

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV Civile

Procedure concorsuali ed esecutive



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N° 15 / 2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO



PERIZIA DI STIMA LOTTO A16

**Negozi e n. 2 posti auto coperti
sito nel "Condominio Bazoli"**

Brescia

Corso Luigi Bazoli n° 34-36

Via Domenico Lusetti n° 11



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: "OMISSIS"

CURATORE:

DOTT.SSA CRISTINA BONOMETTI

Via L. Einaudi 26, 25121 Brescia (BS)

C.T.U.:

ING. MASSIMILIANO GORLANI - STUDIOARTEC

Via A. Diaz 13, 25010 San Zeno Naviglio (BS)

Tel. 030-6854094

Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com

Pec: massimiliano.gorlani2@ingpec.eu



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione sintetica

1) Immobile commerciale

Ubicazione: Brescia, Corso Luigi Bazoli n°34-36
Identificativi catastali: Fg.220, **part. 90 sub. 167** P.T. Cat. C/1
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato ridotto: € 346.100,00

2) Posto auto coperto

Ubicazione: Brescia, Via Domenico Lusetti n°11
Identificativi catastali: Fg.220, **part. 90 sub. 91** P.S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato: € 17.300,00

3) Posto auto coperto

Ubicazione: Brescia, Via Domenico Lusetti n°11
Identificativi catastali: Fg.220, **part. 90 sub. 92** P.S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato: € 16.600,00

Valore di mercato arrotondato Lotto A16 € 380.000,00 (euro trecentottantamila/00)

Verifica di conformità

1) Immobile commerciale

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

2) Posto auto coperto

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

3) Posto auto coperto

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

Formalità e vincoli rilevanti

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



Limitazioni

Assunzioni limitative:	SI
Condizioni limitative:	SI



INDICE

RIEPILOGO SINTETICO	2
1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	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	14
Tipologia edilizia e descrizione sintetica	14
Stato di manutenzione e finitura	14
Impianti in dotazione	18
Classe energetica	20
Identificazione catastale	21
Intestazione catastale	23
Confini	23
Consistenza	24
Criterio di misurazione	24
Calcolo delle superfici di proprietà	24
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	26
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	26
Anno di costruzione	26
Titoli autorizzativi esaminati	26
Situazione urbanistica	30
Limitazioni urbanistiche	31
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali	31
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica	31
3.2 RISPONDEZZA CATASTALE	33
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti	33
Dichiarazione di rispondenza catastale	33
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	34
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo	36
Stato di possesso del bene alla data della valutazione	39
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	40
Oneri di natura condominiale	40
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale	41
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	42
Rispetto degli obblighi convenzionali per la vendita all'asta	42

5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente	43
6. ANALISI ESTIMATIVA	46
Utilizzo della valutazione	46
Basi del valore	46
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	46
Criterio di valutazione	47
7. CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO.....	48
Valore di stima ridotto	49
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	50
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	51



1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Brescia

Corso Luigi Bazoli n. 10 - Via Domenico Lusetti n. 34-36



Zona

L'immobile si trova nella parte sud-est del comune di Brescia, nel quartiere Sanpolino in un contesto residenziale/commerciale.

Mappa geografica

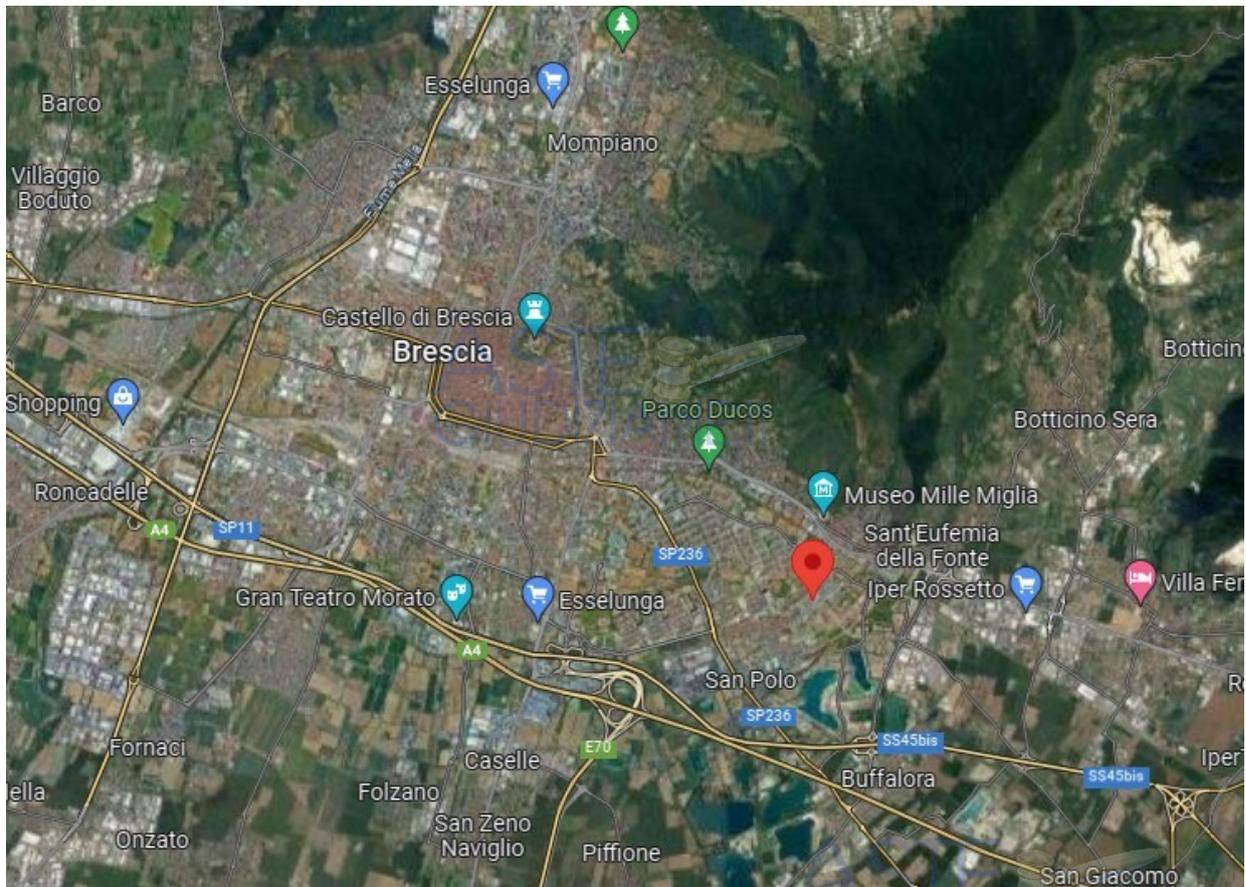


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Maps





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

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale/commerciale ricadente in ambito "Tessuto a prevalente destinazione residenziale". 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, denominato "Condominio Bazoli", si sviluppa su quattro piani fuori terra e due interrati; è stato realizzato a partire dal 2004 nell'ambito del un Piano di Edilizia Economico Popolare denominato "PEEP 2000 - Zona A/21 Sanpolino". Nello specifico l'edificio era all'interno del Comparto 21 – Lotto 47.

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

Due corpi scala e ascensori consentono l'accesso ai piani superiori e al piano interrato. Il primo è collocato in posizione centrale rispetto all'edificio mentre il secondo è posto nella testata di sud-est, rispettivamente al civico 5 di Via Domenico Lusetti e al civico 25 di Via F.lli Oscar e Olves di Prata.

Il piano terra è caratterizzato da un ampio portico che si sviluppa lungo tutto il lato nord-est e su cui si trovano gli accessi alle attività commerciali. Altri portici, attraversando trasversalmente l'edificio, collegano Corso Bazoli con la parallela via Domenico Lusetti e ospitano i vani scala di accesso alle residenze. Tali spazi sono comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio e sono gravati da servitù d'uso pubblico.

Al primo piano interrato si trovano il blocco delle cantine che si sviluppano attorno al vano scale centrale, le autorimesse, i posti auto e alcuni magazzini.

Un secondo piano interrato si trova nella porzione sud-est dell'edificio e ospita posti auto.

L'accesso carraio ai piani interrati avviene tramite una rampa posta al civico 11 di Via Domenico Lusetti.

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

- N. tot piani: 6 (4 piani fuori terra, 2 interrati)
- Struttura in elevazione: Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato
- Solai: In latero c.a. con travi in calcestruzzo armato
- Copertura: Copertura piana
- Murature perimetrali: In laterizio
- Coibentazioni/isolamenti: Presenti
- Infissi esterni: Alluminio con vetrocamera
- Finiture esterne: Buone
- Allaccio fognatura: Presente

