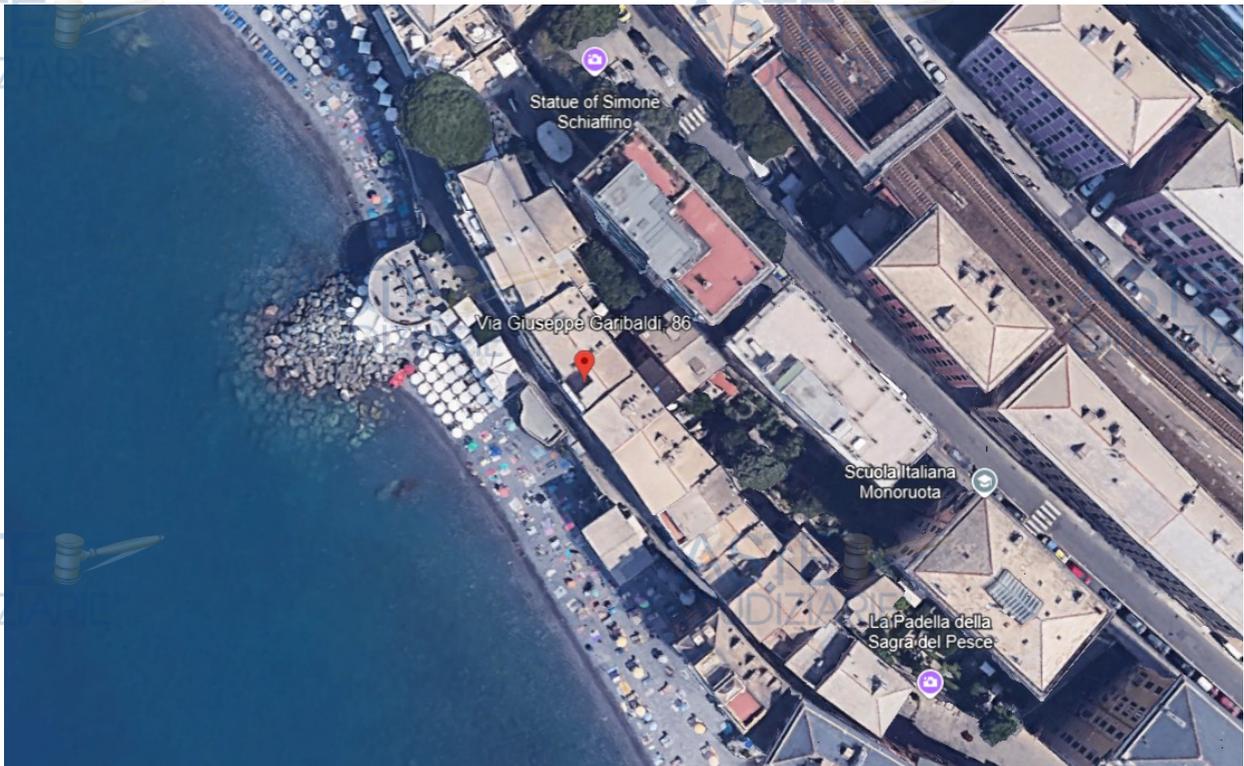


Figura 02: inquadramento territoriale dell'immobile- fonte Google Maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in “Ambito di conservazione dei tessuti storici”. Per le destinazioni d’uso ammesse sull’area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.U.C. vigente.

Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato

L’edificio in cui è inserita l’unità immobiliare in oggetto si sviluppa su sei piani fuori terra e fa parte della cortina storica del centro di Camogli.

Nello specifico, il fabbricato è una porzione del gruppo di edifici definito “la palazzata” prospiciente la spiaggia del paese e ospita al piano terra un’attività commerciale, mentre i restanti piani sono destinati alla residenza.

L’edificio si trova al n. 86 di via Garibaldi, un corpo scala percorre da parte a parte l’edificio e consente l’accesso ai piani superiori. Ogni appartamento occupa ‘intero piano.

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

- | | |
|---------------------------|------------------------------------|
| -N. tot piani: | 6 piani fuori terra |
| -Struttura in elevazione: | Di tipo misto in muratura portante |
| -Solai: | In legno con travi a vista |
| -Copertura: | Copertura a falde in legno |
| -Murature perimetrali: | In laterizio |

ASTE
GIUDIZIARIE®

-Coibentazioni/isolamenti:	Assenti
-Infissi esterni:	Legno
-Finiture esterne:	Discrete
-Allaccio fognatura:	Presente

