

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

ASTE GIUDIZIARIE®
N° 142 / 2024

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

PERIZIA DI STIMA

Appartamento al Piano 5°-attico
con autorimessa e
n.2 cantine

Brescia (BS), Via Tosio n°3

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: gorlani@e-artec.it
Pec: massimiliano.gorlani2@ingpec.eu





RIEPILOGO SINTETICO

LOTTO A

Descrizione sintetica

1) Appartamento

Ubicazione: Brescia (BS), Via Tosio n°3
Identificativi catastali: Fg.121, part. **316 sub. 24** P.T. - 4 Cat. A/2
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

2) Autorimessa

Ubicazione: Brescia (BS), Via Tosio n°3
Identificativi catastali: Fg.121, part. **316 sub. 14** P.S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

3) Cantina 1

Ubicazione: Brescia (BS), Via Tosio n°3
Identificativi catastali: Fg.121, part. **316 sub. 15** P.S1 Cat. C/2
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

4) Cantina 2

Ubicazione: Brescia (BS), Via Tosio n°3
Identificativi catastali: Fg.121, part. **316 sub. 21** P.S1 - T Cat. C/2
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Valore di mercato arrotondato Lotto A € 630.000,00 (euro seicentotrentamila/00)

Verifica di conformità

1) Appartamento

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



2) Autorimessa

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



3) Cantina 1

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



4) Cantina 2

Conformità edilizia:	NO
Conformità catastale:	NO
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 TERRITORIALE	6
Localizzazione	6
Zona	6
Mappa geografica	6
Destinazione urbanistica dell'immobile	7
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato	7
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	12
Tipologia edilizia e descrizione sintetica	12
Stato di manutenzione e finitura	12
Impianti in dotazione	18
Classe energetica	19
Funzionalità dell'immobile	19
Esposizione prevalente	19
Luminosità	19
Panoramicità	19
Identificazione catastale	20
Intestazione catastale	23
Confini	23
Consistenza	24
Criterio di misurazione	24
Calcolo delle superfici di proprietà	25
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	27
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	27
Anno di costruzione	27
Titoli autorizzativi esaminati	27
Situazione urbanistica	30
Limitazioni urbanistiche	30
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali	30
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica	33
3.2 RISPONDEZZA CATASTALE	33
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti	33
Dichiarazione di rispondenza catastale	35
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	36
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo	42
Stato di possesso del bene alla data della valutazione	42
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	43
Oneri di natura condominiale	43
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale	43



Vincoli connessi al carattere storico-artistico	44
5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente	45
6. ANALISI ESTIMATIVA	46
Utilizzo della valutazione	46
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	46
Assunzioni e condizioni limitative.....	46
Criterio di stima adottato.....	47
Analisi mercato locale.....	47
7. VALORI DI STIMA	49
Calcolo valori di stima unitari ponderati	49
Valore corrente di mercato.....	50
Riepilogo valori di stima.....	52
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.....	53
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	54



1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Brescia, Via Tosio n. 3

Zona

L'immobile si trova nel centro storico del Comune di Brescia in un contesto principalmente residenziale/commerciale.

Mappa geografica

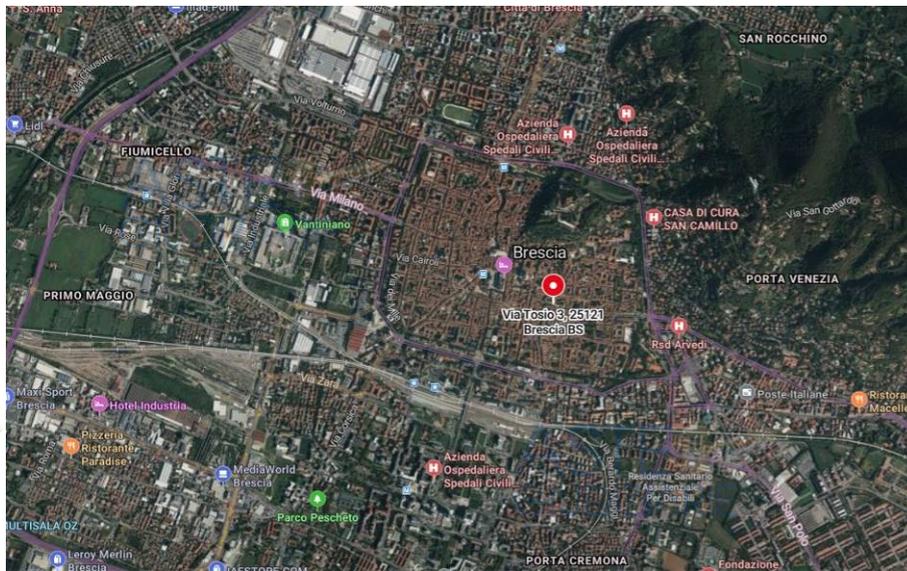


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Bing Maps



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



Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in ambito "Nuclei storici". 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 in oggetto è un edificio condominiale denominato "Condominio Romanino" che si sviluppa su sei piani fuori terra e uno interrato realizzato a partire dalla seconda metà degli anni '60.

Il fabbricato è un edificio in linea con copertura a falde inclinate che si sviluppa lungo l'asse Ovest – Est e ospita al piano terra attività commerciali, mentre i restanti piani sono destinati alla residenza.

Un corpo scala con ascensore consente l'accesso ai piani superiori e al piano interrato.

Il piano terra è caratterizzato da un ampio portico che si sviluppa lungo tutto il lato sud e su cui si trovano gli accessi alle attività commerciali e l'accesso al condominio al civico 3 di Via Tosio.

Nell'angolo sud-ovest dell'edificio si trova l'ingresso carraio che consente l'accesso al cortile interno dove si trovano, al piano interrato, le autorimesse, le cantine e i locali comuni al condominio quali la centrale termica e locali di servizio ad uso comune.

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

-N. tot piani:	7 (6 piani fuori terra, 1 interrato)
-Struttura in elevazione:	Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato
-Solai:	In calcestruzzo / latero c.a. con travi in calcestruzzo armato
-Copertura:	Struttura in calcestruzzo armato con copertura a falde in lamiera
-Murature perimetrali:	In laterizio
-Coibentazioni/isolamenti:	Assenti
-Infissi esterni:	Legno
-Finiture esterne:	Buone
-Allaccio fognatura:	Presente





Figura 03: Indicazione del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari - fonte Google Earth



Figura 04: Indicazione del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari - fonte Google Earth

All'interno del fabbricato, risultano quattro unità immobiliari (una abitazione, una autorimessa e due cantine) di proprietà del "Omissis" e pertanto ricadenti nella Liquidazione Giudiziale n. 142/2024 del Tribunale di Brescia come da Sentenza n° 256/2024 del 09.07.2024.

L'abitazione è collocata al quinto piano (attico) del fabbricato, mentre l'autorimessa e le cantine abbinato sono collocate al piano interrato.

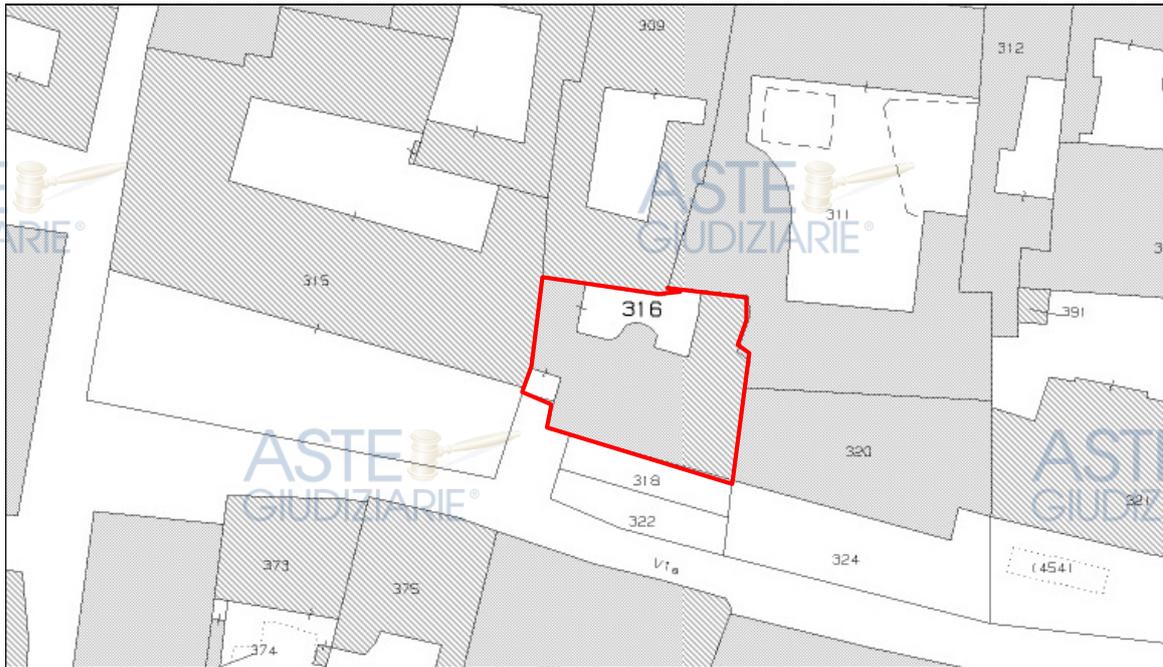


Figura 05: Estratto mappa con indicazione del mappale 316

Al fine di favorire la cessione delle unità immobiliari sopra descritte il sottoscritto CTU ha provveduto a riunire i beni in un unico lotto di vendita.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, raggruppate nel lotto di vendita A, sono riportate 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 A, comprende oltre alle unità sotto indicate anche la quota proporzionale ai millesimi di proprietà dei beni comuni non censibili.

LOTTO A

**APPARTAMENTO ATTICO CON AUTORIMESSA
e N. 2 CANTINE**

TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI PROPR.	STATO
[1]	APPARTAMENTO ATTICO	VIA TOSIO N°3	P. T. -4	FG. 121 PART. 316 SUB.24	1/1	LIBERO
[2]	AUTORIMESSA	VIA TOSIO N°3	P. S1	FG. 121 PART. 316 SUB.14	1/1	LIBERO
[3]	CANTINA 1	VIA TOSIO N°3	P. S1	FG. 121 PART. 316 SUB.15	1/1	LIBERO
[4]	CANTINA 2	VIA TOSIO N°3	P. S1	FG. 121 PART. 316 SUB.21	1/1	LIBERO

Immagine edificio - spazi condominiali





Figura 06: Viste del condominio, spazi condominiali e corsello

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e descrizione sintetica

Le unità immobiliari in oggetto consistono di un attico posto al quinto piano, un'autorimessa e cantina al piano interrato.

L'abitazione occupa l'intero ultimo piano dell'edificio ed è costituita da un plurilocale di ampia dimensione suddiviso e articolato in una ampia zona giorno con affaccio sia sulla terrazza esclusiva prospiciente Via Tosio in lato sud, sia sul cortile interno retrostante al fabbricato in lato nord, composta da un ampio soggiorno, da una cucina abitabile, un locale tinello/pranzo; la zona giorno è in collegamento con la zona notte composta da tre camere, uno studio, locale guardaroba, oltre a disimpegni e vani accessori. La zona notte presenta affacci in lato sud sulla terrazza prospiciente Via Tosio e in lato nord sul cortile retrostante il fabbricato con vista del Castello di Brescia.

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa 250 mq oltre ad una terrazza esclusiva di superficie utile di circa 70 mq.

Il piano attico è raggiungibile mediante alcuni ulteriori gradini rispetto al piano di sbarco dell'ascensore che dà accesso anche al piano interrato in cui sono collocate le autorimesse, le cantine e i locali accessori.

I locali accessori e l'autorimessa al piano interrato sono raggiungibili anche tramite il cancello carraio posto nell'angolo sud-ovest dell'edificio al di sotto del porticato. Da esso si accede al cortile interno retrostante al fabbricato e con breve rampa a scendere si raggiunge l'autorimessa e le adiacenti cantine.