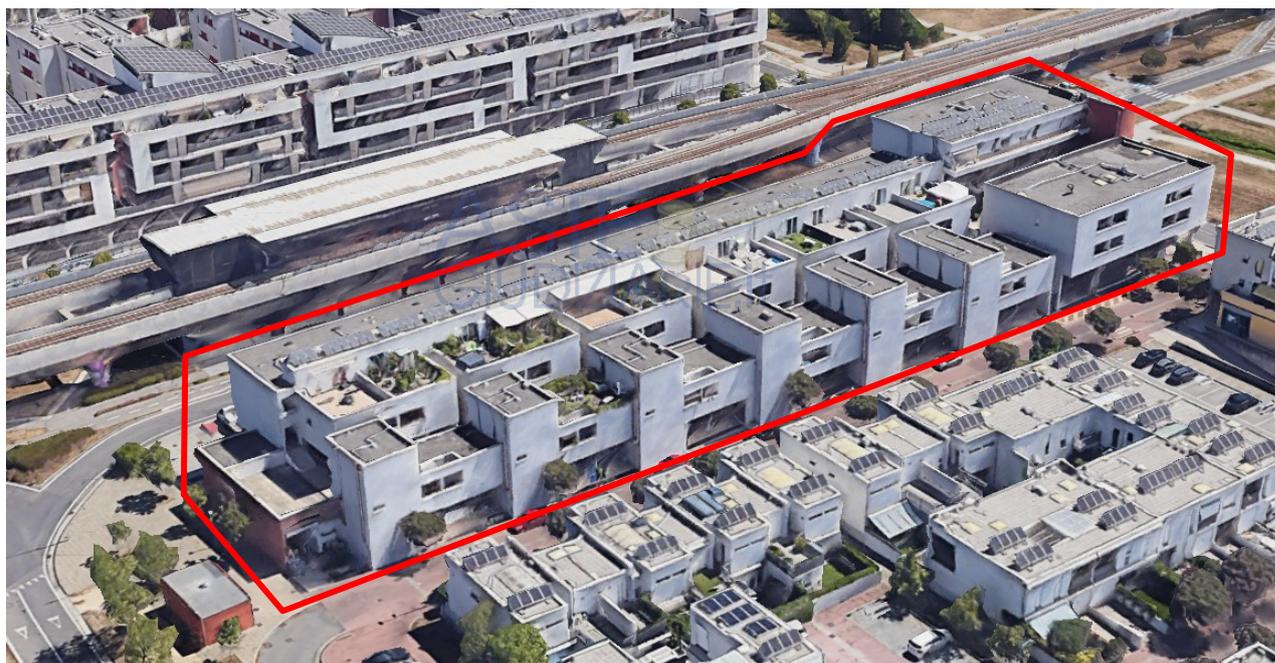


Figura 03: Indicazione del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili - fonte Google Maps

All'interno del fabbricato, composto da unità residenziali e commerciali, risultano diverse unità immobiliari di proprietà della società "Omissis" e pertanto ricadenti nella Liquidazione Giudiziale n. 15/2023 come da Sentenza del 08.02.2023 emessa dal Tribunale di Brescia.

Si riporta a seguire l'elenco delle sole unità commerciali (negozi, posti auto interrati, magazzini) inserite nel fabbricato e ricadenti nella liquidazione giudiziale. Al fine di favorire la cessione delle unità immobiliari sopra descritte il sottoscritto CTU ha provveduto alla suddivisione dei beni in diversi lotti di vendita.

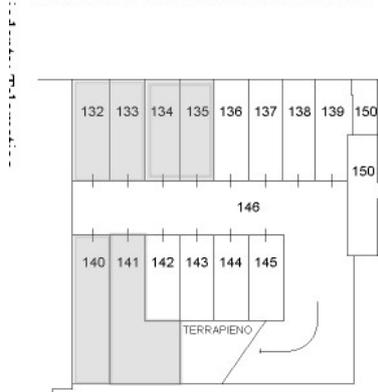
ELENCO UNITA' IMMOBILIARI COMMERCIALI					
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 11	[1]	NEGOZIO	CORSO L. BAZOLI N°10	P. T.	FG. 220 PART. 90 SUB.166
	[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S2	FG. 220 PART. 90 SUB.134
	[3]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S2	FG. 220 PART. 90 SUB.135
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 12	[1]	NEGOZIO	CORSO L. BAZOLI N°20	P. T.	FG. 220 PART. 90 SUB.52
	[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S2	FG. 220 PART. 90 SUB.140
	[3]	MAGAZZINO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S1	FG. 220 PART. 90 SUB.159
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 13	[1]	NEGOZIO	CORSO L. BAZOLI N°22	P. T.	FG. 220 PART. 90 SUB.53
	[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S2	FG. 220 PART. 90 SUB.141
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 14	[1]	NEGOZIO	CORSO L. BAZOLI N°30	P. T.	FG. 220 PART. 90 SUB.57
	[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S2	FG. 220 PART. 90 SUB.132
	[3]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S2	FG. 220 PART. 90 SUB.133
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 15	[1]	NEGOZIO	CORSO L. BAZOLI N°32	P. T.	FG. 220 PART. 90 SUB.58
	[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S1	FG. 220 PART. 90 SUB.97
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 16	[1]	NEGOZIO	CORSO L. BAZOLI N°34-36	P. T.	FG. 220 PART. 90 SUB.167
	[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S1	FG. 220 PART. 90 SUB.91
	[3]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S1	FG. 220 PART. 90 SUB.92

LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 17	[1]	NEGOZIO	CORSO L. BAZOLI N°10	P. T.	FG. 220 PART. 90 SUB.62
	[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S1	FG. 220 PART. 90 SUB.128
	[3]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S1	FG. 220 PART. 90 SUB.129
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 18	[1]	NEGOZIO	CORSO L. BAZOLI N°42	P. T.	FG. 220 PART. 90 SUB.63
	[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S1	FG. 220 PART. 90 SUB.130
	[3]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S1	FG. 220 PART. 90 SUB.131
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 19	[1]	MAGAZZINO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S1	FG. 220 PART. 90 SUB.122
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 20	[1]	MAGAZZINO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S1	FG. 220 PART. 90 SUB.127

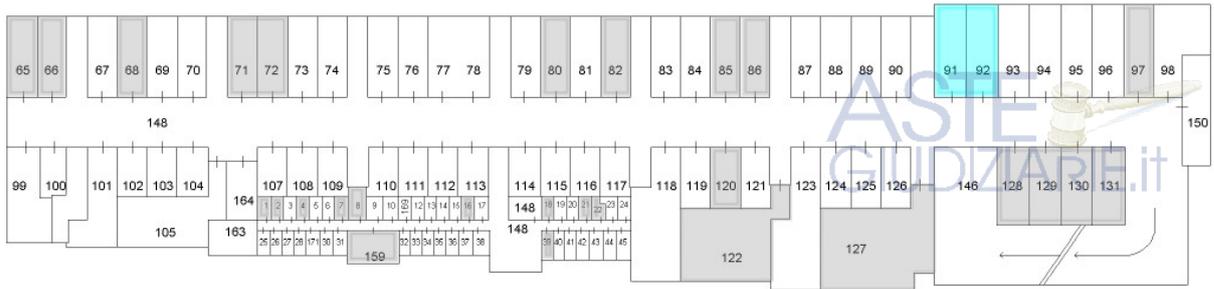
Nelle immagini a seguire, tratte dall'elaborato planimetrico catastale ultimo in atti, sono evidenziati con colore grigio tutti gli immobili e loro pertinenze, di proprietà dell'Impresa "Omissis" all'interno del condominio "Bazoli" in Sanpolino a Brescia.

Con colore azzurro sono evidenziate le unità immobiliari (negozi e due posti auto) oggetto del presente lotto di vendita.

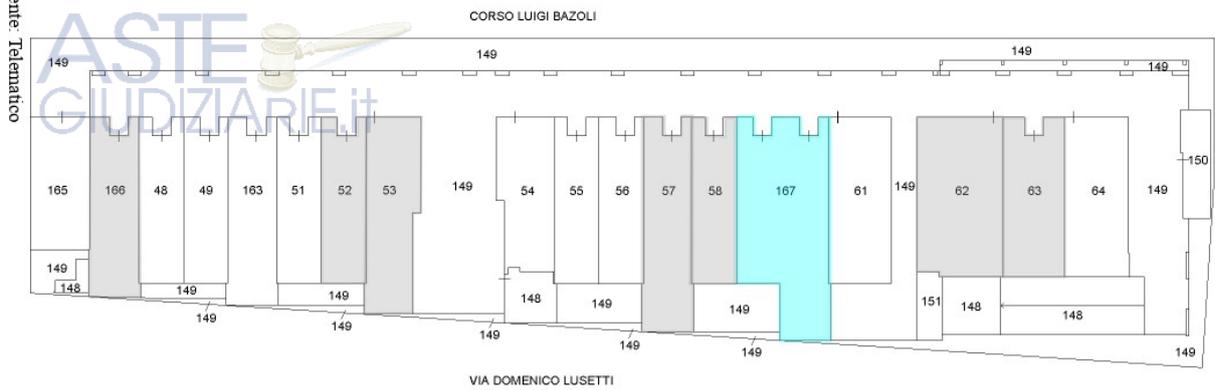
PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



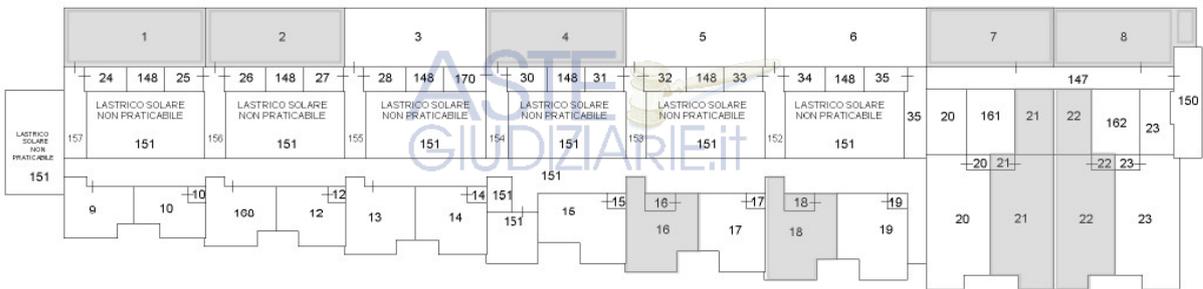
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

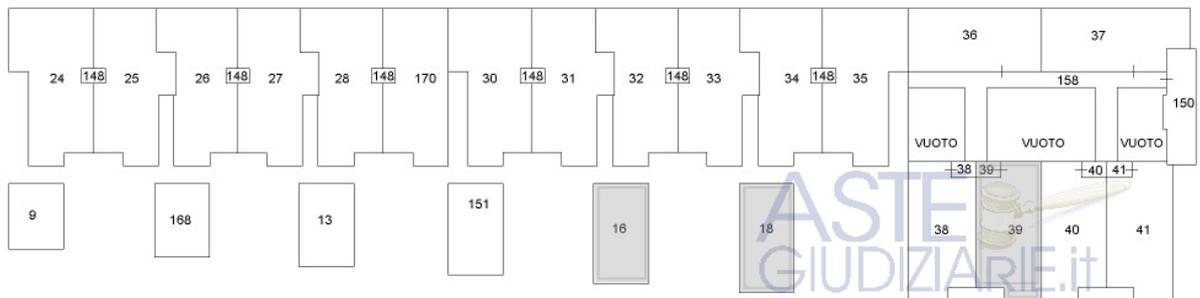


Figura 04: Individuazione immobili su planimetrie catastali

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, che costituiscono il lotto di vendita A16, sono riportate nella tabella sottostante con indicazione della tipologia immobiliare, dell'ubicazione, dei dati catastali, della quota di proprietà e dello stato di occupazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO A16