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

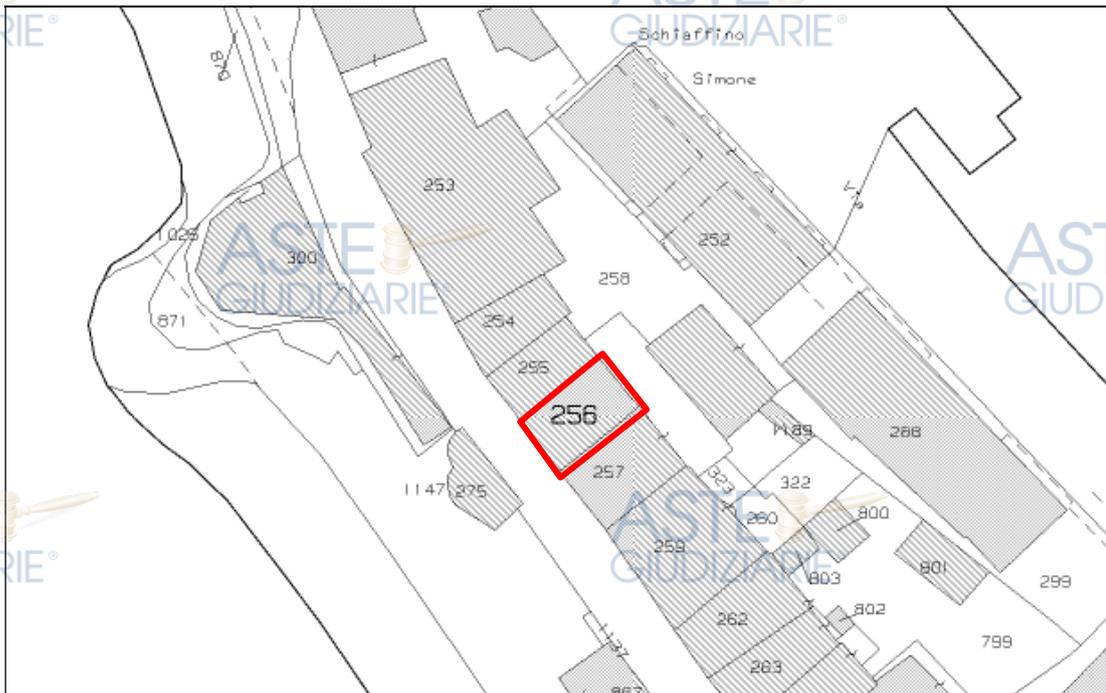
ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 03: Indicazione del fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare - fonte Google Earth

All'interno del fabbricato, risulta una unità immobiliare di proprietà “Omissis” e pertanto ricadenti nella Liquidazione Giudiziale n. 142/2024 come da Sentenza del 09.07.2024 emessa dal Tribunale di Brescia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 04: Estratto mappa con indicazione del mappale 256

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, identificata con il lotto di vendita B, è riportata nella tabella sottostante con indicazione della tipologia immobiliare, dell'ubicazione, dei dati catastali, della quota di proprietà e dello stato di occupazione.

Si evidenzia che il lotto B, comprende oltre all'unità sotto indicata anche la quota proporzionale ai millesimi di proprietà dei beni comuni non censibili.

LOTTO B

APPARTAMENTO

TIPOLOGIA IMMOBILE	INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI PROPR.	STATO
[1] APPARTAMENTO	VIA GARIBALDI N°86	P. 4	FG. 5 PART. 256 SUB.5	1/1	LIBERO

Immagini edificio - spazi condominiali



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 05: Viste del condominio e vano scale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e descrizione sintetica

L'unità immobiliare in oggetto consiste di appartamento bilocale posto al quarto piano prospiciente la spiaggia del centro storico di Camogli.

L'appartamento è costituito da un ingresso che distribuisce un ripostiglio, un soggiorno e la cucina. Dal soggiorno, caratterizzato dall'affaccio sul mare e da un soffitto piano intonacato ma con travi a vista, si può accedere alla camera da letto singola, anch'essa con affaccio sul mare. La camera è collegata direttamente alla cucina, accessibile come detto anche dalla zona ingresso, mentre il bagno ha accesso dalla cucina. Quest'ultima risulta priva di finestre mentre il bagno affaccia su un cortile retrostante di altra proprietà. Dal ripostiglio si può accedere ad un vano sottoscala.

Tutti gli ambienti hanno altezza pari a 2,72m ad eccezione del vano sottoscala.

Si riporta a seguire la pianta di rilievo dell'unità sopra descritta. **(Allegato 4)**