Le due cantine e l'autorimessa sono state di fatto collegate a seguito della demolizione delle tramezze di separazione e costituiscono un unico articolato ambiente con accesso carraio e pedonale.

Stato di manutenzione e finitura

Le finiture dell'immobile risalgono al periodo di costruzione dell'edificio quindi all'inizio degli anni '70: i pavimenti di tutti gli ambienti sono in parquet, ad eccezione della cucina, dei bagni, del "disimpegno 1" e dello "studio" che hanno pavimenti in ceramica. I bagni e la cucina hanno inoltre rivestimenti in ceramica. Il portoncino d'ingresso è blindato e le porte interne sono di vario tipo: alcune con finitura in legno tamburato, alcune in vetro e alcune in materiale plastico a soffietto. Le finestre e le portefinestre sono in legno con vetro singolo, alcune sono dotate di doppio serramento esterno in alluminio. I serramenti che si affacciano sulla terrazza sono dotati di ante in legno, mentre sui restanti serramenti sono installate le tapparelle. Alcuni locali sono intonacati e tinteggiati mentre altri hanno rivestimento in carta da parati.

La terrazza, con pavimenti in cotto di vario tipo, è caratterizzata da un muretto perimetrale in mattoni a vista con soprastante parapetto metallico. Un'ulteriore rete metallica anticaduta è stata installata a

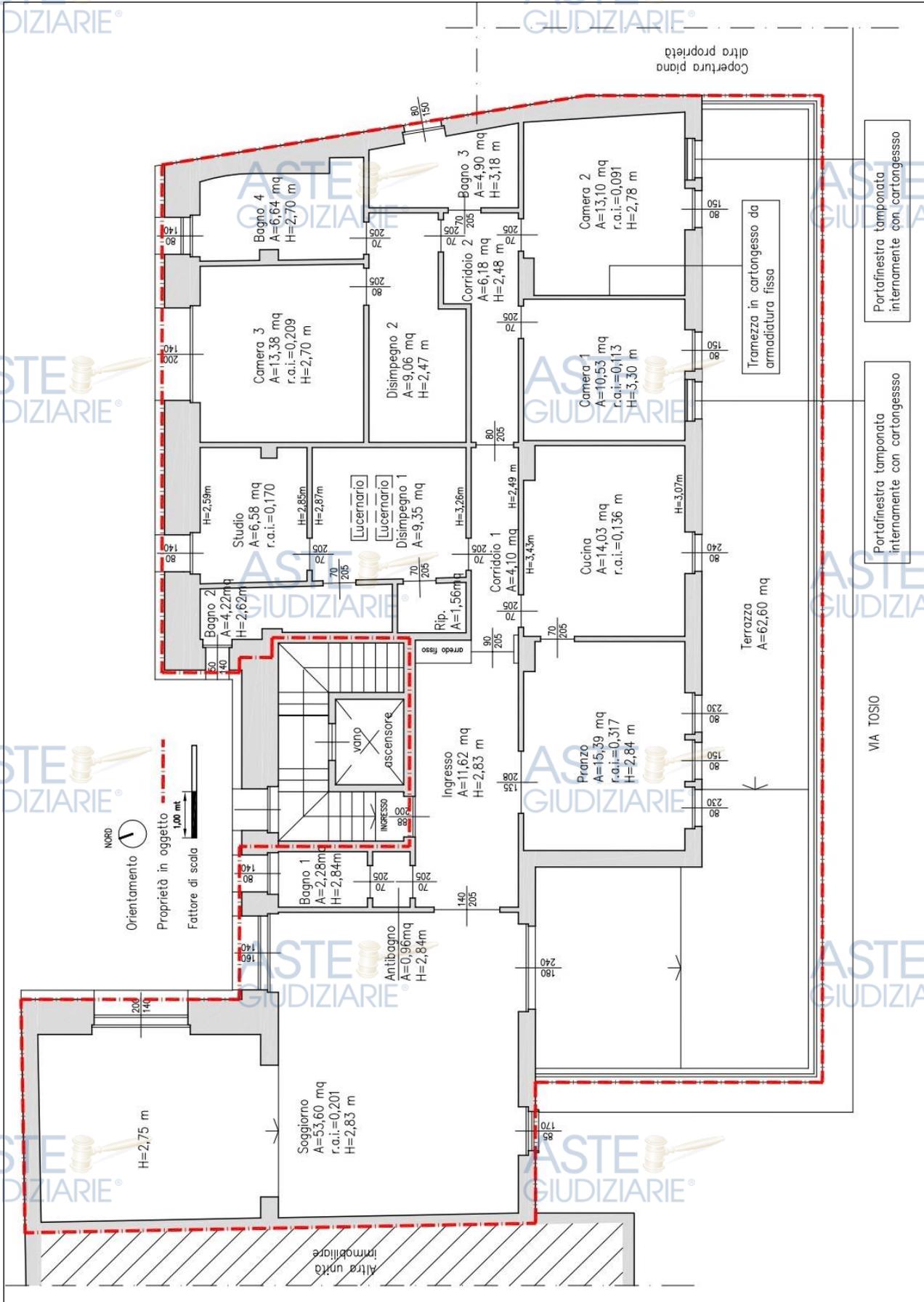


Figura 08: Piano quinto - Pianta abitazione -Part. 316 sub. 24



Figura 09a: Finiture dell'abitazione – ZONA GIORNO



Figura 09b: Finiture dell'abitazione – ZONA NOTTE

Immagini autorimessa e cantine



Figura 10: Autorimessa e cantine interrato

ASTE GIUDIZIARIE®
Impianti in dotazione

- | | | | |
|--------------------------|--|--|---|
| - Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| | Se presente: | <input checked="" type="checkbox"/> Centralizzato | <input type="checkbox"/> Autonomo |
| | Alimentazione: | <input type="checkbox"/> Metano | <input checked="" type="checkbox"/> Teleriscaldamento |
| | Elementi radianti: | <input type="checkbox"/> Gasolio/olio combustibile | <input type="checkbox"/> Elettrico |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Radiatori | <input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto |
| | | <input type="checkbox"/> Aria | <input type="checkbox"/> Altro |
| - Condizionamento: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Solare termico: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Elettrico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Idraulico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Antifurto: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Pannelli fotovoltaici: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |

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 coeve alla costruzione complessiva dell'edificio. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, la centrale termica si trova all'interno del vano esclusivo posto nel cortile condominiale.

Per la produzione di acqua calda sanitaria sono stati installati due boiler nei due bagni a servizio della zona notte, rispettivamente nel "Bagno 3" e nel "Bagno 4".



Figura 11: Dotazioni impiantistiche dell'abitazione



Classe energetica

Relativamente all'immobile in oggetto è presente in banca dati regionale il seguente Attestato di Prestazione Energetica (APE):

Classe energetica desunta dall'APE: **A2 67,91 kWh/mq anno**

Attestato di Prestazione Energetica

Codice Identificativo APE 1702900423024 Registrato il 25.06.2024, valido fino a 25.06.2034. (**Allegato 7**).

Si precisa comunque che relativamente alle vendite giudiziarie, per gli immobili siti nella Regione Lombardia non è necessario disporre dell'APE in corso di validità.



Funzionalità dell'immobile

La funzionalità dell'immobile 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 il livello di funzionalità risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

I locali risultano articolati e funzionalmente distribuiti nella zona giorno e nella zona notte.

Esposizione prevalente

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente. Nel caso specifico risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

La favorevole esposizione dell'appartamento in lato sud garantisce massima valorizzazione all'unità immobiliare.

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

La posizione esclusiva in ultimo piano offre massima luminosità interna ai locali.

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

L'intero appartamento si sviluppa e prospetta in lato sud sulla terrazza esclusiva prospiciente Via Tosio e con ampia vista panoramica sulla città storica. I locali affacciano altresì in lato nord con vista sul Castello di Brescia.

Identificazione catastale

[1] Abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 121 - particella 316 sub. 24**

Via Tosio, Piano T-4, Categoria A/2, Classe 9, vani 11, Rendita € 2.442,84

[2] Autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 121 - particella 316 sub. 14**

Via Tosio n. snc, Piano S1, Categoria C/6, 32mq, Classe 8, Rendita € 373,50

[3] Cantina 1

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 121 - particella 316 sub. 15**

Via Tosio n. snc, Piano S1, Categoria C/2, 12mq, Classe 4, Rendita € 64,45

[4] Cantina 2

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 121 - particella 316 sub. 21**

Via Tosio, Piano S1-T, Categoria C/2, 4mq, Classe 1, Rendita € 13,43

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi di unità immobiliari già censite con i mappali 35/14, 35/15, 35/21 e 35/24 del foglio 6, sezione urbana BRE, del N.C.E.U.

Si precisa che il mappale 35/21 corrisponde alla scheda registrata all'U.T.E. di Brescia in data 22.11.1978 n. 5305, mentre il mappale 35/24 corrisponde alla scheda registrata all'U.T.E. di Brescia in data 22.11.1978 n. 5308, generata dalla soppressione dell'originario mappale 35/12 del foglio BRE/6, al quale è stata stralciata la cantina identificata con scheda 5307/1978 (quest'ultima non di interesse).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riporta a seguire uno stralcio delle planimetrie catastali ultime in banca dati integralmente riportate in **Allegato 1.**

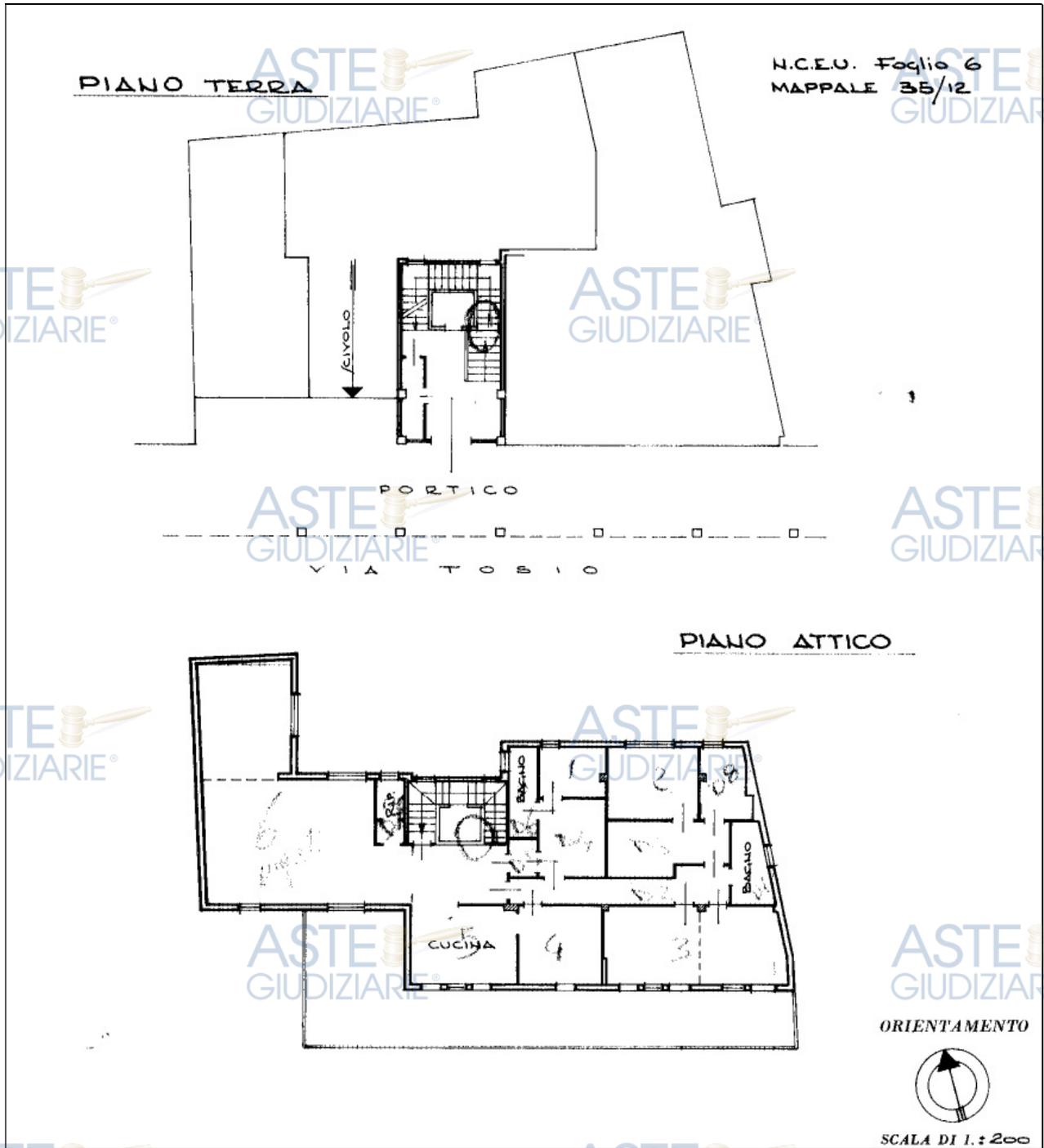


Figura 12: Part. 316 sub. 24 abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