IMMOBILE COMMERCIALE E N. 2 POSTI AUTO COPERTI

TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI PROP.	STATO
[1]	NEGOZIO	CORSO L. BAZOLI N°34-36	P. T.	FG. 220 PART. 90 SUB.167	1/1	LOCATO
[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S1	FG. 220 PART. 90 SUB.91	1/1	LIBERO
[3]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°11	P. S1	FG. 220 PART. 90 SUB.92	1/1	LIBERO

Immagini edificio - spazi condominiali



ASTE
GIUDIZIARIE.it

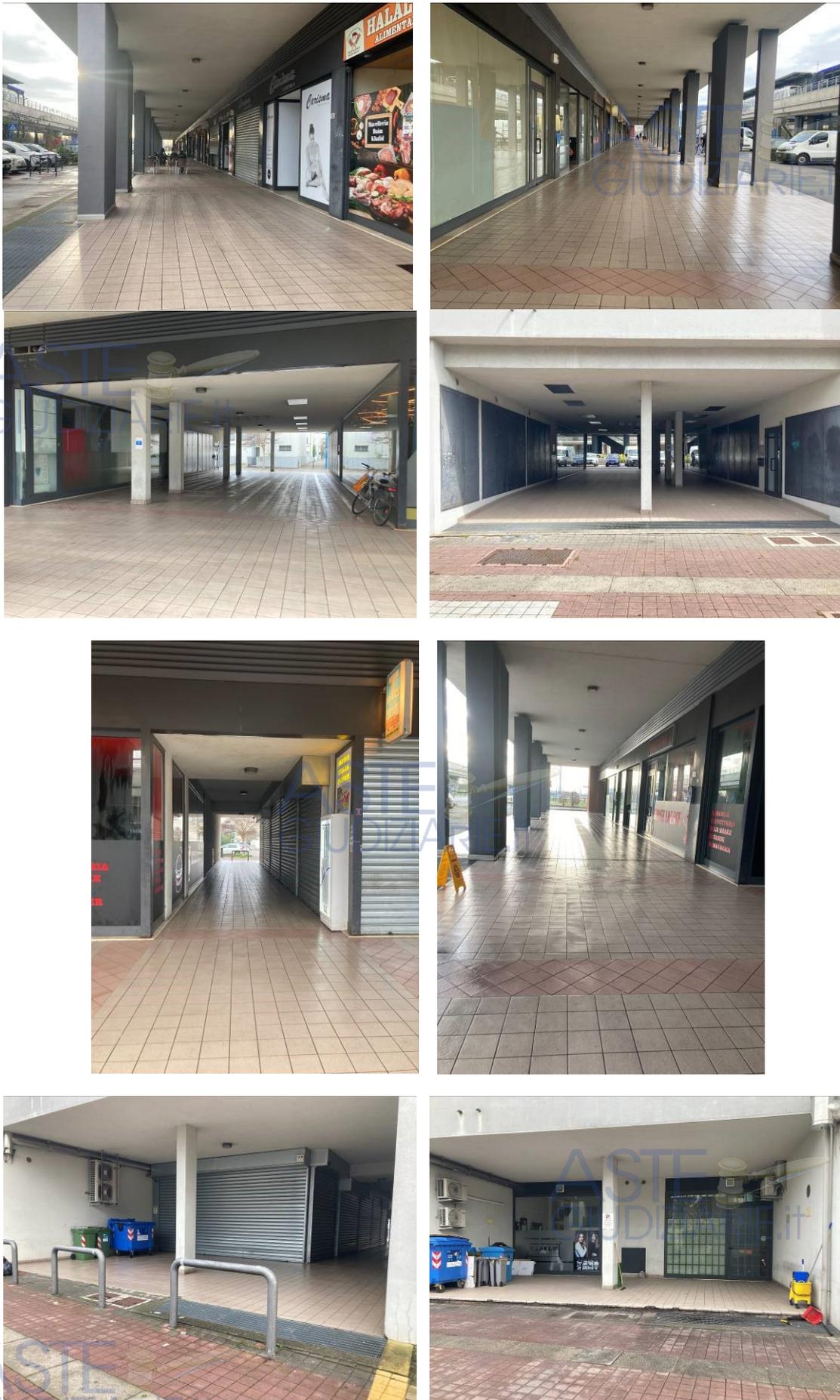


Figura 05: Viste condominio, spazi esterni condominiali e rampa piano interrato

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e descrizione sintetica

Gli immobili in oggetto consistono di negozio e n. 2 posti auto coperti.

L'attività commerciale è posta nella parte centrale dell'edificio sotto il portico che si sviluppa per tutto il prospetto nord-est dell'edificio e si trova ai civici 34 e 36 di Corso Luigi Bazoli.

Il negozio, che attualmente ospita un'attività di ristorazione, si sviluppa per gran parte della profondità dell'edificio avendo sul retro uno spazio condominiale porticato. L'unità immobiliare è costituita da un locale principale per la somministrazione dei cibi, una zona di vendita, locali di servizio dedicati ai clienti (antibagno e 2 bagni) e locali di servizio dedicati alla preparazione dei cibi, depositi e servizi igienici per i dipendenti.

Un'apertura posta nella zona cucina collega il negozio con l'adiacente portico condominiale accessibile da via Lusetti. I locali hanno altezze pari a 3,00-3,50m.

I posti auto si trovano al secondo piano interrato e sono raggiungibili dalla rampa posta al civico 11 di via Lusetti.

Stato di manutenzione e finitura

Le finiture dell'immobile risalgono al 2020, anno in cui sono stati eseguiti i lavori per l'avvio dell'attività di ristorazione. I pavimenti di tutto il locale e i rivestimenti dei bagni risalgono al periodo di costruzione dell'edificio così come le porte interne che risultano con finitura in legno tamburato; le pareti risultano intonacate e tinteggiate. I soffitti sono caratterizzati da controsoffitti con impianto di illuminazione incassato. Le vetrate sono con telaio metallico di tipologia corrente.

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

Si riporta a seguire le piante di rilievo delle unità sopra descritte e alcune immagini relative all'immobile in oggetto. **(Allegato 4.6)**

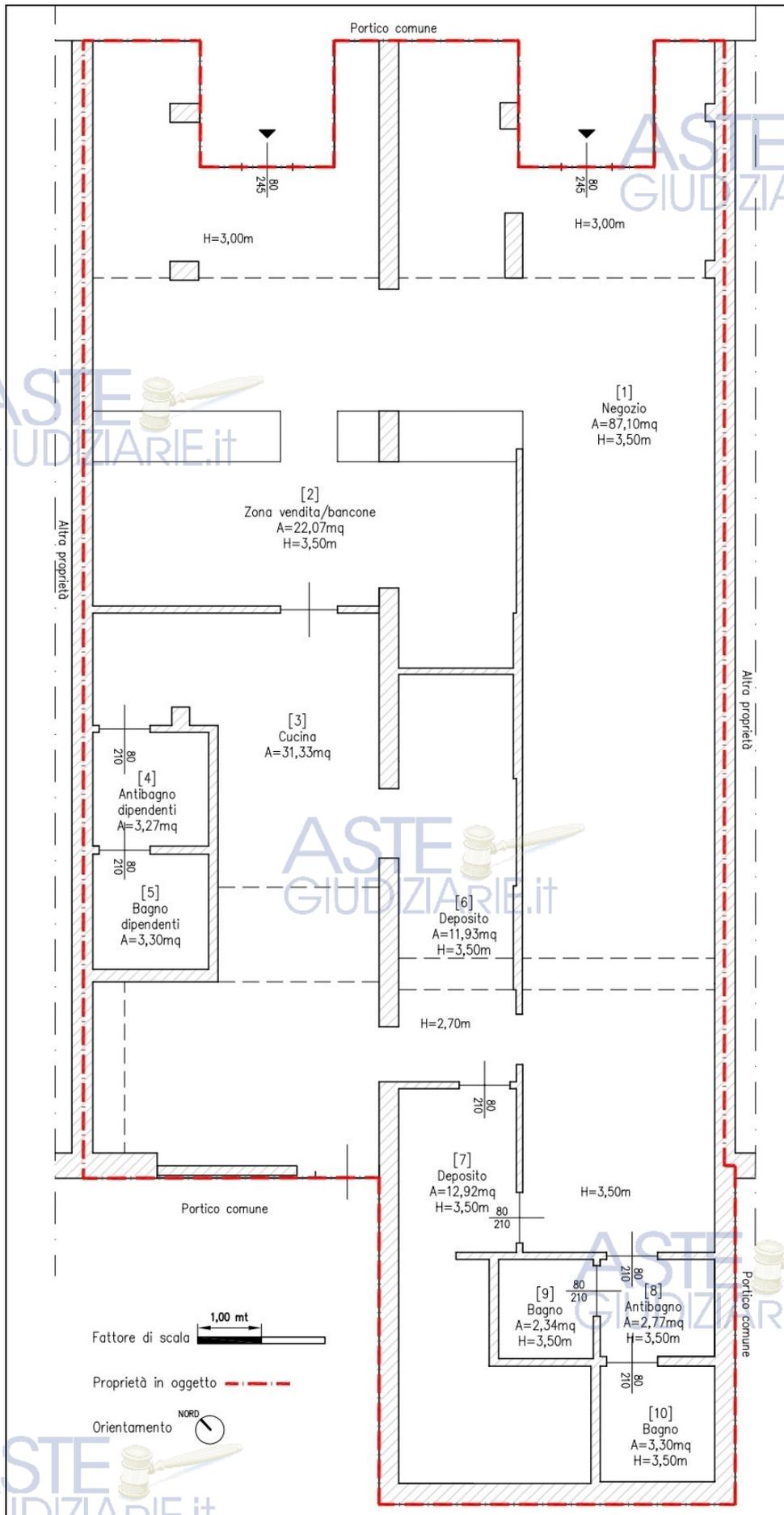
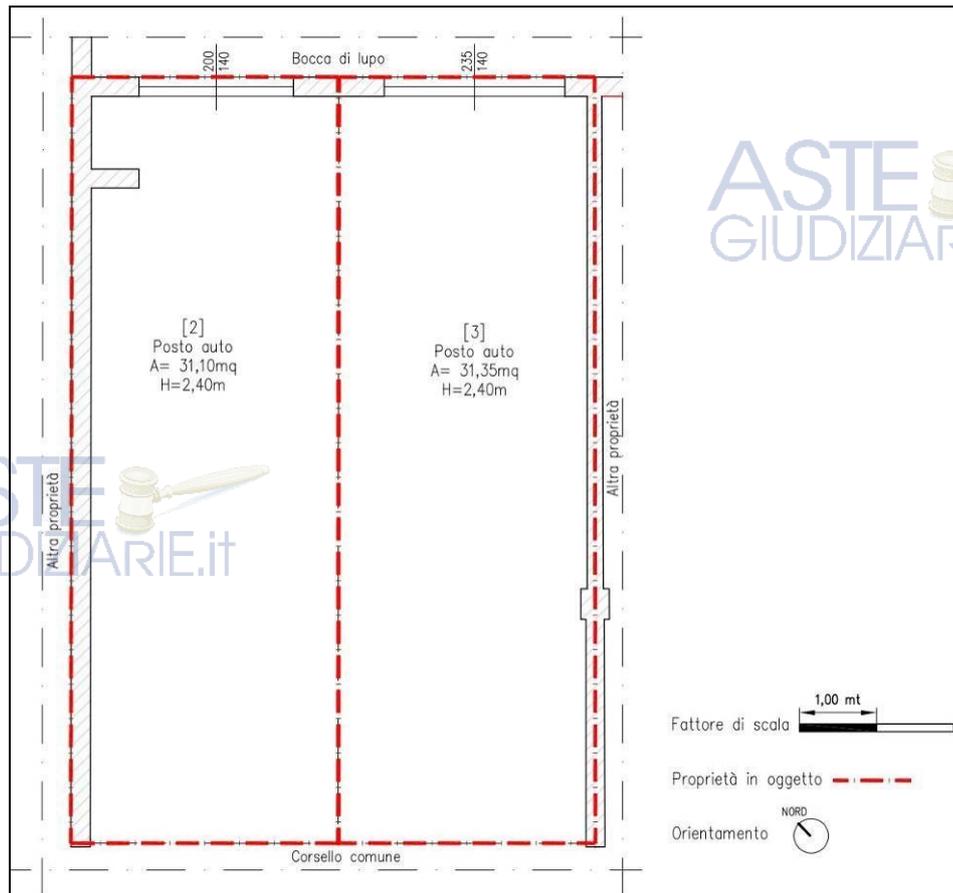