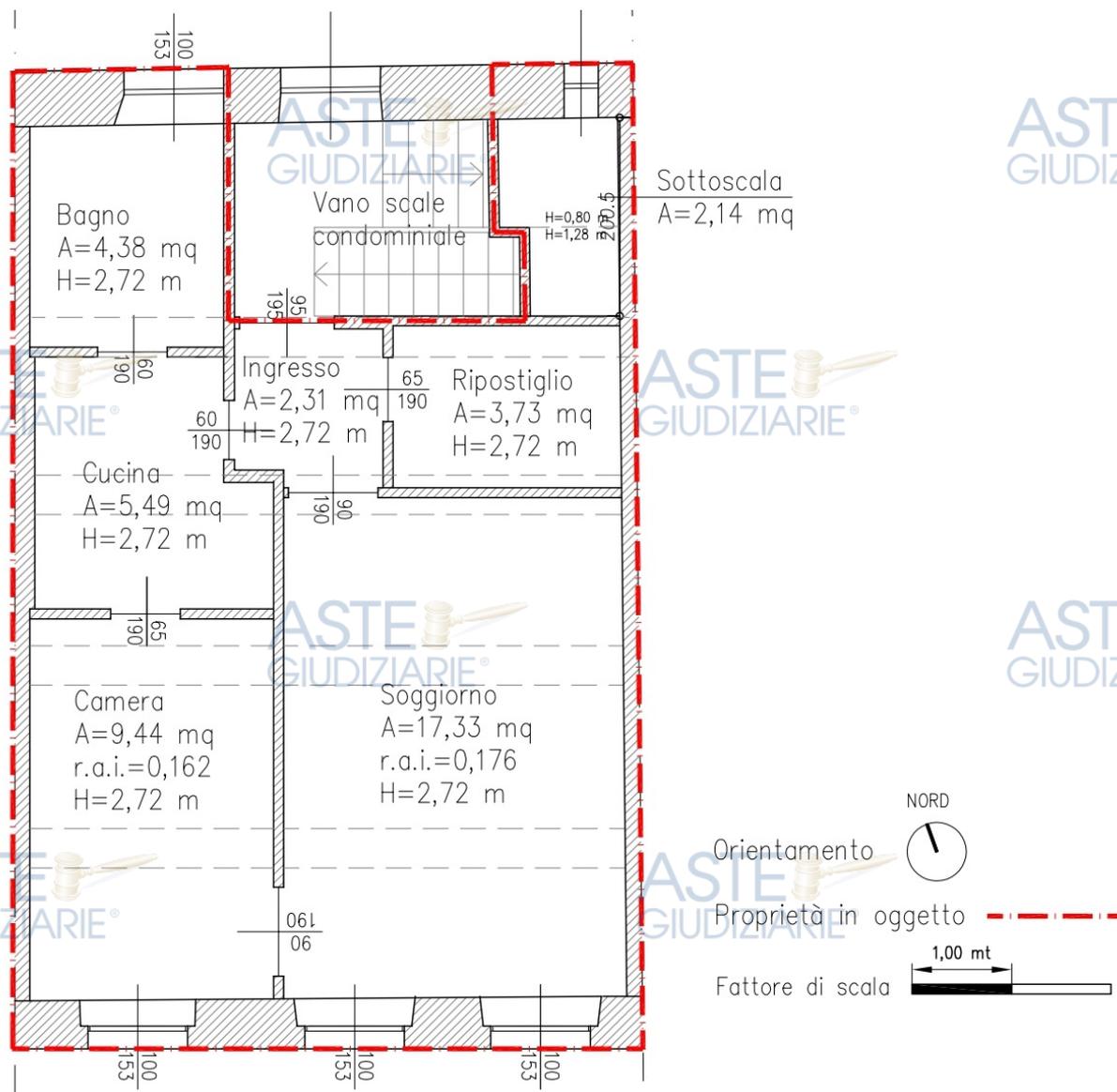


Figura 06: Piano quarto - Pianta abitazione -
Pagina 10

Stato di manutenzione e finitura

Le finiture dell'immobile risalgono ai primi anni '70, periodo in cui si ritiene venga rivista la distribuzione interna dei locali con la realizzazione del bagno e lo spostamento della cucina.

I pavimenti dei locali sono rivestiti con moquette ad eccezione del bagno e della cucina che hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Le finestre sono in legno con vetro singolo e ante in legno, alcune sono dotate di scuri interni. I soffitti sono intonacati con travi in legno a vista. Le porte interne sono alcune in legno e vetro, alcune a soffietto.

Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati.

L'intero appartamento, tenendo conto dell'età, dello stato dei rivestimenti interni, (pavimenti e pareti), degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento, dei servizi igienico sanitari, necessita di un intervento di manutenzione straordinaria generale sia per quanto riguarda le finiture sia per quanto riguarda gli impianti.

Vengono riportate di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto.

Immagini abitazione



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Figura 07: Finiture dell'abitazione

Impianti in dotazione

- Riscaldamento

Presente

Se presente:

Alimentazione:

Elementi radianti:

- Condizionamento:

Presente

- Solare termico:

Presente

- Elettrico:

Presente

- Idraulico:

Presente

- Antifurto:

Presente

- Pannelli fotovoltaici:

Presente

Assente

Centralizzato

Metano

Gasolio/olio combustibile

Radiatori

Aria

Assente

Assente

Assente

Assente

Assente

Assente

Vetustà: /

Autonomo

Teleriscaldamento

Elettrico

Pavimento/soffitto

Altro

Vetustà: /

Vetustà: /

Vetustà: /

Vetustà: /

Vetustà: /

Vetustà: /

Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

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

Si ritiene che le dotazioni impiantistiche siano risalenti ai primi anni '70, periodo in cui si presume essere stata modificata la distribuzione interna e il rifacimento degli impianti.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomi con caldaia posta nel bagno.