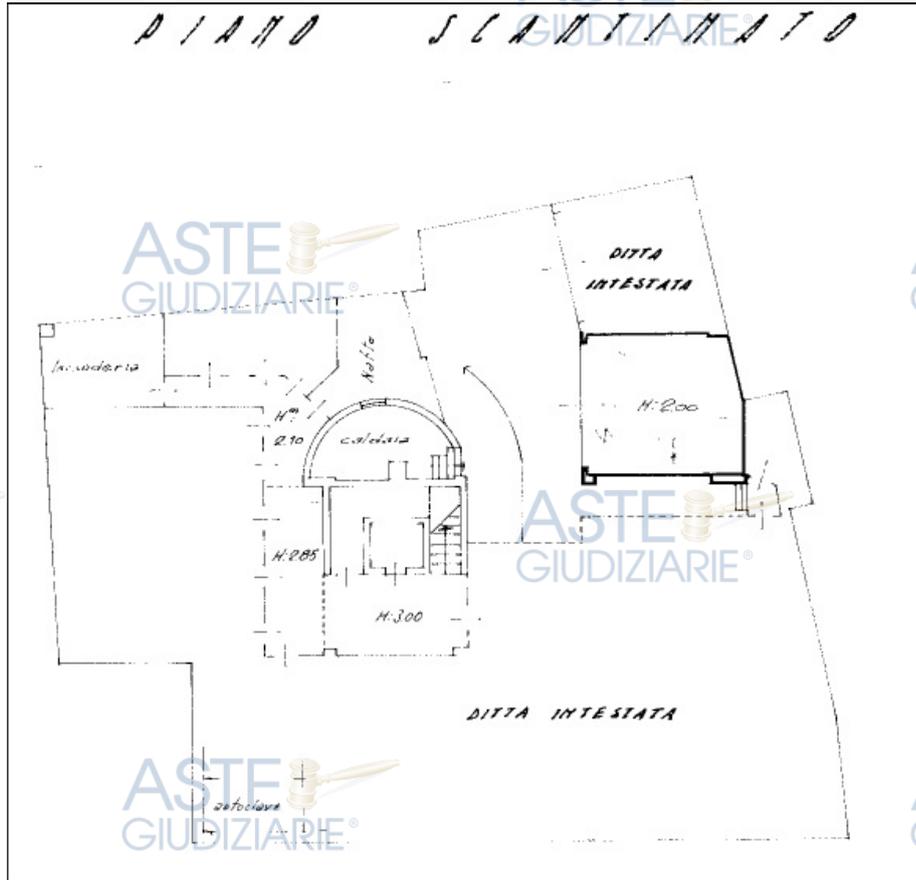


Figura 13: Part. 316 sub. 14 autorimessa

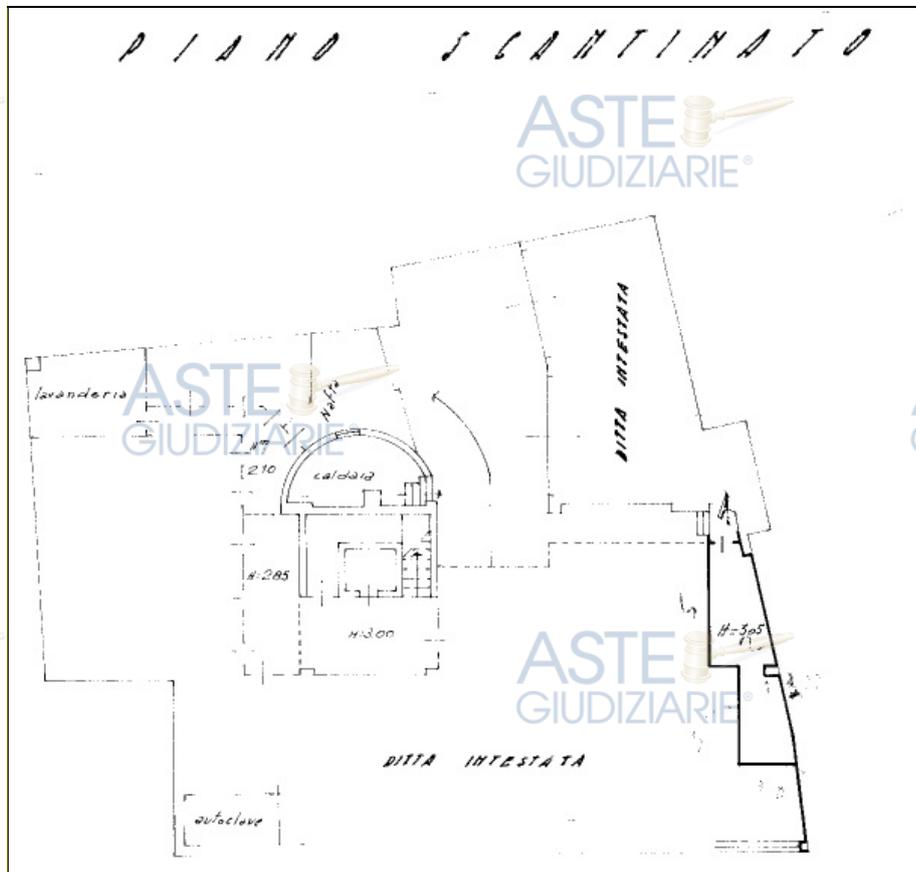


Figura 14: Part. 316 sub. 15 cantina 1

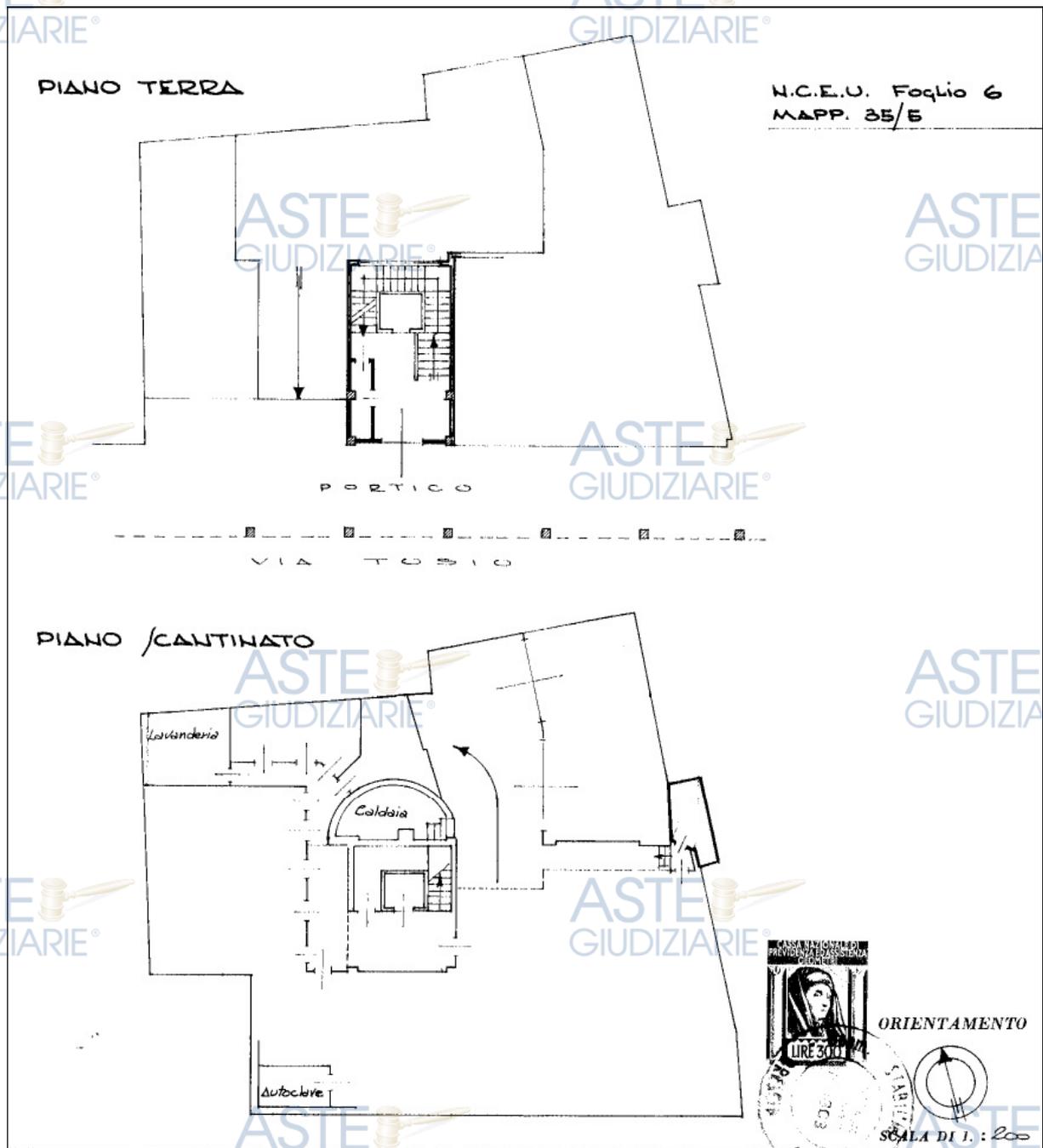


Figura 15: Part. 316 sub. 21 cantina 2

Intestazione catastale

Gli immobili in oggetto sono intestati a

“Omissis”

Quota 1/1 proprietà

Confini

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:



[1] Abitazione:

- Nord prospetta su cortile comune;
- Ovest confina con altra proprietà (part. 315);
- Sud prospetta su via Tosio;
- Est confina con altra proprietà (part. 320);

[2]-[3]-[4] Autorimessa e cantina:

- Nord confina con altra proprietà;
- Ovest confina parte con cortile comune parte con autorimessa comune altra proprietà;
- Sud confina con autorimessa comune altra proprietà;
- Est confina con terrapieno;



Consistenza

In data 10.09.2024 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.

Gli elaborati grafici redatti sulla base del rilievo eseguito (**Allegato 4**) sono stati confrontati con le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 1**) e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate reperite presso gli uffici comunali.



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.)
- per la **terrazza** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per i locali **accessori interrati (cantina)** si computerà il **25%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per l'**autorimessa interrata** 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 delle singole unità immobiliari.