Figura 06: Piano terra - Pianta negozio



Immagini negozio



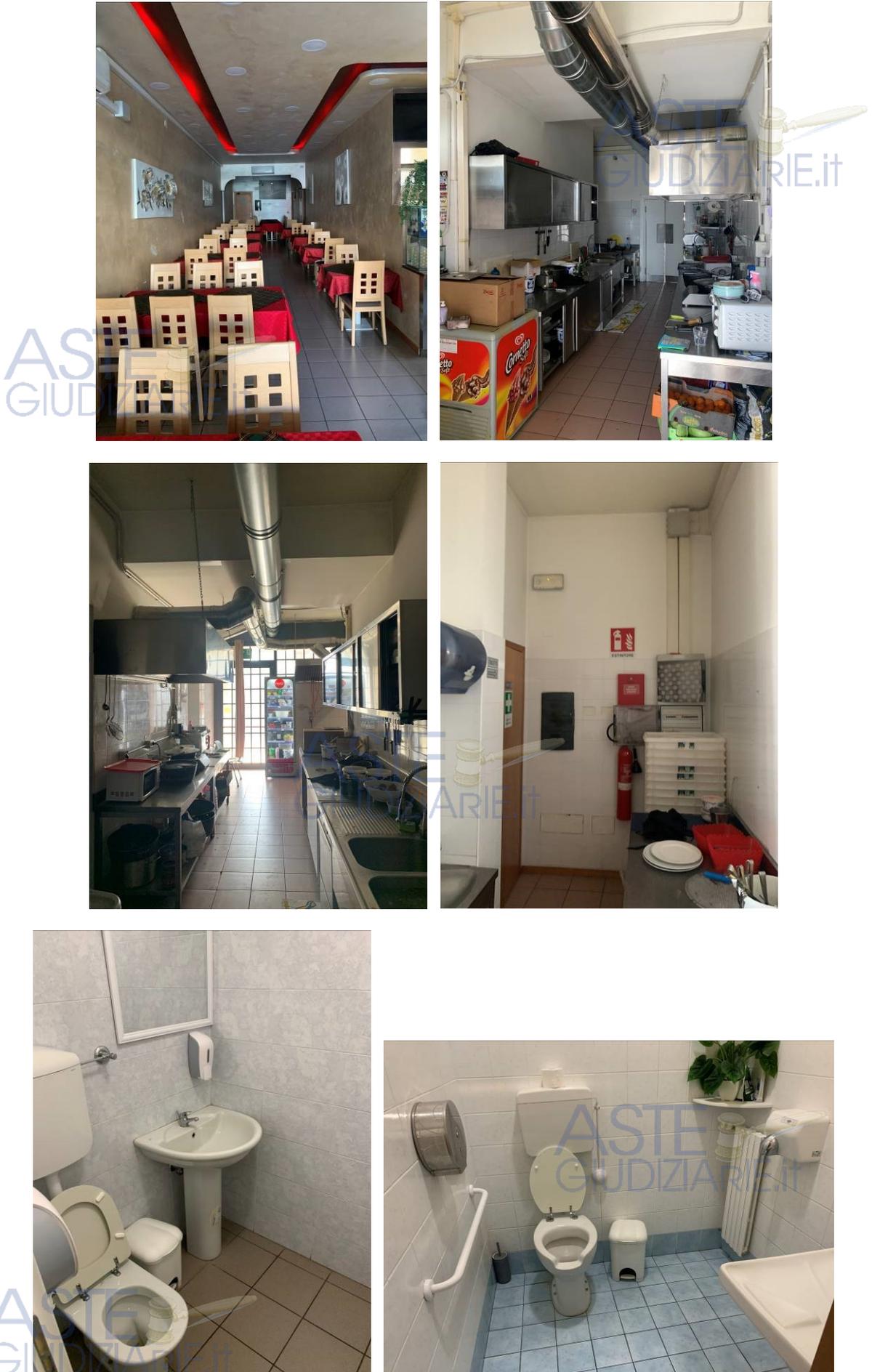


Figura 08: Finiture del negozio

Immagini posti auto

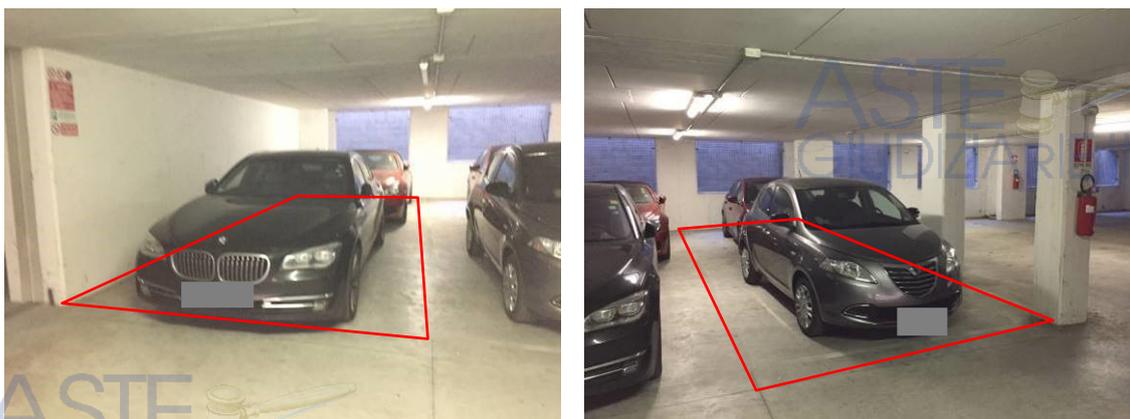


Figura 09: posti auto sub. 91-92

Impianti in dotazione

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

Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

L'immobile risulta regolarmente utilizzato dal conduttore che vi svolge attività lavorativa con accesso al pubblico sebbene in occasione del sopralluogo svolto non si sia potuto verificare il funzionamento degli impianti in dotazione. Il locale commerciale così come si presenta oggi è dato dall'unione di due unità immobiliari originariamente distinte e poi riunite in un unico immobile e quindi a servizio di un'unica attività commerciale di ristorazione. Si evidenzia inoltre che gli impianti di riscaldamento, climatizzazione e illuminazione sono stati modificati rispetto al progetto originario e riunificati a tal fine.

Si evidenzia inoltre che:

- l'immobile è dotato di caloriferi posti nei locali bagni e di termoconvettori per il riscaldamento degli ambienti;

-nei locali antibagno sono collocati gli scambiatori di calore (uno per ogni originaria unità immobiliare);
- i locali sono raffrescati con climatizzatori le cui unità esterne sono poste sotto il portico retrostante.
- i locali di servizio posti sul retro (ripostiglio, antibagno e bagno) risalgono alla data di costruzione dell'edificio mentre la divisione dei restanti spazi con la relativa dotazione impiantistica è stata realizzata nel 2020.