Luminosità

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

Minimo Medio Buono Massimo

Panoramicità

La panoramicità dell'immobile 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.

Minimo Medio Buono Massimo

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Camogli (GE)

Foglio 5 - particella 256 sub. 5

Via Garibaldi n.86, Interno 4 Piano 4, Categoria A/3, Classe 6, vani 4,5, Rendita € 1.010,96

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi di appartamento in via Garibaldi n. 86 posto all'interno 4, al quarto piano, derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del 28.01.2025 Pratica n. GE0015175 in atti dal 29.01.2025.

Per il calcolo dell'I.M.U. si faccia riferimento ai dati catastali e alle rendite con aggiornamento alle date delle visure riportate in allegato.

Intestazione catastale

L'immobile in oggetto è intestato a

"Omissis"

Quota 1/1 proprietà

Confini

L'unità immobiliare presenta i seguenti confini:

- Nord prospetta altra proprietà;
- Ovest confina con altra proprietà (part. 255);
- Sud prospetta su via Garibaldi;
- Est confina con altra proprietà (part. 257);

Si riporta a seguire uno stralcio della planimetria catastale ultima in banca dati integralmente riportata in **Allegato 1**.

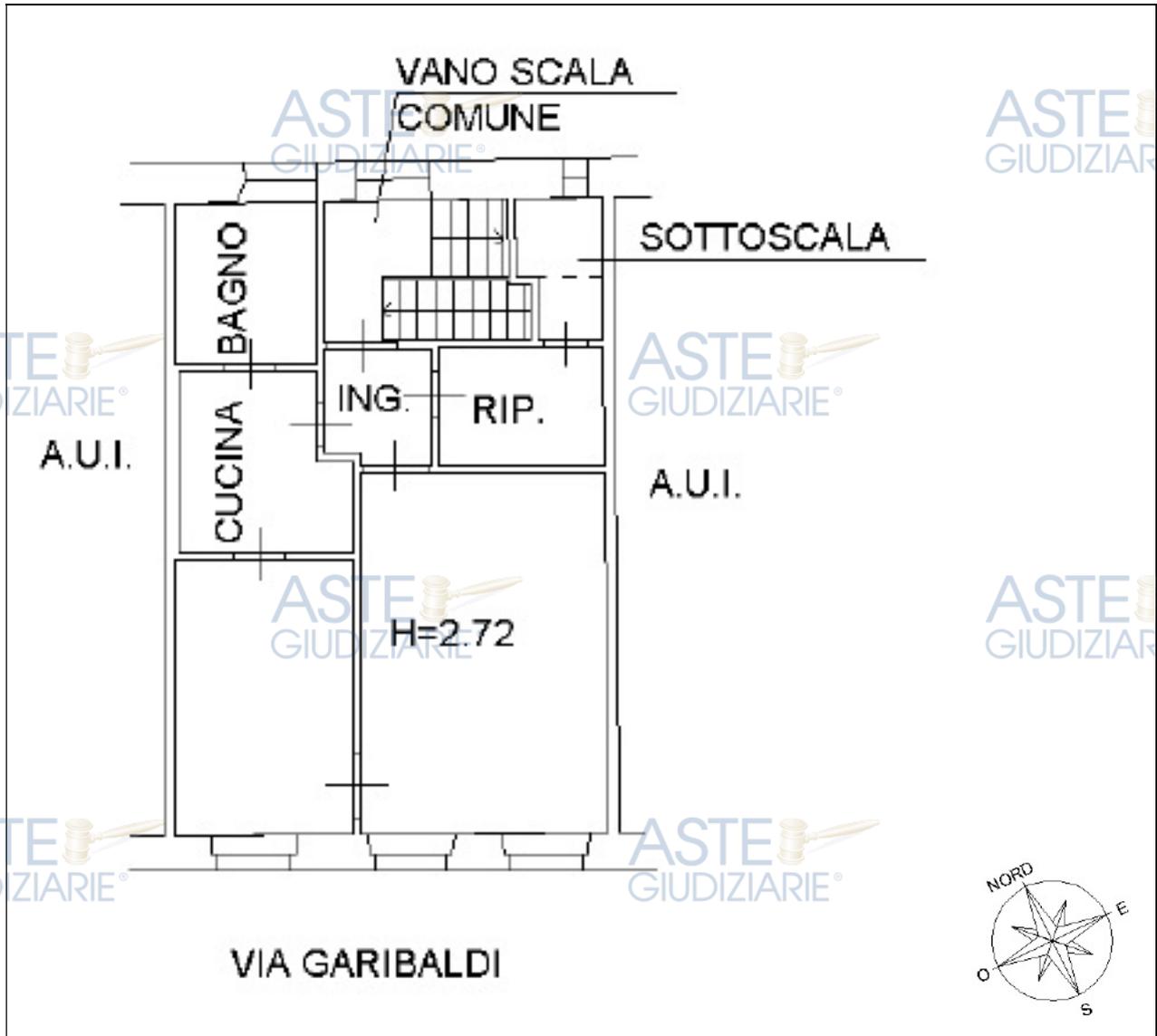


Figura 09: Estratto planimetria catastale

Consistenza

In data 18.10.2024 stato eseguito il sopralluogo che ha permesso di prendere visione dell'immobile, 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 4**) è stato confrontato unicamente con la planimetria catastale ultima in atti (**Allegato 1**) visto che presso gli uffici comunali non è mai stata depositata alcuna pratica edilizia.

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 di abitazione** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
Le parti comuni vengono invece ricomprese nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale della singola unità immobiliare.

Calcolo delle superfici di proprietà

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

N.B: La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione dei sopralluoghi. **(Allegato 4)**