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 4)**

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

[1] Abitazione:

- Ingresso di superficie utile di circa:	11,62 mq;
- Soggiorno di superficie utile di circa:	53,60 mq;
- Antibagno di superficie utile di circa:	0,96 mq;
- Bagno 1 di superficie utile di circa:	2,28 mq;
- Sala Pranzo di superficie utile di circa:	15,39 mq;
- Cucina di superficie utile di circa:	14,03 mq;
- Corridoio 1 di superficie utile di circa:	4,10 mq;
- Disimpegno 1 di superficie utile di circa:	9,35 mq;
- Ripostiglio di superficie utile di circa:	1,56 mq;
- Bagno 2 di superficie utile di circa:	2,62 mq;
- Studio di superficie utile di circa:	6,58 mq;
- Corridoio 2 di superficie utile di circa:	6,18 mq;
- Camera 1 di superficie utile di circa:	10,53 mq;
- Camera 2 di superficie utile di circa:	13,10 mq;
- Bagno 3 di superficie utile di circa:	4,90 mq;
- Disimpegno 2 di superficie utile di circa:	9,06 mq;
- Camera 3 di superficie utile di circa:	13,38mq;
- Bagno 4 di superficie utile di circa:	6,64 mq;
- Terrazza di superficie utile di circa:	62,60 mq;

[2] Autorimessa:



- Autorimessa di superficie utile di circa:



21,14 mq;

[3] Cantina 1:

- Cantina di superficie utile di circa:

11,34 mq;



[4] Cantina 2:

- Cantina di superficie utile di circa:

5,68 mq;



Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

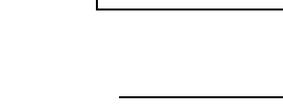
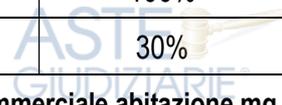


**APPARTAMENTO ATTICO CON AUTORIMESSA
 e N. 2 CANTINE**



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Consistenza	Tipologia	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Sup. commerciale (mq)
[1] Abitazione				
Locali di abitazione	S.E.L.	248,50	100%	248,50
Terrazza	S.E.L.	71,40	30%	21,43
Superficie Commerciale abitazione mq				269,93
[2] Autorimessa				
Autorimessa	S.E.L.	22,74	100%	22,74
Superficie Commerciale autorimessa mq				22,74
[3] Cantina 1				
Cantina 1	S.E.L.	13,54	25%	3,39
Superficie Commerciale mq				3,39
[4] Cantina 2				
Cantina 2	S.E.L.	6,48	25%	1,62
Superficie Commerciale mq				1,62
Quota parte degli spazi condominiali già ricompresa nel conteggio della superficie commerciale dell'abitazione				





3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE



Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.



3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.



Anno di costruzione



Il complesso residenziale in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente perizia è stato realizzato nella seconda metà degli anni '60.

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 Brescia al fine di visionare tutte le pratiche edilizie inerenti agli immobili in oggetto e ricostruire lo stato autorizzativo degli stessi.

Negli archivi comunali sono state rinvenute le pratiche edilizie relative alla costruzione dell'intero fabbricato così come di seguito elencate:



1 – Licenza per opere Edilizie del 25.08.1965 Prot. Gen. 3484/1965 Prot. U.T. 713/1965 (Allegato 3.1)

Tale pratica edilizia era relativa alla costruzione di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra oltre al piano attico e un piano seminterrato. Tale edificio rientrava in un più ampio intervento di riqualificazione di via Tosio iniziato nell'immediato dopoguerra attraverso la demolizione di edifici distrutti dai bombardamenti e la ricostruzione di edifici massicci e di notevole altezza.

Nello specifico il nuovo fabbricato è stato pensato con ampi portici al piano terra e copertura a mansarda per spezzare la continuità con le masse edilizie adiacenti già realizzate.

A seguito di domanda presentata in data 05.02.1965, a seguito di parere favorevole in data 22.02.1965 con prot. 1256/06343 del Comando dei Vigili del fuoco di Brescia, con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 25.02.1965 e parere favorevole della Soprintendenza n°1705 del 24.03.1965, è stata rilasciata Licenza per Opere Edilizie e nulla osta alla esecuzione del progetto con prescrizioni in data 25.08.1965.



2 – Licenza per opere Edilizie del 30.12.1965 Prot. Gen. 31600/1965 Prot. U.T. 6899/1965 (Allegato 3.2)

Tale pratica edilizia è da considerarsi quale rinnovo della precedente licenza edilizia di cui in data 22.11.1965 era stata volturata l'intestazione a favore della ditta "Impresa Dora Mario & C. s.a.s."

Relativamente a tale pratica in data 03.01.1967 era stata definita una contravvenzione a seguito di sopralluogo da parte del Comune in cui era stata riscontrata la costruzione sul lato nord verso il cortile di uno sbalzo difforme dal progetto approvato.

3 – Richiesta approvazione variante Prot. Gen. 13711/1967 Prot. U.T. 2161 del 17.05.1967 (Allegato 3.3)

Tale richiesta riguardava l'approvazione di varianti interne relative al fabbricato di cui alla licenza n°31600/65 P.G. e 6899/65 U.T.

Le tavole grafiche allegate a tale variante definiscono lo stato autorizzato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia con le quali verranno svolte le verifiche di conformità.

4 – Certificato di Abitabilità Prot. Gen. 31600/1965 Prot. U.T. 6899/1965 del 27.06.1967 (Allegato 3.4)

Il Certificato di Abitabilità rilasciato in data 27.06.1967 è relativo all'intero condominio comprese le parti comuni (locali di abitazione, autorimesse, cortile, terrazze, vano scala, vano ascensore, balconi) a far data dal 12.10.1966 e con riferimento alla Licenza per opere Edilizie del 30.12.1965 Prot. Gen. 31600/1965 Prot. U.T. 6899/1965.

Nessuna ulteriore pratica edilizia inerente le unità immobiliari oggetto di perizia è stata rintracciata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Si riporta a seguire uno stralcio delle piante di progetto ultime in atti dell'appartamento, cantine e autorimessa in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

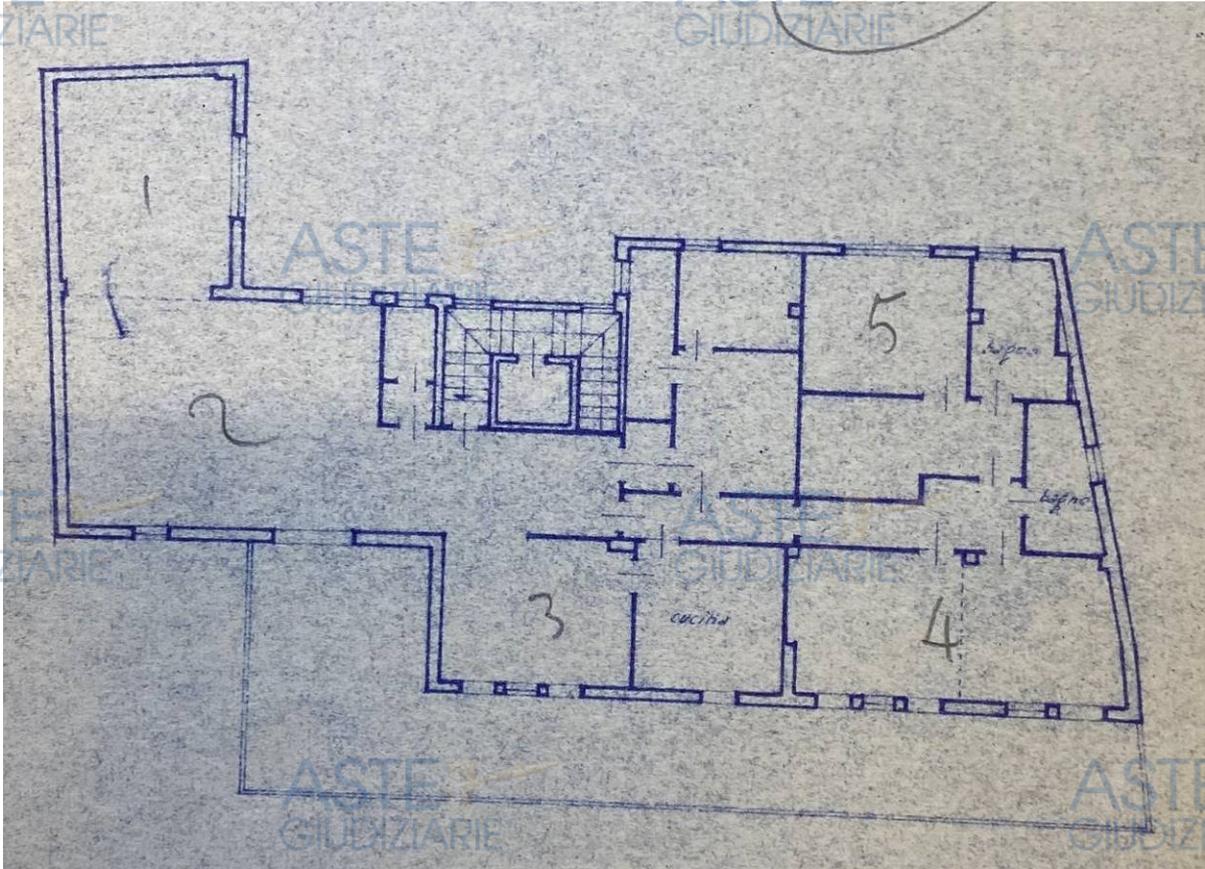


Figura 16: Estratto pianta di progetto di variante Prot. Gen. 13711/1967 Prot. U.T. 2161 del 17.05.1967 -Piano attico

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

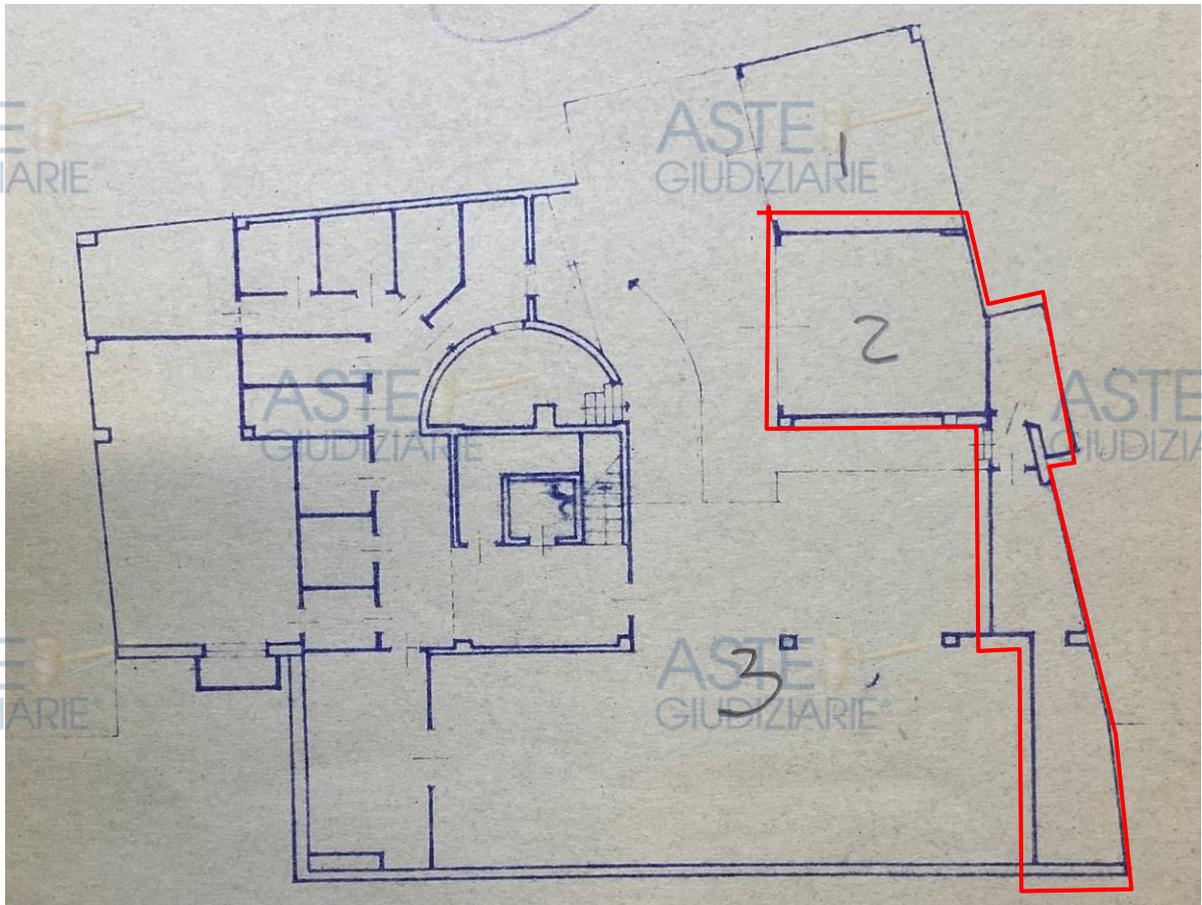


Figura 17: Estratto pianta di progetto di variante Prot. Gen. 13711/1967 Prot. U.T. 2161 del 17.05.1967 -Piano interrato