Come già sopra specificato, le modifiche alle finiture e agli impianti dell'immobile risalgono al 2020, anno in cui sono stati eseguiti i lavori per l'unione delle due unità immobiliari (ex sub. 59-60) e la realizzazione del ristorante (sub.167). Tali lavori sono stati commissionati dal Locatario previa autorizzazione della società "Omissis" proprietaria dell'immobile.

Si evidenzia che a seguito degli interventi di modifica delle dotazioni impiantistiche di cui alla pratica citata del 2020, stante la mancata produzione delle dichiarazioni di conformità relative alla installazione della nuova canna fumaria e alla modifica dell'impianto elettrico, è stato emesso dal Comune di Brescia un provvedimento di dichiarazione di inagibilità temporanea e parziale adottato a seguito di segnalazione da parte di ATS, Pratica SEGN 83/2022 P.G: n°163847 del 25.05.2022, (**Allegato 3.7.5**).

In data 10.01.2024 al n°9329 P.G: e in data 24.01.2024 al n°27196 P.G: è stata trasmessa la documentazione tecnica attesa relativa agli impianti installati nonché le dichiarazioni di conformità degli stessi. Con successivo provvedimento P.G: 29740/2004 del 25.01.2024 è stata revocata la dichiarazione di inagibilità temporanea e parziale di cui al provvedimento di segnalazione SEGN 83/2022 pertanto la canna fumaria e l'impianto elettrico posti a servizio dell'unità immobiliare identificata catastalmente alla Sez. NCT fg.220 mappale 90 sub.167 sono da ritenersi nuovamente agibili.

Dotazioni impiantistiche





Figura 10: Impianti in dotazione al negozio

Classe energetica

Relativamente all'immobile in oggetto non è presente in banca dati regionale alcun APE.

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

Identificazione catastale

[1] Negozio

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. NCT **Foglio 220 - particella 90 sub. 167**

Corso Luigi Bazoli n. 34, Piano T,

Categoria C/1, Cons. 188mq, Rendita € 2.058,39



[2] Posto auto coperto

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. NCT **Foglio 220 - particella 90 sub. 91**

Via Domenico Lusetti n. 11, Piano S1,

Categoria C/6, cons. 31mq, Classe 2, Rendita € 33,62

[3] Posto auto coperto

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. NCT **Foglio 220 - particella 90 sub. 92**

Via Domenico Lusetti n. 11, Piano S1,

Categoria C/6, cons. 32mq, Classe 2, Rendita € 34,71

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso eretto sul mappale 90 – ente urbano di Ha 0.41.00 – del foglio 220 di Catasto Terreni (ex 72, ex 32/parte). Il complesso è stato accatastato all'urbano con denuncia del 19.04.2007 n. 1696.1/2007 (costituzione) con il mappale 90 suddiviso nei sub. n.ri da 1 a 162 (dei quali i sub. n.ri 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161 e 162 beni comuni non censibili).

Con variazione in data 17.02.2021 n. 5691.1/2021 (fusione), sono stati soppressi i mappali 90/59 e 90/60 ed originato il mappale 90/167.

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.

Si riporta a seguire uno stralcio delle planimetrie catastali ultime in banca dati.



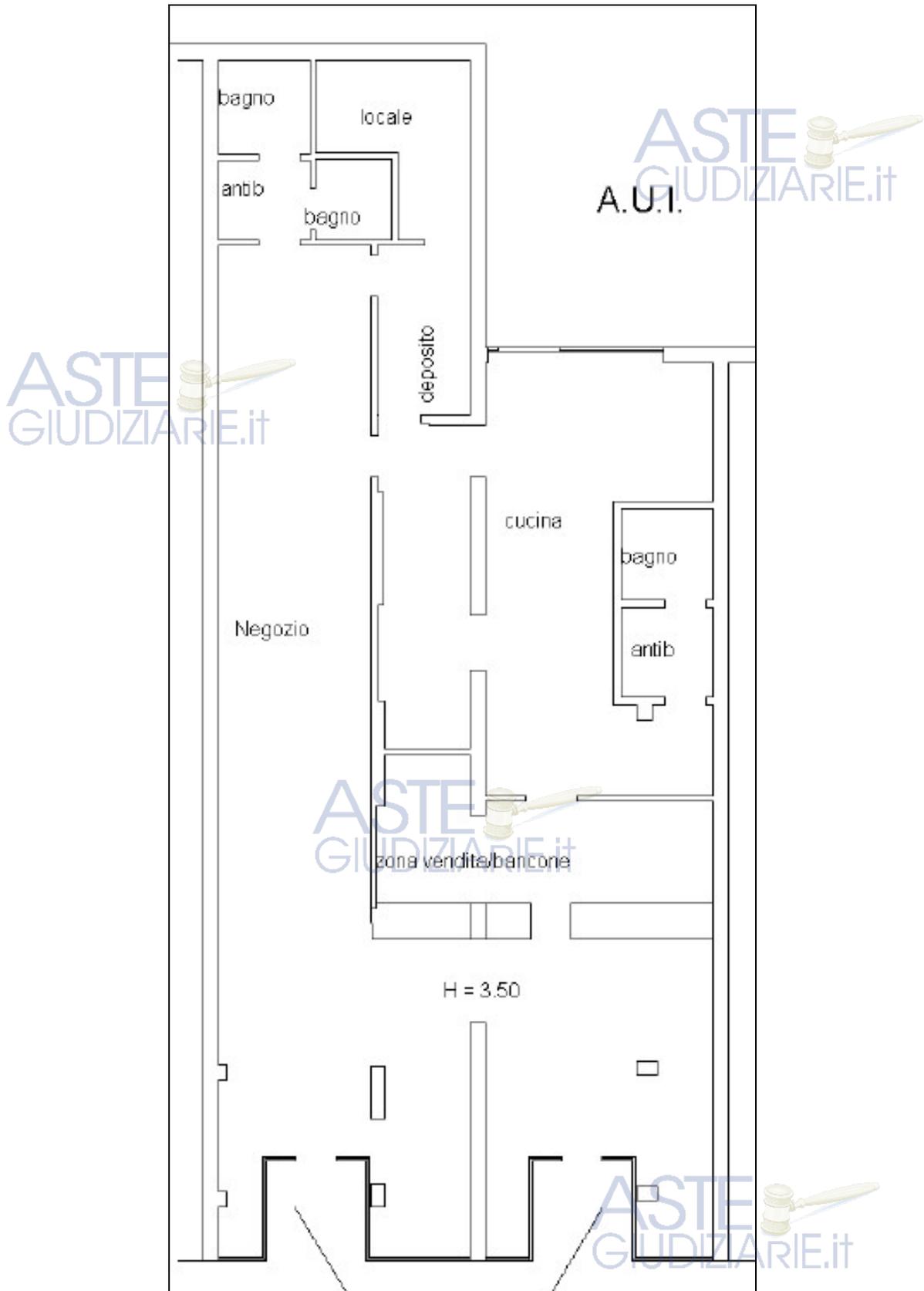


Figura 11: Part. 90 sub. 167



Figura 12: Part. 90 sub. 91

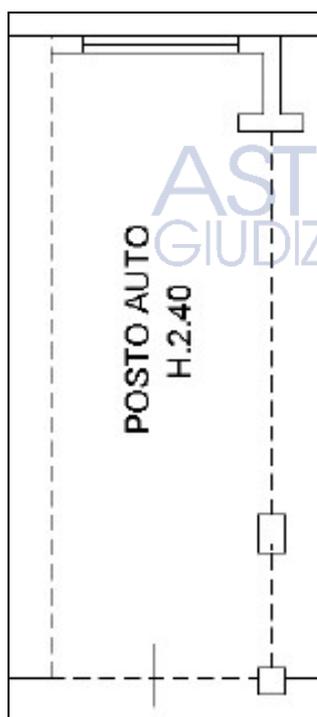


Figura 13: Part. 90 sub. 92

Intestazione catastale

Tutti gli immobili sono intestati a

"Omissis"

con sede in Brescia, Codice Fiscale "Omissis"

Quota 1/1 proprietà

Confini

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

[1] Negozio:

- Nord-Est confina con portico comune (Part. 90 sub. 149);
- Nord-Ovest confina con stessa proprietà (Part. 90 sub. 58);
- Sud-Ovest confina con parte comune (Part. 90 sub. 149);
- Sud-Est confina con altra proprietà (Part. 90 sub. 61)

[2-3] Posti auto sub. 91-92:

- Nord-Est confinano con terrapieno;
- Nord-Ovest confinano con corsello comune (Part. 90 sub. 146);
- Sud-Ovest confinano con corsello comune (Part. 90 sub. 146);
- Sud-Est confinano con altra proprietà (Part. 90 sub. 93)

Consistenza

In data 29.03.2023 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 dei rilievi eseguiti (**Allegato 4.6**) sono stati confrontati con le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 1.6**) 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 commerciali** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per i **posti auto coperti** 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 del sopralluogo. (**Allegato 4.6**)

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

[1] Negozio:

- 1. Negozio di superficie utile di circa: 87,10 mq;

- 2. Zona vendita/bancone di superficie utile di circa: 22,07 mq;
- 3. Cucina di superficie utile di circa: 31,33 mq;
- 4. Antibagno dipendenti di superficie utile di circa: 3,27 mq;
- 5. Bagno dipendenti di superficie utile di circa: 3,30 mq;
- 6. Deposito di superficie utile di circa: 11,93 mq;
- 7. Deposito di superficie utile di circa: 12,92 mq;
- 8. Antibagno di superficie utile di circa: 2,77 mq;
- 9. Bagno di superficie utile di circa: 2,34 mq;
- 10. Bagno di superficie utile di circa: 3,30 mq;

[2] Posto auto coperto sub. 91:

- Posto auto coperto di superficie utile di circa: 31,10 mq;

[3] Posto auto coperto sub. 92:

- Posto auto coperto di superficie utile di circa: 31,35 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

LOTTO A16				
NEGOZIO E N. 2 POSTI AUTO COPERTI				
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(mq)
[1] Negozio				
Locali commerciali	S.E.L.	202,00	100%	202,00
Superficie Commerciale negozio mq				202,00
[2] Posto auto coperto				
Posto auto coperto	S.E.L.	34,60	100%	34,60
Superficie Commerciale mq				34,60
[3] Posto auto coperto				
Posto auto coperto	S.E.L.	33,20	100%	33,20
Superficie Commerciale mq				33,20
Parti condominiali già ricomprese				

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

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

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

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

Anno di costruzione

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto fa parte di un intervento di Edilizia Economico Popolare denominato "PEEP 2000". Tale intervento, regolamentato dalla Convenzione urbanistica per la cessione in proprietà di aree ricomprese in Zona A/21 Sanpolino – Comparto 21 per la realizzazione di un intervento costruttivo a destinazione residenziale – terziario redatta dal Notaio Enrico Lera in data 14.12.2004, è stato realizzato a partire dal 04.03.2005.