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

- | | |
|---|----------|
| - Ingresso di superficie utile di circa: | 2,31 mq; |
| - Soggiorno di superficie utile di circa: | 17,33mq; |
| - Camera di superficie utile di circa: | 9,44 mq; |
| - Cucina di superficie utile di circa: | 5,49 mq; |
| - Bagno di superficie utile di circa: | 4,38 mq; |
| - Ripostiglio di superficie utile di circa: | 3,73 mq; |
| - Sottoscala di superficie utile di circa: | 2,14 mq; |



Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

LOTTO B				
APPARTAMENTO				
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(mq)
Locali di abitazione	S.E.L.	55,28	100%	55,28
Superficie Commerciale abitazione mq				55,28
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

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto è un palazzo storico del centro di Camogli.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia degli immobili così come attualmente rilevabili è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camogli al fine di visionare tutte le pratiche edilizie inerenti all'immobile in oggetto e ricostruire lo stato autorizzativo dello stesso.

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali è emersa la mancanza di una qualsiasi pratica edilizia che attesti lo stato legittimo autorizzato dell'immobile, rendendo di fatto la planimetria catastale di primo impianto risalente al 1939 l'unico documento provante lo stato dei luoghi realizzato a tale data.

Si riporta a seguire uno stralcio della planimetria catastale di primo impianto.

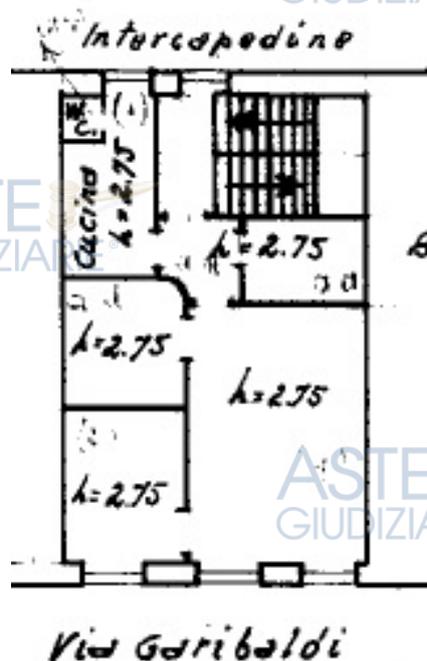


Fig. 1: Estratto planimetria catastale del 1939

Nell'atto di compravendita redatto in data 29.04.1978 dal Notaio Di Donato Rep.16275/5644 a favore del Sig. "Omissis" (padre del Sig. "Omissis" attuale proprietario dell'immobile) e contro i Sig.ri "Omissis, è presente però un allegato grafico consistente in una pianta riportante lo stato dei luoghi alla data dell'atto stesso (Fig. 2) sostanzialmente già coincidente con lo stato dei luoghi oggi rilevabile.