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Vigente: Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 34 del 24.05.2024

Il mappale 316 del fg. 121 Censuario di Brescia con il quale sono identificati gli immobili oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in ambito:

-“NUCLEI STORICI” regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. All. 00 all'Art. 73;

-“AMBITO RISTRETTO DEL D.U.C.” regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. All. 00 all'Art. 76;

In particolare l'edificio ricede nelle “Tipologie edilizie moderne” (NTA All. 02 -Titolo IV – Parte 3) e più precisamente negli “EDIFICI MODERNI CON CARATTERI DIFFORMI DALL'EDIFICATO TRADIZIONALE” Norme Tecniche Attuative del P.d.R. All. 02 all'Art. 2.4.13;

Tali destinazioni urbanistiche sono visibili negli estratti del P.G.T. 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)**

- Piano delle Regole – Tavola V-PR02 – Q3

- Piano delle Regole – Tavola V-PR03.2

- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. 00 Artt. 73-76

- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. 02 Art. 2.4.13

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, in particolare con riferimento alle tavole allegate variante Prot. Gen. 13711/1967 Prot. U.T. 2161 del 17.05.1967. e sulla base dei rilievi eseguiti sono state riscontrate alcune difformità inerenti alle unità immobiliari in oggetto (appartamento con autorimessa e cantine).

Relativamente all'abitazione si evidenzia che:

- Mancata indicazione nella pianta di progetto del “Bagno 1”;

- Mancata indicazione nella pianta di progetto delle spallette della porta d'ingresso al soggiorno dalla zona ingresso;
- Mancata indicazione nella pianta di progetto della spalletta della porta d'ingresso alla sala da pranzo dalla zona ingresso;
- Chiusura della porta d'accesso al ripostiglio dalla zona ingresso;
- Diversa rappresentazione dei pilastri/setti tra la cucina e la camera 1;
- Diversa posizione della tramezza tra la cucina e la camera 1;
- Diversa posizione della porta d'accesso alla camera 1;
- Mancata realizzazione della seconda porta finestra nella camera 1;
- Realizzazione tramezza tra la Camera 1 e la Camera 2;
- Diversa rappresentazione del pilastro nella Camera 2;
- Mancata indicazione nella pianta di progetto del "Bagno 2".
- Mancata rappresentazione delle altezze dei locali nella pianta di progetto per opere interne finali. Si evidenzia inoltre che in tale pratica non è presente alcuna sezione di progetto. L'unica sezione rinvenuta in atti risulta allegata alla Licenza per opere Edilizie del 25.08.1965 Prot. Gen. 3484/1965 Prot. U.T. 713/1965. In essa sono riportate delle altezze interne in colmo e in gronda che essendo però riferite ad una distribuzione in pianta notevolmente differente da quelle realizzata con l'ultima pratica edilizia, non risultano confrontabili con le altezze reali rilevate nei singoli locali. Si evidenzia che l'altezza interna in colmo evidenziata in tale tavola è pari a 3,30m mentre la massima rilevata risulta pari a 3,43 m.

Relativamente alle unità immobiliari poste al piano interrato (autorimessa e cantine) si evidenzia che:

- E' stata demolita la tramezza che separava l'autorimessa (sub. 14) con l'adiacente cantina 2 (sub. 21);
- E' stata demolita la tramezza che separava la cantina 2 (sub. 21) con l'adiacente vano comune;
- E' stata demolita la tramezza che separava il vano comune con l'adiacente cantina 1 (sub. 15);
- E' stata realizzata una porta a separazione dell'autorimessa comune dalle cantine;
- Nella pianta di progetto non sono presenti i gradini che consentono di vincere il dislivello tra le due porzioni della cantina 1 con quote e altezze diverse;
- Entrambe le cantine hanno superficie in pianta inferiore a quanto rappresentato in planimetria di progetto.
- Mancata rappresentazione delle altezze dei locali nella pianta di progetto per opere interne finali. Si evidenzia inoltre che in tale pratica non è presente alcuna sezione di progetto. L'unica sezione rinvenuta in atti risulta allegata alla Licenza per opere Edilizie del 25.08.1965 Prot. Gen. 3484/1965 Prot. U.T. 713/1965. In essa viene riportata un'altezza interna del primo piano seminterrato pari a 2,50

m contro i 2,00m rilevati. Anche in questo caso si fa presente che le tavole di variante finale non risultano confrontabili con la sezione citata in quanto evidenziano la realizzazione di un solo piano interrato. Si evidenzia tuttavia che l'altezza interna dell'autorimessa pari a 2,00 m coincide con il valore indicato nella planimetria catastale di primo impianto.

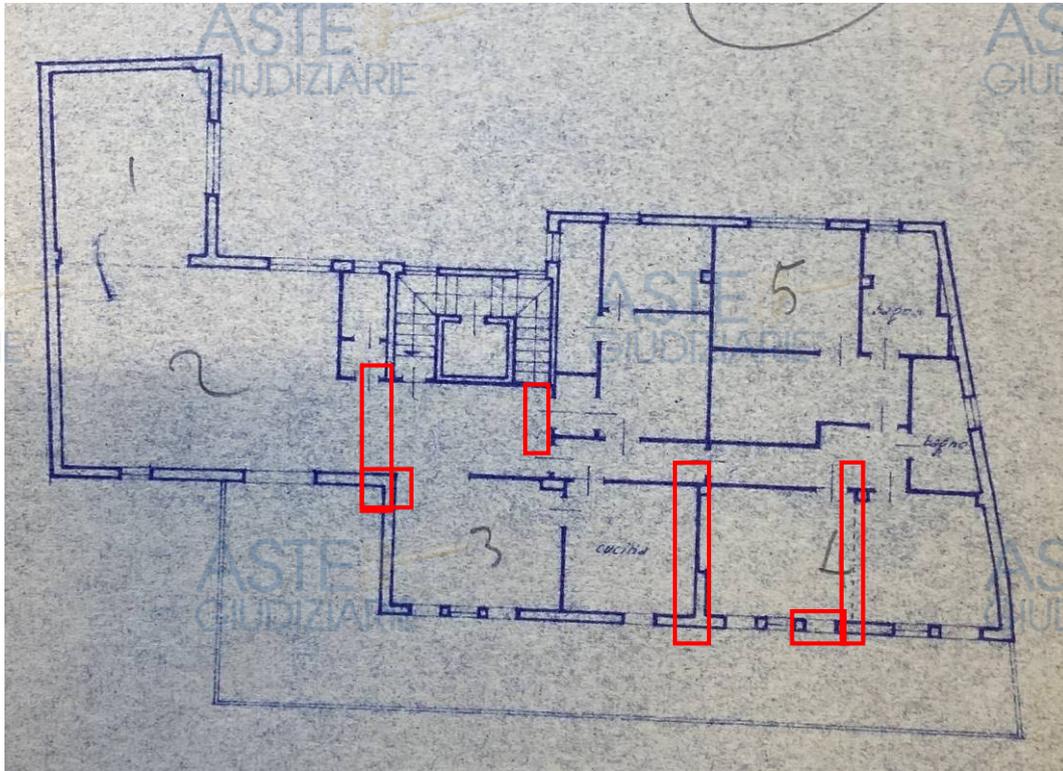


Figura 18: Estratto pianta di progetto di variante Prot. Gen. 13711/1967 Prot. U.T. 2161 del 17.05.1967 -Piano attico

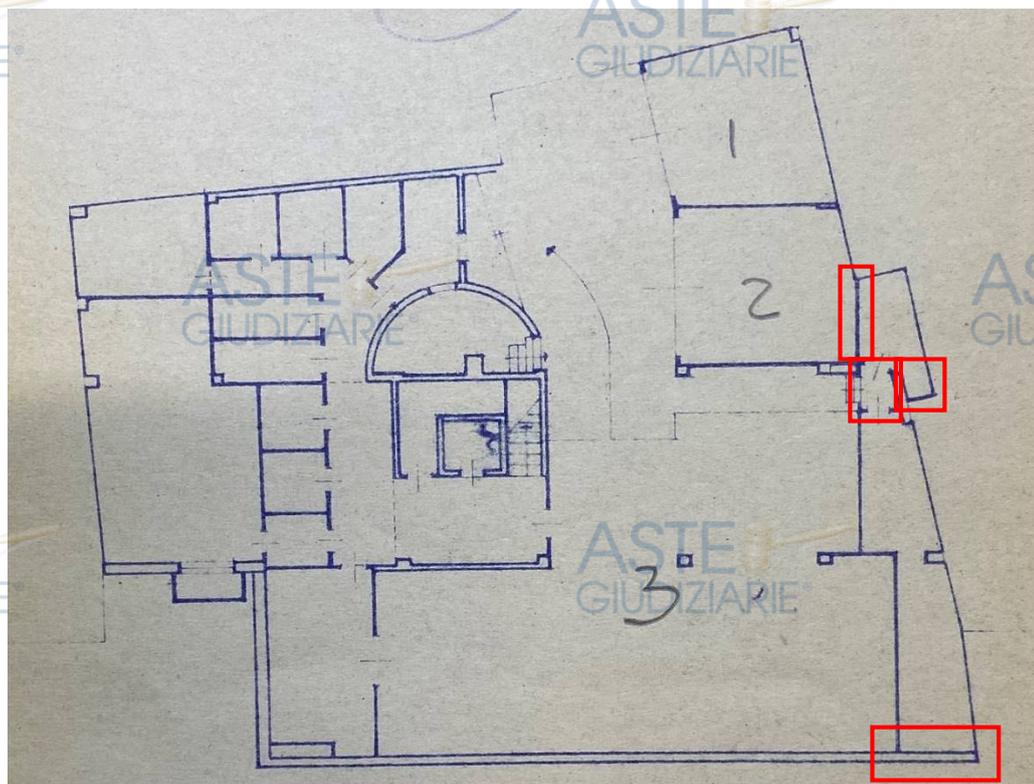


Figura 17: Estratto pianta di progetto di variante Prot. Gen. 13711/1967 Prot. U.T. 2161 del 17.05.1967 -Piano interrato



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

Si ritiene necessario provvedere con la regolarizzazione dello stato di fatto rilevato mediante opportuno provvedimento edilizio autorizzativo di sanatoria per le parti difformi e/o per eventuale intervento di messa in pristino.



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 19.09.2024.

Si allegano l'estratto mappa, le planimetrie catastali e 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 risalenti al 11.11.1967 e al 27.10.1978.

Dal confronto eseguito sono state riscontrate irregolarità inerenti alle unità immobiliari in oggetto (appartamento con autorimessa e cantine).

Relativamente all'abitazione si evidenzia che:

- Diversa destinazione del bagno ("Bagno 1") posto accanto all'ingresso che in planimetria catastale è indicato come ripostiglio;
- Mancata indicazione in planimetria della spalletta della porta d'ingresso alla sala da pranzo dalla zona ingresso;
- Chiusura della porta d'accesso al ripostiglio dalla zona ingresso;
- Diversa rappresentazione dei pilastri/setti tra la cucina e la camera 1;
- Diversa posizione della tramezza tra la cucina e la camera 1;
- Diversa posizione della porta d'accesso alla camera 1;
- Mancata realizzazione della seconda porta finestra nella camera 1;



- Mancata indicazione in planimetria del "Bagno 4";
- Mancata rappresentazione delle altezze dei locali nella planimetria;
- Diversa indicazione del piano in visura (quarto anziché quinto).