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 all'immobile in oggetto e ricostruire lo stato autorizzativo dello stesso.

Negli archivi comunali sono state rinvenute le pratiche edilizie relative alla costruzione del complesso immobiliare così come di seguito elencate:

1 – Denuncia di Inizio Attività del 19.05.2004 Prot. 22056/2004 (Allegato 3.1)

Tale pratica edilizia è relativa alla costruzione di un edificio residenziale di edilizia economico popolare da parte delle società "Omissis" e "Omissis" indicato nelle tavole di progetto come fabbricato "A".

Il progetto prevedeva la realizzazione di un edificio a fronte urbano in cui al piano terra si collocano i volumi del terziario mentre ai restanti piani si collocano le residenze di varie tipologie.

2 – Denuncia di Inizio Attività del 04.04.2007 Prot. 14989/2007 in variante alla D.I.A. del 19.05.2004 Prot. 22056/2004 (Allegato 3.2)

Tale pratica edilizia è in variante alla precedente pratica edilizia. Rispetto al progetto iniziale, la variante prevedeva la redistribuzione degli spazi commerciali del piano terra a parità di superficie assegnata, limitate modifiche nella distribuzione interna degli alloggi, limitate rettifiche di talune aperture in facciata.

Relativamente a questa pratica edilizia risultano anche i seguenti documenti (**Allegato 3.3**):

- Dichiarazione di conformità da parte dei progettisti;
- Certificato di Collaudo del 27.11.2006
- Dichiarazione di conformità delle strutture;
- Dichiarazione di Inizio attività – Comando provinciale Vigili del Fuoco di Brescia Prot. 4003 del 03.07.2007;
- Ammissione allo scarico nella fognatura pubblica di acque reflue domestiche;
- Dichiarazione di idoneità statica sismica;
- Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici a regola d'arte;
- Accatastamento
- Autorizzazione all'Agibilità Prot. 30030 del 03.07.2007

3 – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata del 07.10.2020 Prot. 223095/2020 P.E. 2619/20 (Allegato 3.7.1)

Tale pratica, relativa ad opere volte all'unione di due immobili commerciali consistono nella modifica del distributivo interno dei due negozi identificati con i sub. 59 e 60 per oggetto l'esercizio dell'attività di ristorazione.

4 – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata del 17.02.2021 Prot. 40580/2021 P.E. 503/2021 (Allegato 3.7.2)

Tale pratica è in variante alla precedente CILA 2619/2020

5 – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata del 13.09.2021 Prot. 228164/2021 P.E. 3741/2021 (Allegato 3.7.3)

Tale pratica, relativa ad opere di modifica della distribuzione interna consistono nella modifica del distributivo interno dei due negozi identificati con i sub. 59 e 60.

Si evidenzia inoltre che con riferimento all'immobile in oggetto sono documentabili anche i seguenti provvedimenti:

6 – Segnalazione SEGN 83/2022 del 25.05.2022 Prot. 163847 (Allegato 3.7.4)

Tale segnalazione è relativa alla richiesta di produzione della documentazione tecnica afferente all'impianto di esalazione e abbattimento fumi nonché le dichiarazioni di conformità anche dell'impianto elettrico.

Si evidenzia che a seguito degli interventi di modifica delle dotazioni impiantistiche di cui alla pratica citata del 2020, stante la mancata produzione delle dichiarazioni di conformità relative alla installazione della nuova canna fumaria e alla modifica dell'impianto elettrico, è stato emesso dal Comune di Brescia un provvedimento di dichiarazione di inagibilità temporanea e parziale adottato a seguito di segnalazione da parte di ATS, Pratica SEGN 83/2022 P.G: n°163847 del 25.05.2022, **(Allegato 3.7.4)**.

In data 10.01.2024 al n°9329 P.G: e in data 24.01.2024 al n°27196 P.G: è stata trasmessa la documentazione tecnica attesa relativa agli impianti installati nonché le dichiarazioni di conformità degli stessi. Con successivo provvedimento P.G: 29740/2004 del 25.01.2024 è stata revocata la dichiarazione di inagibilità temporanea e parziale di cui al provvedimento di segnalazione SEGN 83/2022 pertanto la canna fumaria e l'impianto elettrico posti a servizio dell'unità immobiliare identificata catastalmente alla Sez. NCT fg.220 mappale 90 sub.167 sono da ritenersi nuovamente agibili.

7 – Segnalazione SEGN 110/2023 del 07.06.2023 Prot. 186433/2023 (Allegato 3.7.5)

Tale segnalazione è relativa alla presunta apertura non autorizzata di una porta priva di numerazione civica nella vetrata posta su via Lusetti nel retro dell'immobile commerciale con formazione pertanto di un accesso diretto dal negozio al plateatico antistante di proprietà condominiale.

Relativamente a tale esposto risulta agli atti:

- Comunicazione di avvio del procedimento Prot. n°370232/2023 del 28.11.2023 ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 241/1990 i e ss.mm.ii. per l'emissione di ordinanza di ripristino della situazione originaria presso l'immobile sito in Via Luigi Bazoli n°34 prospiciente Via Lusetti in Condominio Bazoli identificato catastalmente al fg. 220 mappale 90 sub.167.
- Comunicazione di Osservazioni da parte del CTU incaricato alla precedente del 28.11.2023 mediante posta elettronica certificata del 02.12.2023.

Si precisa che alla data della redazione della presente relazione il Comune di Brescia non ha ancora espresso parere definitivo a soluzione della questione in essere.

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

Si riporta a seguire uno stralcio delle piante di progetto ultime in atti relativamente alle unità in oggetto.

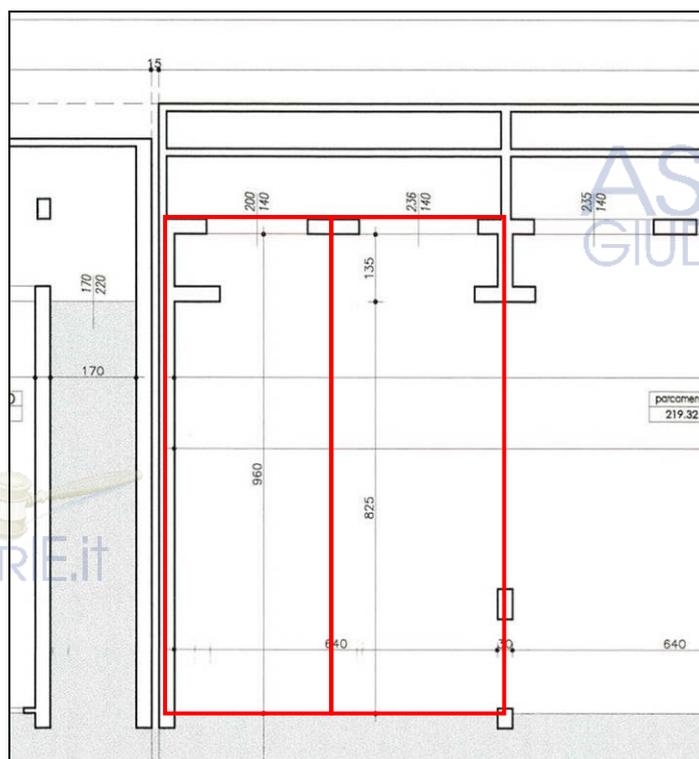


Figura 15: Estratto pianta piano secondo interrato D.I.A. Prot. 14989 del 14.04.2007

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Vigente: Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 67 del 07.11.2022

Il mappale 90 sub. 166 del fg. 220 Censuario di Brescia con il quale sono identificati gli immobili oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in ambito:

“R – TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE” regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 81. Inoltre ricade negli “AMBITI DELLA CITTA' IN TRAFORMAZIONE” attraverso il Piano attuativo vigente “PAV-58” regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 83a.

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

Convenzione urbanistica: Si No

“Convenzione per la cessione in proprietà alle società “Omissis”, “Omissis”, “Omissis”, “Omissis”, di aree ricomprese in piano di zona A/21 Sanpolino – comparto 21 per la realizzazione di un intervento costruttivo a destinazione residenziale – terziario” Rep. 26.172/5.098 del 14.12.2004 Notaio Enrico Lera. **(Allegato 5.1)**

Cessioni diritti edificatori: Si No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: Si No

Vincoli ambientali: Si No

Vincoli paesaggistici: Si No

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

- Piano delle Regole – Tavola V-PR02 Azioni di Piano_Q6
- Piano delle Regole – Tavola V-PR03 Classi di sensibilità paesistica
- Piano delle Regole – Tavola V-PR05 sud Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano
- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Artt. 81-83a

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 alla CILA P.E. 3741/2021 del 13.09.2021 per quanto riguarda l'unità commerciale e con riferimento alle tavole allegate al Denuncia di Inizio Attività del 04.04.2007 Prot. 14989/2007 per quanto riguarda i posti auto e sulla base dei rilievi eseguiti sono emerse le seguenti difformità:

- realizzazione di un muretto basso a ridosso della vetrata posta sul retro del negozio.