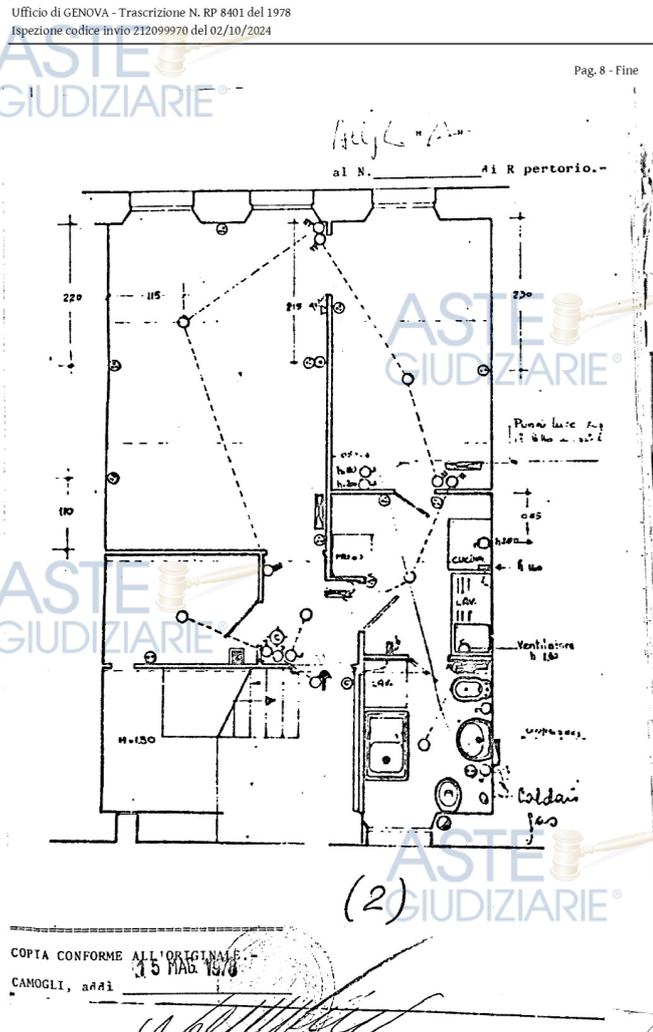


Fig. 2: Estratto atto del 29.04.1978

Richiamando la normativa regionale della Liguria in particolare in riferimento ai disposti della L.R. N°16/08 che consente di regolarizzare sotto il profilo edilizio le opere interne già realizzate prima del gennaio 2005 non in contrasto con strumenti urbanistici generali e regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione che non abbiano comportato modifiche di sagoma, prospetti, aumento di Superficie Utile e di unità immobiliari e non abbiano comportato modifiche di destinazione d'uso oltre che non abbiano recato pregiudizio alla statica e che le Zone A abbiano rispettato le originarie caratteristiche costruttive dell'edificio, la Curatrice ha quindi proceduto alla comunicazione di "Regolarizzazione sotto il profilo amministrativo di opere interne ai sensi dell'art. 22 della legge Regionale 16/08 e s.m.i." del 31.01.2025 prot. n. 2453 Pratica n. 42/2025 con cui è stato regolarizzato lo stato dei luoghi (**Allegato 3**).

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Vigente: Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di C.C. n. 13 del 27.03.2023

Il mappale 256/5 del fg. 5 Censuario di Camogli con il quale è identificato l'immobile oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in ambito:

-“CE-TSU AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI” regolamentato dalle Norme Generali del P.C.U. al capitolo 2;

In particolare l'edificio ricade negli “EDIFICI DI PREGIO DA CONSERVARE” regolamentato dalla “scheda 1” dell’”Analisi degli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio”.

Tali destinazioni urbanistiche sono visibili negli estratti del P.U.C. vigente. **(Allegato 2)**

Cessioni diritti edificatori: Si No

Convenzione urbanistica: 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)**

- Sovrapposizione della struttura il P.T.C.P. – assetto insediativo vigente – Tavola n. 13

- Edifici di pregio da conservare – schede degli edifici di pregio

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base di quanto detto sopra l'immobile risulta regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico a seguito di comunicazione del 31.01.2025 prot. n. 2453 Pratica n. 42/2025 ai sensi della L.R. N°16/08.

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

la REGOLARITA' edilizio-urbanistica delle unità immobiliari in oggetto

la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica delle unità immobiliari in oggetto

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 30.01.2025.

Si allegano l'estratto mappa, la planimetria catastale e la visura storica Catasto Fabbricati. **(Allegato 1)**

La planimetria catastale ultima in banca dati risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato.

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore, 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, dichiara:

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto.
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Relativamente all'immobile ubicato in Comune di Camogli, così censito:

Catasto Fabbricati, Foglio 5, Via Garibaldi n. 86, **mappale 256/5**

P.4 Cat.A/3 Cl.6 Vani 4,5 Rendita € 1.010,96

Alla data del 03.10.2024 i beni risultano intestati a:

"Omissis"

Quota 1/1 proprietà

ad esso pervenuto in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 24471/18226 del 04.11.1981**

Certificato di **denunciata successione (Allegato 5.1)** in morte di "Omissis", denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Brescia e registrata al n. 45 Vol. 1766 anno 1981, devoluta per legge a favore del coniuge e dei due figli:

"Omissis" Quota 1/3

"Omissis" Quota 1/3

"Omissis" Quota 1/3

Nella denuncia è compreso l'immobile ubicato in Comune di Camogli, spettante al de cujus per quota 1/1 proprietà, censito nel N.C.E.U. alla partita 1318, foglio 5, con il mappale 256/5 P.4 Cat.A/4 Vani 4,5