Relativamente alle unità immobiliari poste al piano interrato (autorimessa e cantine) si evidenzia che:

- È stata demolita la tramezza che separava l'autorimessa (sub. 14) con l'adiacente cantina 2 (sub. 21);
- È stata demolita la tramezza che separava la cantina 2 (sub. 21) con l'adiacente vano comune;
- E' stata realizzata una porta a separazione dell'autorimessa comune dalle cantine;
- La cantina 2 ha superficie in pianta inferiore a quanto rappresentato in planimetria;
- È stata demolita la tramezza che separava il vano comune con l'adiacente cantina 1 (sub. 15);
- Nella planimetria catastale della cantina 1 (sub. 15) è indicata un'unica altezza pari a 3,05m, mentre non sono stati indicati i tre gradini necessari a vincere il salto di quota tra una porzione di cantina e l'altra e le differenti altezze pari a 2,25m e a 3,06m.

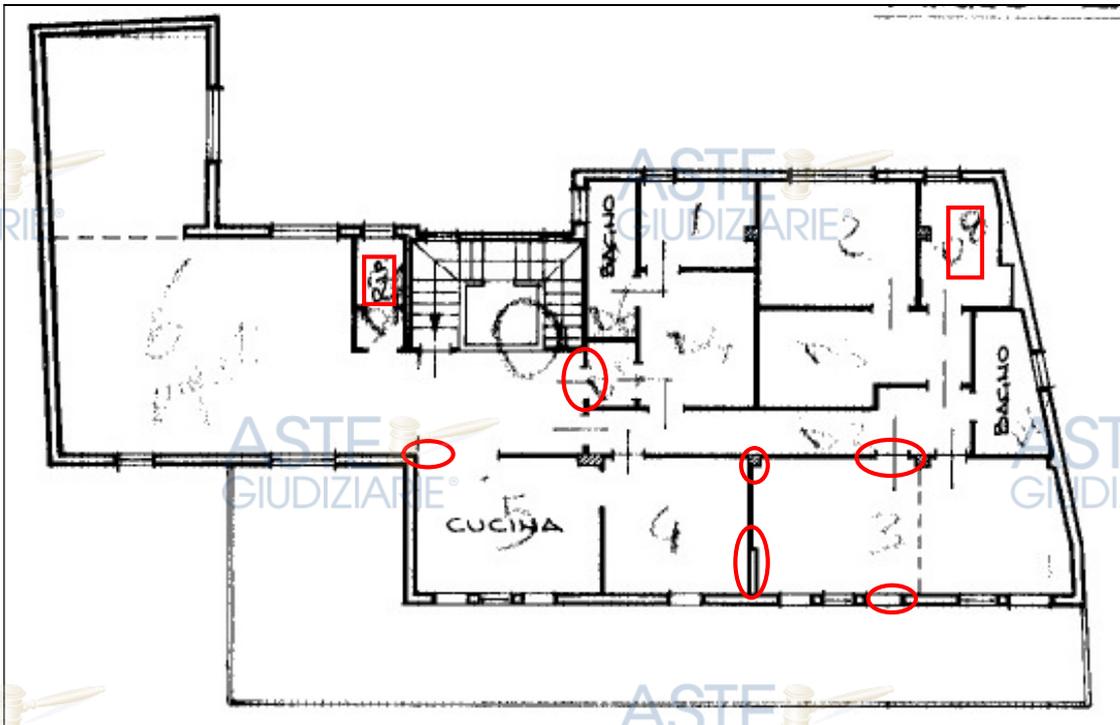


Figura 20: Estratto planimetria catastale Part. 316 sub. 24 abitazione

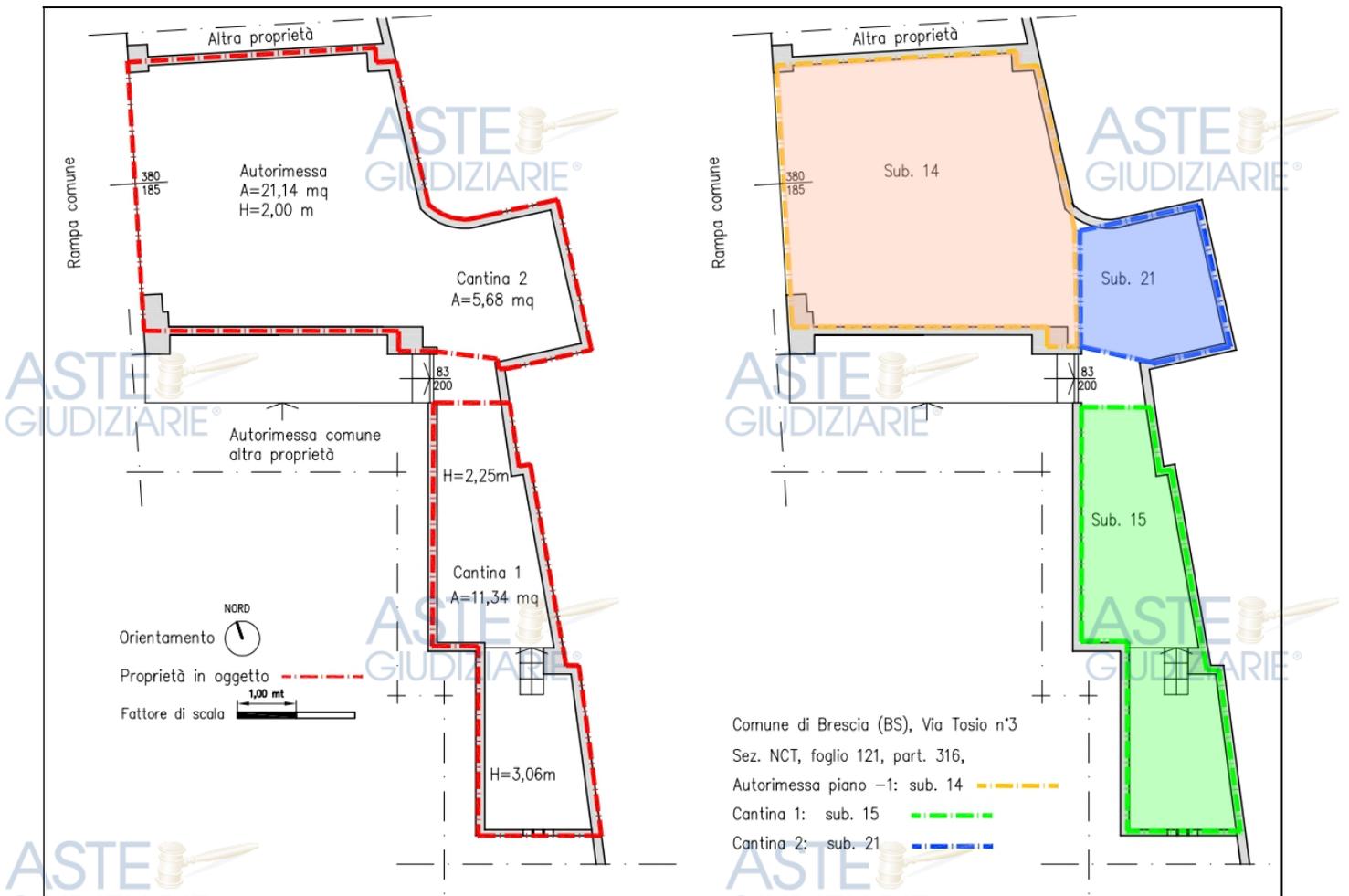


Figura 21: Confronto tra il rilievo e l'identificazione catastale delle unità immobiliari in oggetto del piano interrato

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 delle unità immobiliari in oggetto.
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari in oggetto.

Si ritiene pertanto necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di perizia con corretta rappresentazione dei locali al completamento dell'iter autorizzativo.



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'



Relativamente ai all'abitazione, autorimessa e cantine ubicate in Comune di Brescia, così censiti:

[1] Abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 121 - particella 316 sub. 24**

Via Tosio, Piano T-4, Categoria A/2, Classe 9, vani 11, Rendita € 2.442,84

[2] Autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 121 - particella 316 sub. 14**

Via Tosio n. snc, Piano S1, Categoria C/6, 32mq, Classe 8, Rendita € 373,50

[3] Cantina 1

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 121 - particella 316 sub. 15**

Via Tosio n. snc, Piano S1, Categoria C/2, 12mq, Classe 4, Rendita € 64,45

[4] Cantina 2

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 121 - particella 316 sub. 21**

Via Tosio, Piano S1-T, Categoria C/2, 4mq, Classe 1, Rendita € 13,43

Come da visura ipotecaria ventennale (**Allegato 6**), alla data del 03.10.2024 i beni risultano intestati a:

"Omissis"

Quota 1/1 proprietà

ad esso pervenuti in forza dei seguenti titoli:

***** Trasc. 24034/17889 del 02.11.1981**

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 sono compresi gli immobili ubicati in Comune di Brescia, spettanti al de cuius per quota 1/1 proprietà, censiti nel N.C.E.U. al foglio 6, con i mappali 35/12 (con esclusione della porzione di cantina identificata con scheda 5307 del 22.11.1978) 35/14, 35/15 e la cantina identificata con scheda 5305 del 22.12.1978.



***** Trasc. 68380/38745 del 10.12.2007**

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 sono compresi, fra l'altro gli immobili ubicati in Comune di Brescia, spettanti alla de cuius per quota 1/3 proprietà, censiti nel N.C.E.U. al foglio 6, con i mappali 35/14, 35/15, 35/21 e 35/24.



***** Trasc. 35689/23836 del 06.11.2014**

Accettazione tacita dell'eredità di "Omissis"; derivante da atto notaio Barca Rep. 11067/6588 del 03.11.2014.



***** Trasc. 8729/5937 del 08.03.2012**

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 sono compresi, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Brescia, spettanti alla de cuius per quota 1/2 proprietà, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/121, con i mappali 316/14, 316/15, 316/21 e 316/24.



***** Trasc. 35690/23837 del 06.11.2014**

Accettazione tacita dell'eredità di "Omissis", derivante da atto notaio Barca Rep. 11067/6588 del 03.11.2014.



Anteriormente al ventennio i mappali 35/12, 35/14, 35/15 del foglio BRE/5 di N.C.E.U. e la scheda 5305 del 22.11.1978 di Brescia erano di proprietà di:





"Omissis"

Quota 1/1 proprietà

ad esso pervenuti in forza dei seguenti titoli:

*** Trasc. 16095/13065 del 04.07.1973

Scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Mauro Barca in data 13.06.1973 Rep. n.ri 27554/8515, registrata a Brescia il 26.06.1973 al n. 9289 Mod. 71-M privati, **compravendita (Allegato 5.4)** con la quale "Omissis" acquista dai signori "Omissis", la piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Romanino" ubicato in Brescia, via Tosio n.3 e precisamente:

- Appartamento al quinto piano (ultimo) composto di cinque vani utili, oltre gli accessori ed un vano di cantina al piano interrato; il tutto pari a 140/1000 di proprietà condominiale;
- vano garage al piano seminterrato pari a 5/1000 dell'intero condominio;
- quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio a' sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e di quelle indicate con i mappali 35/17 di Ha 0.00.36 (comune ai subalterni da 3 a 16) e 35/18 comune a tutti i subalterni.