Si precisa inoltre che con riferimento alla segnalazione SEGN 110/2023 del 07.06.2023 Prot. 186433/2023 il Comune di Brescia deve esprimersi con provvedimento definitivo in merito alla presunta realizzazione non autorizzata di porta di comunicazione del locale negozio con il plateatico retrostante. Un eventuale provvedimento di messa in pristino comporterebbe la necessità di un intervento di sostituzione/modifica del serramento vetrato con eliminazione della porta di collegamento.

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 allo stato attuale dei posti auto (sub. 91-92)
- la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica allo stato attuale dell'unità commerciale (sub. 167)

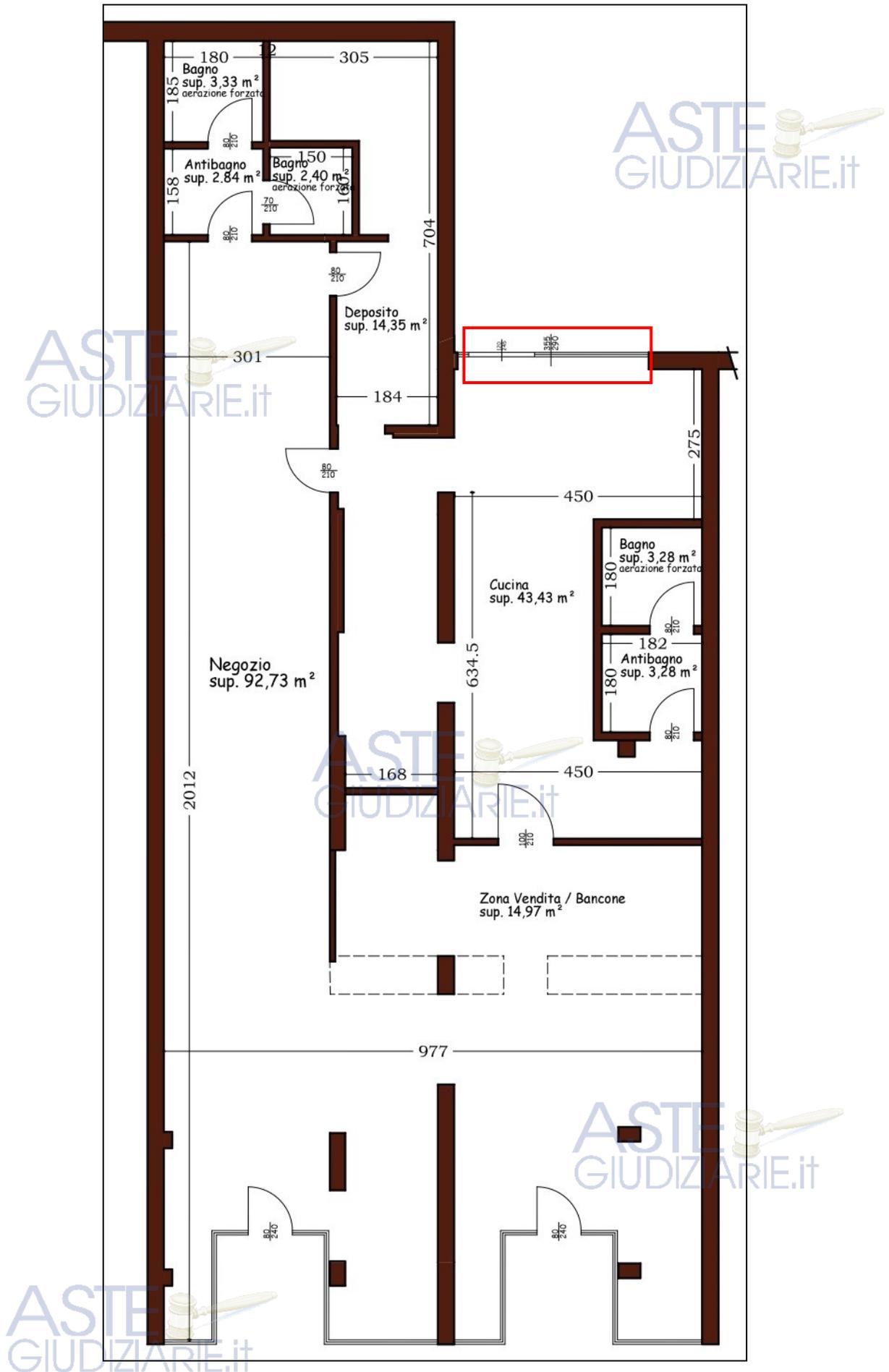


Figura 16: Estratto pianta di progetto con indicazione difformità rilevate

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

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

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenda delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 16.03.2023.

Si allegano l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico, 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 22.09.2021 relativamente al negozio e risalenti al 19.04.2007 relativamente ai posti auto.

Dal confronto eseguito si rilevano le medesime difformità già segnalate per la conformità edilizia.

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'Agenda 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 sub. 91-92 (posti auto)
- la NON REGOLARITA' catastale dell'unità immobiliare commerciale sub. 167

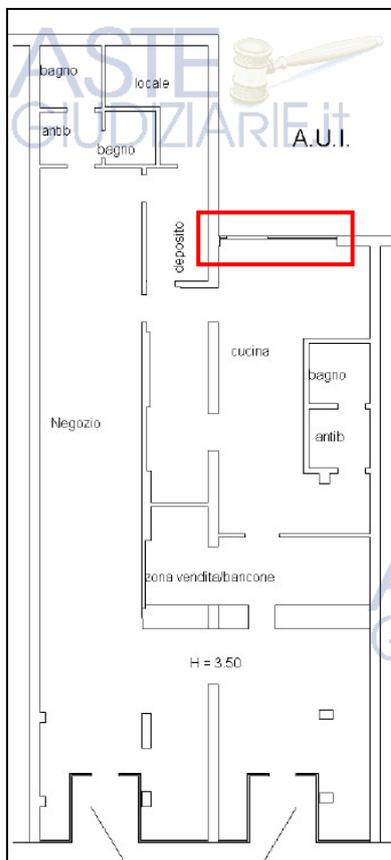


Figura 17: Difformità catastali

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Relativamente ai beni immobili ubicati in Comune di Brescia, così censiti:



[1] Negozio

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. NCT **Foglio 220 - particella 90 sub. 167**

Corso Luigi Bazoli n. 34, Piano T, Categoria C/1, Cons. 188 mq, Rendita € 2.058,39

[2] Posto auto coperto

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. NCT **Foglio 220 - particella 90 sub. 91**

Via Domenico Lusetti n. 11, Piano S1, Categoria C/6, Cons. 31 mq, Rendita € 33,62

[3] Posto auto coperto

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. NCT **Foglio 220 - particella 90 sub. 92**

Via Domenico Lusetti n. 11, Piano S1, Categoria C/6, Cons. 32 mq, Rendita € 34,71

Alla data del 25.07.2023 i beni risultano intestati a:

"Omissis"

Con sede in Brescia, Codice Fiscale "Omissis"

Quota 1/1 proprietà

Anteriormente al ventennio il mappale 32 del foglio 220 del Catasto Terreni di Brescia era di proprietà di:

Comune di Brescia

Con sede in Brescia, Codice Fiscale 00761890177

Quota 1/1 proprietà

ad esso pervenuto in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 6778/4522 del 10.02.2003**

Atto amministrativo del Comune di Brescia rep. 4158 del 31.01.2003, **espropriazione per pubblica utilità** a carico di "Omissis", riguardante, fra l'altro, il mappale 32 di Ha 6.60.05 del foglio 220 C.T. di Brescia

*** Trasc. 344/213 del 04.01.2005 – compravendita

*** Trasc. 345/214 del 04.01.2005 – convenzione edilizia

*** Trasc. 346/215 del 04.01.2005 – costituzione di diritti reali a T.G.

*** Trasc. 347/216 del 04.01.2005 – costituzione di vincolo

Atto notaio Enrico Lera in data 14.12.2004 Rep. 26172/5098, registrato a Brescia il 31.12.2004 al n. 100331 S.1V, **Convenzione per la cessione in proprietà di aree (Allegato 5.1)** ricomprese in piano di Zona A/21 Sanpolino – Comparto 21 per la realizzazione di un intervento costruttivo a destinazione residenziale – terziario, con cui, fra l'altro, il "Comune di Brescia" vende a favore delle società

“Omissis”

Con sede in Brescia, Codice fiscale “Omissis”

Quota 1/2 proprietà

“Omissis”

Con sede in Brescia, Codice fiscale “Omissis”

Quota 1/2 proprietà

Le aree ubicate in Comune di Brescia censite nel Catasto Terreni al foglio 220 con i mappali:

72 di Ha 0.41.00, 68 di Ha 0.27.28, 77 di Ha 0.07.79

Con contestuale costituzione di **servitù d'uso pubblico** sugli spazi a piano terra degli edifici da erigersi sui mappali 68 e **72** del foglio 220 C.T.

*** Trasc. 8758/5084 del 14.02.2007

Atto Notaio Enrico Lera Rep. 32225 del 14.12.2006, **trasformazione di società** da “Omissis” a “Omissis”

*** Trasc. 3285/2177 del 28.01.2013

Atto Notaio Enrico Lera Rep. 42351/11424 del 16.01.2013, **trasformazione di società** da “Omissis” a “Omissis”

*** Trasc. 20118/12928 del 10.05.2018

Atto notaio Enrico Lera in data 19.04.2018 Rep. 49303/14841, **compravendita (Allegato 5.2)**, con cui “Omissis” vende a favore della società “Omissis” la sua quota di 1/2 proprietà relativamente agli immobili ubicati in Comune di Brescia,

censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/220 con i mappali:

90 sub. n.ri 1, 65, 2, 66, 4, 68, 7, 71, 8, 72, 16, 80, 18, 82, 21, 85, 22, 86, 39, 120, 47, 52, 53, 57, 58, **59**, **60**, 62, 63, 122, 127, 159, **91, 92**, 97, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 140, 141.