***** Trasc. 43873/24591 del 10.10.2007**

Certificato di **denunciata successione (Allegato 5.2)** in morte di "Omissis", denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Brescia il 18.09.2007 e registrata al n. 21 Vol. 166, devoluta per legge a favore della madre e del fratello:

"Omissis" Quota 1/2

"Omissis" Quota 1/2

Nella denuncia è compreso l'immobile ubicato in Comune di Camogli, spettante alla de cujus per quota 1/3 proprietà, censito nel N.C.E.U. al foglio 5, con il mappale 256/5 Cat.A/3 Vani 4,5

***** Trasc. 7535/5975 del 09.03.2012**

Certificato di **denunciata successione (Allegato 5.3)** in morte di "Omissis", denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Brescia 1 il 07.12.2011 e registrata al n. 2558 Vol. 9990, devoluta per legge a favore del figlio:

"Omissis"

Nella denuncia è compreso l'immobile ubicato in Comune di Camogli, spettante alla de cujus per quota 1/2 proprietà, censito nel N.C.E.U. al foglio 5, con il mappale 256/5 Cat.A/3 Vani 4,5

Anteriormente al ventennio il mappale 256/5 del foglio 5 N.C.E.U. di Camogli era di proprietà di:

"Omissis"

Quota 1/1 proprietà

ad esso pervenuto in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 10242/8401 del 03.03.1978**

Atto Notaio Walter Di Donato in data 29.04.1978 Rep. n.ri 16275/5644, **compravendita (Allegato 5.4)** con la quale "Omissis", coniugato in regime di separazione dei beni, acquista da "Omissis" e "Omissis", la piena proprietà dell'appartamento oggetto di relazione ubicato in Comune di Camogli, via Garibaldi n.86, censito nel N.C.E.U alla partita 1318, foglio 5, col il mappale:



256/5 int.4 P.4 Cat.A/4 cl.5 Vani 4,5 R.C.L. 567.

Prezzo Lire 32.000.000.= pagato e quietanzato.

Bene immobile dichiarato libero.



Condizioni limitanti particolari desunte da titolo

Non sussistono condizioni limitanti desunte da titoli.



Stato di possesso del bene alla data della valutazione

A partire dalla data del 09.07.2024, corrispondente alla pubblicazione della sentenza di Liquidazione della società "Omissis". il bene ricade nella procedura di Liquidazione Giudiziale. L'immobile risulta attualmente non locato ma occupato da oggetti (mobilio vario) di proprietà di terzi.



4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia è un fabbricato condominiale con parti comuni corrispondenti al vano scale, oltre alle porzioni di fabbricato comuni ai sensi del c.c. (copertura edificio, parti strutturali del fabbricato, ecc.).

L'amministrazione condominiale è gestita da “Omissis” alla quale 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.

Come da comunicazione dell'amministratore (**Allegato 7**) il condominio non ha regolamento condominiale e non sono stati attribuiti millesimi alle unità immobiliari che lo costituiscono, non sono state deliberate spese straordinarie se non la spesa della installazione della “messa a terra”, non vi sono spese insolute relative alle ultime due annualità e non sussistono contenziosi a livello condominiale. L'unica dotazione impiantistica condominiale è l'antenna TV.

Si riporta in allegato il verbale dell'ultima assemblea condominiale. (**Allegato 7**).

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

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto non vi sono dovuti oneri inerenti alla regolarizzazione edilizia e catastale.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Come già precedentemente descritto, l'immobile fa parte della cortina edilizia denominata “Palazzata” ricadente nell'ambito di conservazione dei tessuti storici. Per i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico dell'immobile si faccia riferimento alla situazione urbanistica già indicata nel precedente capitolo 3.

**5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili
all'acquirente**

L'immobile oggetto di relazione risulta intestato a “Omissis”, libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la seguente formalità:

***** Trasc. 24898/19641 del 18.07.2024**

Tribunale di Brescia Rep. 256/2024 del 09.07.2024

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

a favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di “Omissis”

a carico: “Omissis”

Grava il mappale 256/5 del foglio 5 del Catasto Fabbricati di Camogli.

In allegato viene riportata la visura ipotecaria ventennale relativa all'immobile in oggetto. **(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 corrente di mercato”** inteso quale il valore del compendio immobiliare in caso di continuità d'uso in riferimento alle destinazioni, all'utilizzo e alla tipologia della attuale attività insediata.

Il più probabile valore corrente di mercato viene definito come segue:

“Il valore di libero mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

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.

Assunzioni e condizioni limitative

La presente relazione di stima è relativa ai beni in proprietà esclusiva di “Omissis” come originariamente pervenuto per atti di successione come riportato nel precedente capitolo 3 e così come rilevato in loco e si basa sulle verifiche di conformità eseguite e sui dati reperiti presso gli uffici pubblici a garanzia di veridicità ed affidabilità dei dati considerati.