Il tutto risulta censito nel N.C.E.U. alla partita 33041 con i mappali:

35/12 P.5-S1 Cat.A/2 cl.9 Vani 10,5 R.C. 8232

35/14 P.S1 Cat.C/6 cl.8 Mq. 32 R.C. 633

La parte compratrice dichiara di conoscere ed accettare i seguenti patti speciali:

- La proprietà "Omissis", situata a monte, ha diritto di aprire luci e prospetti sul cortile del condominio, senza limitazione di grandezza, numero e posizione. Avrà inoltre diritto di transito pedonale attraverso il cortile suddetto, per accedere alla Via Tosio;
- la proprietà "Omissis", pure situata a monte, avrà il diritto di passaggio pedonale e carraio attraverso la galleria e il cortile del condominio per accedere alla Via Tosio, nonché di aprire, senza limitazione di numero e di dimensioni, finestre e vedute nel muro prospiciente il cortile, anche per eventuali futuri piani di sopralzo;
- le suddette due proprietà "Omissis" avranno diritto di mantenere gli allacciamenti di luce, gas, acqua potabile e scarico delle acque bianche e nere con le reti principali di raccordo di via Tosio;
- il corpo di fabbrica di proprietà "Omissis", prospiciente il cortile del Condominio Romanino potrà essere sopraelevato di un piano, anche se in deroga ai regolamenti edilizi comunali;
- il posto macchina identificato con il sub.6, nel piano seminterrato, resta gravato da servitù di passaggio per accedere al locale dove è stata installata l'autoclave, a favore dell'intero condominio.

Prezzo Lire 31.500.000.= pagato (in parte mediante accollo di ipoteca) e quietanzato.

***** Trasc. 9193/7342 del 19.05.1977**

Scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Mauro Barca in data 21.04.1977 Rep. 31853/10161, registrata a Brescia il 09.05.1977 al n. 6686 Mod. 71-M privati, **compravendita (Allegato 5.5)** con la quale "Omissis", la piena proprietà della porzione immobiliare facente parte del fabbricato condominiale denominato "Romanino" ubicato in Brescia, via Tosio, costituita, detta porzione, da locale nel seminterrato adibito a cantina, censito nel N.C.E.U. alla partita 33042 con il mappale:

35/15 P.S1 Cat.C/2 cl.4 Mq. 12 R.C. 166, pari a 2/1000 dell'intero condominio;

Nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio a' sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Prezzo Lire 600.000.= pagato e quietanzato.

Bene immobile dichiarato libero.

***** Trasc. 23141/17831 del 15.12.1978**

Scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Mauro Barca in data 23.11.1978 Rep. 33537, registrata a Brescia il giorno 11.12.1978 al n. 16126 Mod. 71-M privati, **atto di permuta (Allegato 5.6)** con il quale "Omissis" cede a titolo di permuta a favore del signor "Omissis" che acquista il cantinino facente parte dell'unità immobiliare censita con il mappale 35/12 del foglio BRE/6 del N.C.E.U. di Brescia, identificato con scheda registrata all'U.T.E. in data 22.11.1978 n. 5307 (la rimanente porzione del mappale 35/12, identificata con scheda 5308 del 22.11.1978, rimane a "Omissis");

"Omissis" cede al medesimo titolo a favore del signor "Omissis" il cantinino identificato con la scheda registrata all'U.T.E. in data 22.11.1978 al n. 5305, facente parte dell'originario mappale 35/5 ubicato nel medesimo fabbricato.

I beni permutati hanno egual valore di Lire 200.000.= e sono liberi da iscrizioni ipotecarie trascrizioni pregiudizievoli.

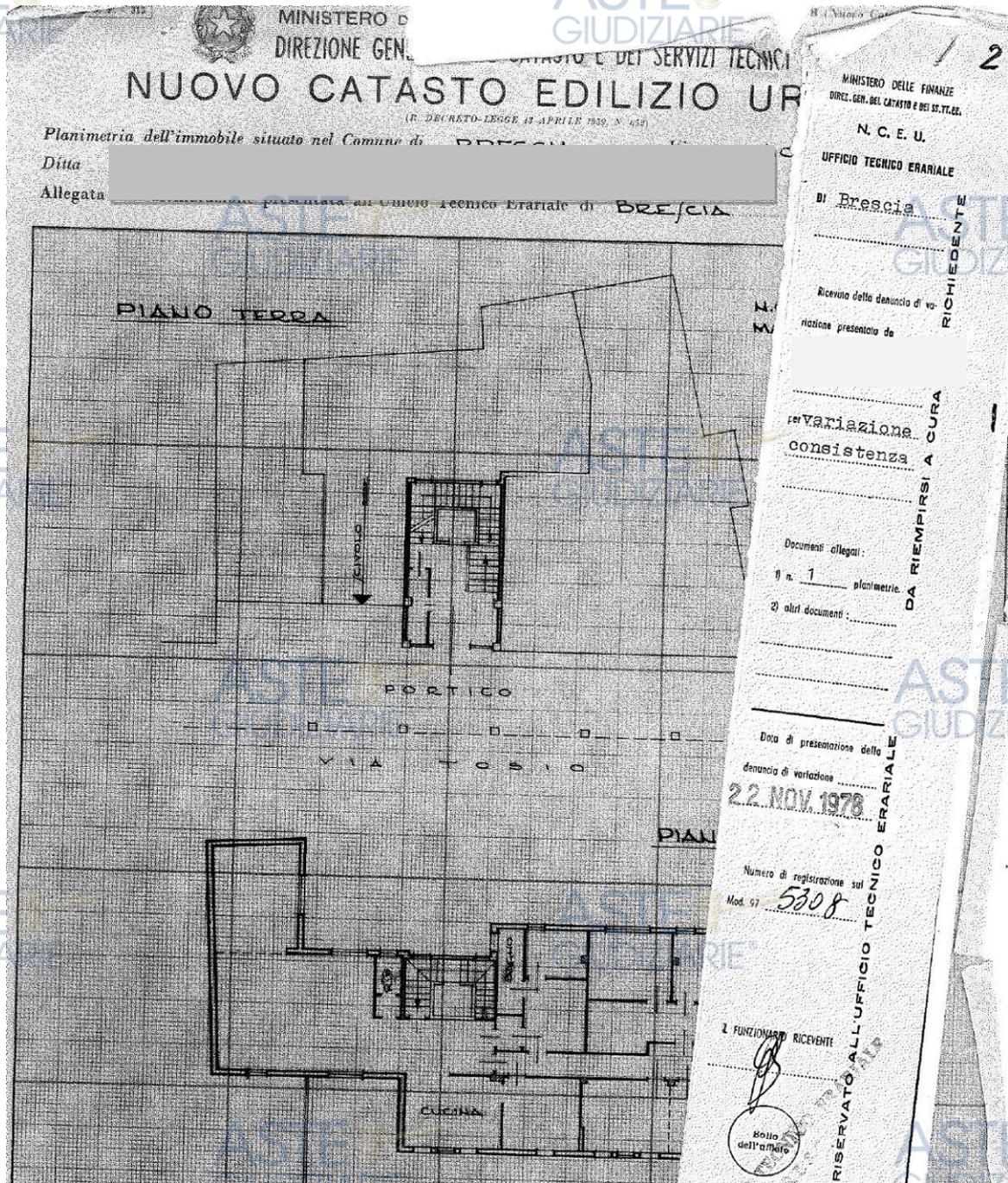


Figura 22a: Estratto planimetria catastale Fg. 35/12 scheda 5308 del 22.11.1978 allegata ad Atto di Permuta Rep. 33537 Not. Barca

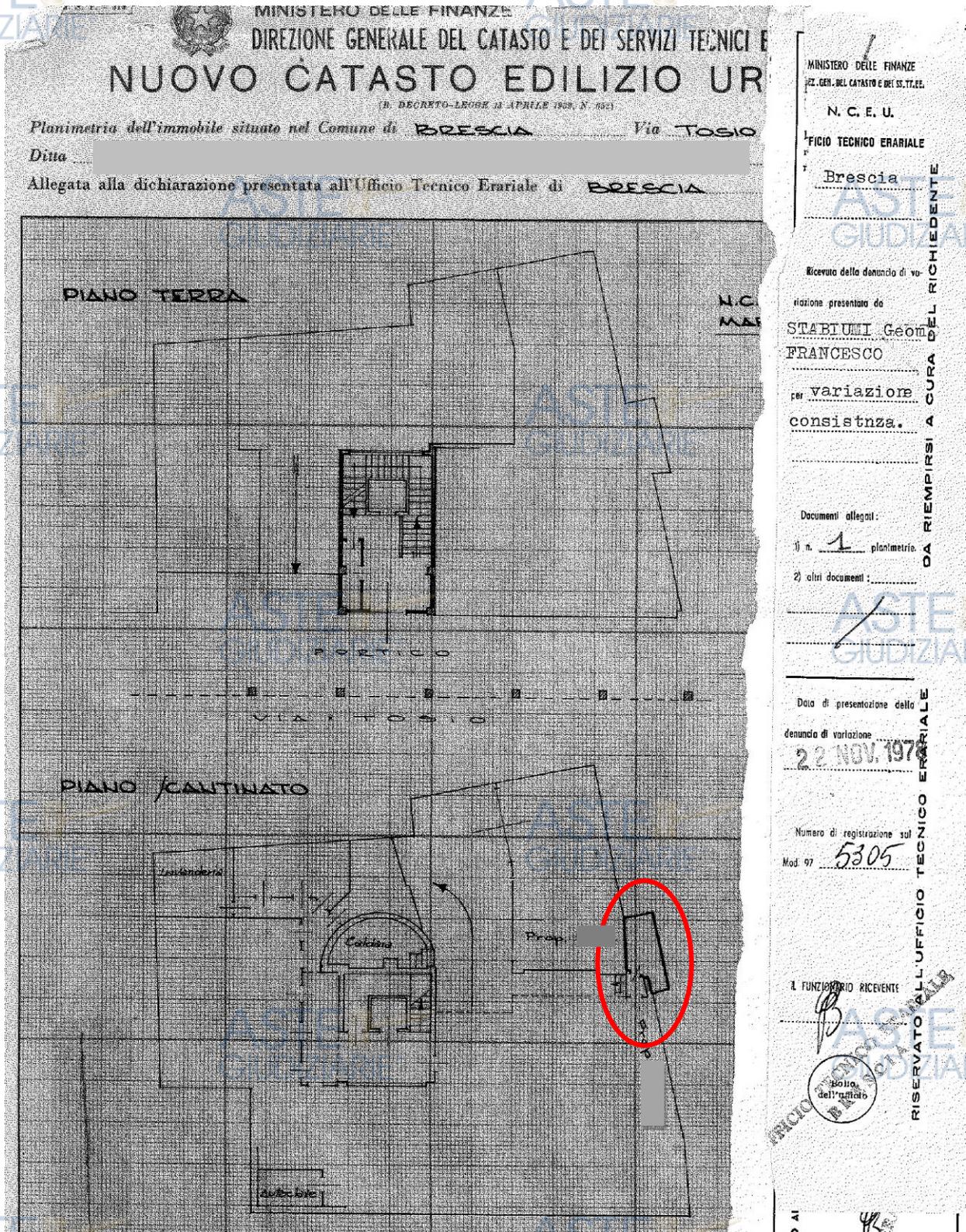


Figura 22b: Estratto planimetria catastale Fg. 35/5 scheda 5305 del 22.11.1978 allegata ad Atto di Permuta Rep. 33537 Not. Barca



Condizioni limitanti particolari desunte da titolo

Nell'atto di compravendita, scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Mauro Barca in data 13.06.1973 Rep. n.ri 27554/8515 (**Allegato 5.4**), si precisa che gli immobili in oggetto vengono compravenduti con i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, ecc.

Si riporta si seguito uno stralcio del punto 2) del sopra citato atto in cui si esplicitano i seguenti patti speciali:

-la proprietà "Omissis" situata a monte; ha diritto di aprire luci e prospetti sul cortile del condominio, senza limitazioni di grandezze, numero e posizione. Avrà inoltre diritto di transito pedonale attraverso il cortile suddetto, per accedere alla Via Tosio;

-la proprietà "Omissis", pure situata a monte, avrà il diritto di passaggio pedonale e carroia attraverso la galleria e il cortile del condominio per accedere alla via Tosio, nonché di aprire, senza limitazione di numero e di dimensioni, finestre e vedute nel muro prospiciente il cortile, anche per eventuali futuri piani di sopralzo;

-le suddette due proprietà "Omissis" avranno diritto di mantenere gli allacciamenti di luce, gas, acqua potabile e scarico delle acque bianche e nere con le reti principali di raccordo di via Tosio;

-il corpo di fabbrica di proprietà "Omissis", prospiciente il cortile del Condominio Romanino potrà essere sopraelevato di un piano, anche se in deroga ai regolamenti edilizi comunali;

-il posto macchina identificato con il sub. 6, nel piano seminterrato, resta gravato da servitù di passaggio per accedere al locale dove è stata installata l'autoclave, a favore dell'intero condominio.

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

A partire dalla data del 09.07.2024, corrispondente alla pubblicazione della sentenza di Liquidazione di "Omissis" il bene ricade nella procedura di Liquidazione Giudiziale. L'immobile risulta attualmente libero e nella disponibilità della curatela.



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 denominato "Condominio Romanino" con parti comuni corrispondenti ai vani scale, portici, passaggi scoperti, rampe e corselli, oltre alle porzioni di fabbricato comuni ai sensi del c.c. (copertura edificio, parti strutturali del fabbricato, ecc.).

L'amministrazione condominiale è gestita dal "Geometra Arrighini" "al 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.

Si evidenzia che tutte le spese inerenti agli interventi di manutenzione straordinaria già deliberati o che verranno deliberati fino alla data di vendita dell'immobile rimarranno a carico della parte acquirente, trattandosi di interventi di miglioramento dell'immobile ad oggi non ancora definiti e pagati la cui realizzazione non è stata considerata nella valorizzazione attuale dell'immobile con la presente relazione di stima.

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

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente capitolo 3 gli immobili in oggetto presentano alcune difformità rispetto all'ultima pratica edilizia autorizzativa; si ritiene pertanto necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione della pratica edilizia 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.

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 dell'immobile quantificabile in ragione del 3% per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia, il cui importo verrà comunque detratto al valore di stima dell'immobile stesso.

Si evidenzia che tale decurtazione verrà detratta al valore di stima del presente immobile ma che una eventuale variazione dei costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potrà 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.

Si evidenzia altresì che anche il costo stimato per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliari verrà detratto al valore di stima dell'immobile stesso.



Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.





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

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati a "Omissis", liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

***** Iscr. 35691/6180 del 06.11.2014**

Atto notaio Fabio Barca in data 03.11.2014 Rep. n.ri 11067/6588

Ipoteca Volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore: Ubi Finance CB 2 S.R.L. – con sede in Milano – c.f. 07639080964

a carico: "Omissis"

Somma Capitale: € 834.148,81.=

Somma Iscritta: € 2.000.000,00.=

Grava i mappali 316/14, 316/15, 316/21 e 316/24 del foglio NCT/121 del Catasto Fabbricati di Brescia.

***** Trasc. 32448/22739 del 17.07.2024**

Tribunale di Brescia Rep. 256/2024 del 03.07.2024

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

a favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di "Omissis"

a carico: "Omissis"

Grava i mappali 316/14, 316/15, 316/21 e 316/24 del foglio NCT/121 del Catasto Fabbricati di Brescia.

In allegato viene riportata la visura ipotecaria ventennale relativa agli immobili in oggetto e le relative note.

(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 descritti nonché alle parti comuni così come originariamente pervenuti e così come rilevati 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 esse sono state eseguite sulla base dei rilievi degli immobili eseguiti dal sottoscritto nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Brescia.

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

Quanto alle verifiche di conformità catastale si evidenzia che sono state eseguite con riferimento alle planimetrie catastali ultime in atti nonché con riferimento agli elaborati planimetrici e agli estratti mappa catastali nonché con riferimento alla documentazione catastale degli immobili di provenienza.

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alla visura ipotecaria ventennale eseguita in data 03.10.2024 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 del complesso immobiliare 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 20.11.2024.

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

- Pubblicazioni specifiche quali i Listini dei Valori degli Immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, redatti da ProBrixia, agenzia speciale della Camera di Commercio di Brescia;
- 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:



LISTINO IMMOBILIARE PROBRIXIA – rilevazione maggio 2024

Fascia Zona centro-Brescia Antica, tipologia prevalente abitazioni civili, tipologia analizzata:

Destinazione Residenziale:

- Nuovo (vetustà da 0 a 5 anni)	da 4.820,00 a 5.150,00 € /mq
- Recente (10-20 anni di vetustà)	da 3.840,00 a 4.495,00 € /mq
- Agibile tipo 1 (30-40 anni di vetustà)	da 2.530,00 a 3.190,00 € /mq
- Agibile tipo 2 (50-60 anni di vetustà)	da 2.270,00 a 2.400,00 € /mq
- Da ristrutturare (70-80 anni di vetustà)	da 2.010,00 a 2.140,00 € /mq



AGENZIA DEL TERRITORIO (O.M.I.) – rilevazione secondo semestre 2023

Fascia Zona centrale/centro storico, tipologia prevalente abitazioni civili, tipologia analizzata:

Destinazione Residenziale:

-Abitazioni civili (stato conservativo ottimo)	da 2.500,00 a 3.200,00 € /mq
-Abitazioni civili (stato conservativo normale)	da 1.850,00 a 2.500,00 € /mq
-Abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale)	da 1.500,00 a 1.950,00 € /mq
- Autorimesse	da 1.450,00 a 1.700,00 € /mq



BORSINO IMMOBILIARE – rilevazione ottobre 2024

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 2.173,00 a 2.681,00 € /mq

-Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appartamenti di qualità nella media di zona da 1.901,00 a 2.347,00 € /mq

-Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appartamenti di qualità inferiore alla media di zona da 1.485,00 a 1.649,00 € /mq

-Box auto e autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi da 1.425,00 a 1.702,00 € /mq



7. VALORI DI STIMA

Calcolo valori di stima unitari ponderati

L'analisi del mercato eseguita (**Allegato 8**) sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo interessato ha permesso di ricavare i valori minimi, medi e massimi per le rispettive tipologie analizzate che vengono riportati nella sottostante tabella.

I prezzi medi indicati tengono conto per le singole unità immobiliari della tipica dotazione impiantistica delle stesse in relazione all'età della costruzione, allo stato di normale conservazione e manutenzione, considerando la corrente tipologia edilizia del fabbricato, per dimensione dello stesso e tipologia delle finiture. Tali valori medi sono stati successivamente utilizzati per determinare, con opportuni coefficienti correttivi, i valori unitari più probabili per le diverse tipologie immobiliari oggetto della presente perizia.

FONTI:	TIPOLOGIA EDILIZIA			
	Abitazione		Autorimessa	
	(min-max) €/mq		(min-max) €/mq	
PRO BRIXIA	2.270,00 – 2.400,00			
AGENZIA TERR. (OMI)	1.850,00 – 2.500,00		1.450,00 – 1.700,00	
BORSINO	2.170,00 – 2.680,00		1.425,00 – 1.702,00	
INDAGINE MERCATO	2.200,00 – 2.900,00		1.700,00 – 1.900,00	
VALORI MEDI	2.370 €/mq		1.650 €/mq	
Fattori correttivi	Car. Costr. / Posizione	Vetustà	Posizione	Vetustà
	1,30	0,85	1,40	0,80

I fattori correttivi dei prezzi medi indicati tengono conto per le singole unità immobiliari degli eventuali specifici scostamenti rispetto a quelli assunti a riferimento, con attenzione alla tipologia edilizia e alla qualità costruttiva del fabbricato e al suo stato di conservazione, alla posizione rispetto alle principali arterie di comunicazione nonché della posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato, alla dimensione dell'unità e alla sua accessibilità oltre che alla presenza di spazi pubblici o privati asserviti all'uso pubblico nelle immediate vicinanze.

Si ottengono pertanto i seguenti valori di stima unitari ponderati per le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto della presente perizia:

TIPOLOGIE EDILIZIE	VALORI DI STIMA UNITARI PONDERATI
Abitazione p. 5° (attico)	2.550,00 € / mq
Autorimessa	1.770,00 € / mq

Valore corrente di mercato

In base all'analisi estimativa sopra riportata con definizione dei valori di stima ponderati sulla base dei fattori correttivi applicati si procede pertanto alla determinazione del **"più probabile valore corrente di mercato"** inteso quale il valore del compendio immobiliare in caso di vendita in libero mercato con riferimento alle destinazioni, all'utilizzo e alla tipologia della attuale attività insediata.

I valori di stima sono riportati nello schema riassuntivo di seguito riportato.

Descrizione	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore di mercato
		(mq)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
[1] Abitazione						
Locali di abitazione	S.E.L.	248,50	100%	248,50	2.550,00	633.675.00
Terrazza	S.E.L.	71,40	30%	21,43	2.550,00	54.651.60
					Sommano €	688.326.60
[2] Autorimessa						
Autorimessa	S.E.L.	22,74	100%	22,74	1.770,00	40.249,80
					Sommano €	40.249,80
[3] Cantina 1						
Cantina 1	S.E.L.	13,54	25%	3,39	2.550,00	8.631.75
					Sommano €	8.631.75
[4] Cantina 2						
Cantina 2	S.E.L.	6,48	25%	1,62	2.550,00	4.131.00
					Sommano €	4.131.00
Quota parte degli spazi condominiali già ricompresa nel conteggio della superficie commerciale dell'abitazione						

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato delle unità immobiliari sopra sopraesposto, relativamente a:



[1] Abitazione:

- una decurtazione del valore connesso allo stato di conservazione del bene e assenza di garanzia per vizi quantificabile in un valore forfettario pari al 12% e pari a circa € 82.599,19;
- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità edilizia in ragione delle difformità rilevate e per la necessità di ottenimento di provvedimento in sanatoria, quantificabili in un valore forfettario pari al 3% e pari a circa € 20.649,80;
- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità catastale quantificabile in ragione delle difformità rilevate, quantificabile in un valore forfettario pari a € 2.000,00;



[2] Autorimessa

[3] [4] Cantine:

- una decurtazione del valore connesso allo stato di conservazione del bene e assenza di garanzia per vizi quantificabile in un valore forfettario pari al 6% e pari a circa € 3.180,75;
- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità edilizia in ragione delle difformità rilevate e per la necessità di ottenimento di provvedimento in sanatoria, quantificabili in un valore forfettario pari al 3% e pari a circa € 1.590,38;
- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità catastale quantificabile in ragione delle difformità rilevate, quantificabile in un valore forfettario pari a € 1.200,00;





Riepilogo valori di stima

I valori di stima delle unità immobiliari inserite nel presente lotto di valorizzazione come desunti dall'analisi estimativa eseguita sono riportati nello schema riassuntivo di seguito riportato



VALORI DI STIMA UNITA' IMMOBILIARI			
Immobili		Valore di stima	Valore di stima arrotondato
Descrizione	Dati catastali	(€)	(€)
Attico piano quinto	particella 121 sub. 24	€ 583.077,61	€ 583.000,00
Autorimessa piano interrato	particella 121 sub. 14	€ 47.041,42	€ 47.000,00
Cantina 1 piano interrato	particella 121 sub. 15		
Cantina 2 piano interrato	particella 121 sub. 21		
Totale		€ 630.119,03	€ 630.000,00

Il valore complessivo delle unità immobiliari oggetto di perizia, riunite nel presente LOTTO A, di proprietà del Sig. "Omissis", alla data del 19.12.2024 viene pertanto stimato dal sottoscritto, come segue:

<p>LOTTO A</p> <p>VALORE CORRENTE DI MERCATO</p> <p>€ 630.000,00</p> <p>(diconsi euro seicentotrentamila/00)</p>





8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA



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.



San Zeno Naviglio (BS), 19.12.2024



In fede,

Il Tecnico

Ing. Massimiliano Gorlani