Quanto alle verifiche di conformità edilizia si evidenzia che l'immobile risulta conforme a seguito di comunicazione di “Regolarizzazione sotto il profilo amministrativo di opere interne ai sensi dell'art. 22 della legge Regionale 16/08 e s.m.i.” del 31.01.2025 prot. n. 2453 Pratica n. 42/2025.

Quanto alle verifiche di conformità urbanistica si evidenzia che esse sono state eseguite con riferimento alla destinazione d'uso rilevate dell'immobile e ai dati urbanistici dello stato di progetto così come indicati nelle pratiche edilizie autorizzative.

Quanto alle verifiche di conformità catastale si evidenzia che l'immobile risulta conforme con riferimento alle planimetrie catastali ultime in banca dati.

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alla visura ipotecaria ventennale eseguita in data 30.10.2024 sulla base delle risultanze evidenziate nei registri del servizio di pubblicità immobiliare – Ufficio Provinciale territorio- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia.

Criterio di stima adottato

Il criterio di stima utilizzato per la valorizzazione dell'immobile si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con immobili presi a confronto, simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione e oggetto di compravendita sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita oltre che dall'analisi dei valori desunti dai diversi Listini Immobiliari come sotto analizzati.

Analisi mercato locale

L'analisi del mercato locale è stata eseguita con riferimento al periodo corrispondente alla data di valorizzazione dei beni, ovvero il 24.03.2025.

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

- Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio;
- Pubblicazioni del Borsino Immobiliare;
- Compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

L'analisi del mercato eseguita sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo attuale ha permesso di ricavare i seguenti valori medi di vendita:

AGENZIA DEL TERRITORIO (O.M.I.) – rilevazione secondo semestre 2024

Fascia Zona centrale/capoluogo, tipologia prevalente abitazioni civili, tipologia analizzata:

- | | |
|--|------------------------------|
| -Abitazioni civili (stato conservativo normale) | da 4.000,00 a 5.900,00 € /mq |
| -Abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale) | da 2.800,00 a 4.100,00 € /mq |



BORSINO IMMOBILIARE – rilevazione febbraio 2025

Zona capoluogo, tipologia prevalente abitazioni civili, tipologia analizzata:

-Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appartamenti di qualità superiore alla media di zona da 5.057,00 a 8.249,00 € /mq

-Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appartamenti di qualità nella media di zona da 3.359,00 a 5.366,00 € /mq

-Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appartamenti di qualità inferiore alla media di zona da 2.424,00 a 3.314,00 € /mq



Compravendite immobili simili

-Immobile in vendita sito in via Garibaldi n.44, tipologia trilocale, 3° piano senza ascensore, 50 mq di superficie commerciale, 45 mq calpestabili, in buono stato, aria condizionata, classe energetica G, riscaldamento autonomo, prezzo di vendita € 420.000.

-Immobile in vendita sito in via Garibaldi, tipologia quadrilocale, 1° piano senza ascensore, 97 mq di superficie commerciale, 93 mq calpestabili, da ristrutturare, riscaldamento autonomo con pompa di calore, aria condizionata, prezzo di vendita € 350.000.

-Immobile in vendita sito in via Isola n.14, tipologia trilocale, 2° piano senza ascensore, 50 mq di superficie commerciale, 38 mq calpestabili, da ristrutturare, classe energetica D, senza riscaldamento, prezzo di vendita € 300.000.



7. CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO

Valore corrente di mercato

In base all'analisi di mercato eseguita e dallo studio dei valori di stima delle comparabili si procede pertanto alla determinazione del "**più probabile valore corrente di mercato**" con riferimento alle destinazioni, all'utilizzo e alla tipologia della attuale attività insediata.

Nel caso specifico il calcolo del valore di mercato reale tiene conto della posizione dell'immobile in oggetto rispetto al tessuto urbano in cui è collocato della dimensione e delle finiture dello stesso.

Tenuto conto della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile, in base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato:

Locali di abitazione: mq 55,28 x 5.350 €/mq = 295.748,00 €

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

- una decurtazione del valore connesso allo stato di conservazione del bene e assenza di garanzia per vizi quantificabile in un valore forfettario pari al 2% e pari a circa 5.900,00 €

Si ottiene così il seguente Valore ridotto: € 289.833,04 e pertanto, arrotondando, il seguente Valore corrente di mercato: € 290.000,00

Pertanto:

<p style="text-align: center;">LOTTO B</p> <p style="text-align: center;">VALORE CORRENTE DI MERCATO</p> <p style="text-align: center;">€ 290.000,00</p> <p style="text-align: center;">(diconsi euro duecentonovantamila/00)</p>
--

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 758, tecnico incaricato dal Curatore, con la presente, dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

San Zeno Naviglio (BS) 24.03.2025

In fede, Il Tecnico

Ing. Massimiliano Gorlani

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®