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo

A seguito di stipula della Convenzione Urbanistica per la cessione in proprietà di aree ricomprese in Piano di Zona A/21 e per l'Edilizia Economico Popolare (Atto notaio E. Lera Rep.26.172/5.098 del 14.12.2004) a cui si fa completo riferimento (**Allegato 5.1**) gli immobili di cui alla presente perizia risultano assoggettati a precisi vincoli, così sintetizzabili:

***** Servitù:**

Si costituisce servitù d'uso pubblico sugli spazi a piano terra degli edifici da erigersi sui mappali 68 e 72 e costituzione di vincolo di destinazione a parcheggio pubblico sull'area identificata al mappale 77 del foglio 220 C.T.

Tali spazi sono ben identificati nella tavola allegata alla D.I.A. di variante prot. 14989 del 04.04.2007 (**Allegato 3.2**) di cui di seguito si riporta un estratto. Nello specifico gli spazi asserviti ad uso pubblico sono i portici e parte dei marciapiedi prospettanti Corso Bazoli e Via Oscar e Olves di Prata oltre ai portici di collegamento tra Corso Bazoli e Via Lusetti e gli spazi aperti prospettanti via Lusetti, identificati catastalmente con il mapp. 90 sub. 149.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

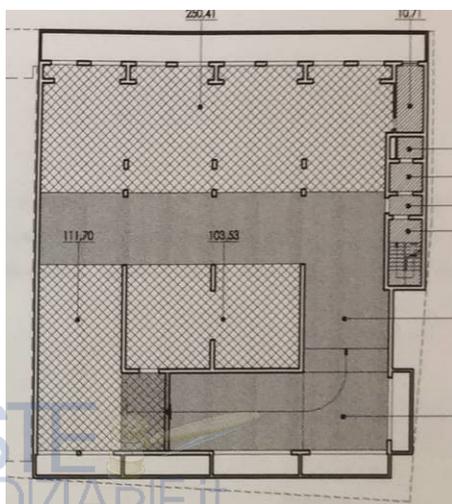
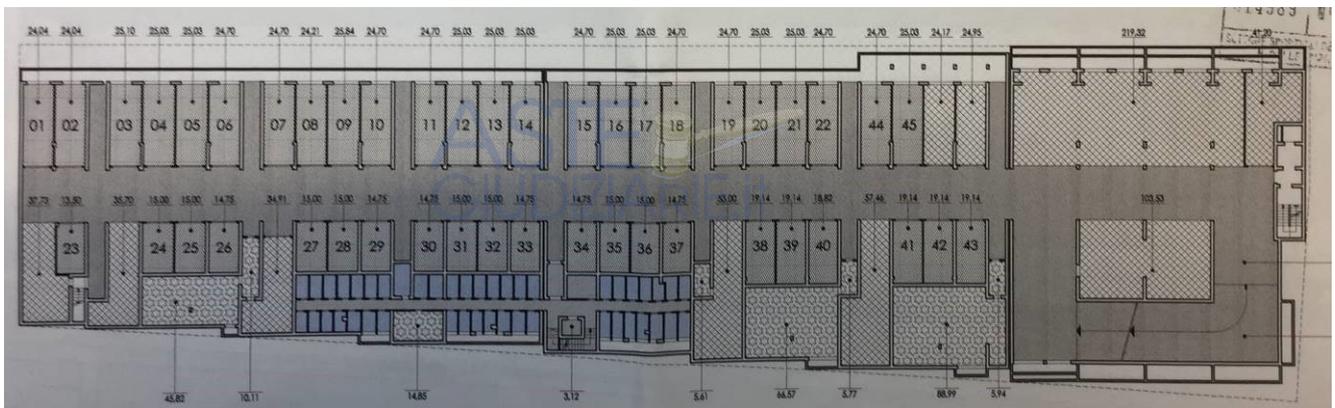
S.L.P. TERZIARIO			
Ufficio	A	mq	88,85
Ufficio	B	mq	101,27
Ufficio	C	mq	84,20
Commerciale	D	mq	82,57
Commerciale	E	mq	104,73
Commerciale	F	mq	84,20
Commerciale	G	mq	82,57
Commerciale	H	mq	122,96
Commerciale	I	mq	98,77
Commerciale	L	mq	84,37
Commerciale	M	mq	82,57
Commerciale	N	mq	119,71
Commerciale	O	mq	84,20
Commerciale	P	mq	82,57
Commerciale	Q	mq	124,71
Commerciale	R	mq	120,52
Commerciale	S	mq	159,79
Commerciale	T	mq	112,38
Commerciale	U	mq	118,98
		mq	1.939,92



LEGENDA	
	S.L.P. Terziario
	Aree scoperte (gravate da servizi ad uso pubblico)
	Gallerie e portici (gravate da servizi ad uso pubblico)

Figura 18: Estratto "Allegato A" - D.I.A. variante prot. 14989 del 04.04.2007

Inoltre si riporta di seguito un ulteriore estratto della tavola allegata alla D.I.A. di variante prot. 14989 del 04.04.2007 (**Allegato 3.2**) in cui vengono esplicitate le pertinenze delle attività terziarie poste al piano terra relativamente ai parcheggi e magazzini posti ai piani interrati.



LEGENDA			
	S.N.R. Resid. pert.le	1° livello	mq 134,35
		2° livello	mq 0,00
			mq 134,35
	S.N.R. Resid. cond.le	1° livello	mq 72,74
		2° livello	mq 36,03
			mq 108,77
	S.N.R. Terziario	1° livello	mq 243,66
		2° livello	mq 0,00
			mq 243,66
	S.P. Residenziale	1° livello	mq 932,35
		2° livello	mq 0,00
			mq 932,35
	S.P. Terziario	1° livello	mq 631,97
		2° livello	mq 465,64
			mq 1.097,61
	S.M. Casello + rampe	1° livello	mq 1.137,91
		2° livello	mq 316,20
			mq 1.454,11
→	alla residenza	1° livello	mq 611,02
		2° livello	mq 0,00
			mq 611,02
→	al terziario	1° livello	mq 526,89
		2° livello	mq 316,20
			mq 843,09

Figura 19: Estratto "Allegato A" - D.I.A. variante prot. 14989 del 04.04.2007

Si riporta di seguito uno stralcio della Convenzione Urbanistica sopra citata in cui si esplicitano tutti gli obblighi e i vincoli da essa derivanti. **(Allegato 5.1)**

art.1 Durata della convenzione

- La presente convenzione ha durata trentennale a decorrere dalla data di stipulazione del presente atto.

art.3 Aree soggette a servitù

- Le società "Omissis" e "Omissis", come sopra rappresentate e ciascuna per la propria quota di proprietà e congiuntamente per l'intero, costituiscono servitù d'uso pubblico per transito pedonale sugli spazi ubicati al piano terra degli edifici da erigersi sui mappali 68 e 72 del foglio 220 di N.C.T.R., attualmente identificati con colore grigio nell'elaborato grafico allegato sotto la lettera "A/5" alla precitata deliberazione della Giunta Comunale in data 3 novembre 2004 n. 1006/42560 P.G., allegata al presente atto sotto la lettera "A", fatte salve eventuali modifiche risultanti da varianti in corso d'opera regolarmente autorizzate.
- La manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi gravati da detta servitù è posta a carico dei proprietari e degli eventuali aventi causa che ne determineranno le modalità di esecuzione nonché la ripartizione dei relativi oneri. E' posto altresì a carico dei medesimi proprietari e degli eventuali aventi causa l'onere della pulizia dei predetti spazi, nonché la loro illuminazione.
- ...omissis...
- I parcheggi privati di spettanza e di pertinenza delle attività terziario - commerciali, che verranno realizzati nell'interrato dei lotti "A", di cui al mappale 72 del Foglio 220 di N.T.C.R., e "B1", di cui al mappale 68 del Foglio 220 di N.T.C.R., ceduti in comproprietà alle predette società "Omissis" e "Omissis" dovranno essere segnalati ed utilizzati dall'attività terziaria.
- ...omissis...

art.10 – Caratteristiche costruttive e tipologie degli immobili

- Gli immobili realizzati sulle aree cedute con il presente atto dovranno rispettare le prescrizioni del piano di zona A/21 Sanpolino – Comparto 21 nonché gli elementi progettuali risultanti dalle denunce di Inizio Attività di cui al p.D.R. 380/2021 e successive modifiche (T.U. sull'edilizia).
- ...omissis...

art.17 Corrispettivo per le unità terziarie

- Il prezzo di vendita o il canone di locazione delle unità immobiliari a destinazione terziaria con relative pertinenze sarà liberamente pattuito tra i contraenti.

Pertanto, dall'analisi della convenzione edilizia si evidenziano in particolare che i parcheggi privati di spettanza e di pertinenza delle attività terziario - commerciali, dovranno essere segnalati ed utilizzati dall'attività terziaria e il prezzo di vendita o il canone di locazione delle unità immobiliari commerciali con relative pertinenze sarà liberamente pattuito tra i contraenti.

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

A partire dalla data del 08.02.2023, corrispondente alla pubblicazione della sentenza di Liquidazione della società "Omissis" i beni ricadono nella procedura di Liquidazione Giudiziale.

L'immobile era stato precedentemente concesso in locazione alla società "Omissis" in forza di contratto locazione stipulato in data 07.08.2020.

Tale contratto prevedeva una durata di 6 anni, oltre 6 anni di rinnovo automatico a far data dal 01.10.2020.

Il canone di locazione mensile era stabilito in € 1.700 oltre all'iva di legge per complessivi € 20.400,00 oltre all'iva di legge con aggiornamento annuale nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice medio dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nei 12 mesi precedenti la scadenza annuale della locazione. **(Allegato 10.6)**

A seguito di cessione di ramo d'azienda alla società "Omissis" è subentrata la società "Omissis" che attualmente svolge attività di ristorazione all'interno dell'immobile in oggetto.

Si precisa tuttavia che alla data della presente perizia il contratto di locazione sopra citato si considera risolto per morosità del conduttore e risulta avviata la procedura di sfratto, già convalidata in udienza.



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 Bazoli" 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.).

Come specificato nelle tabelle millesimali, al negozio (sub. 167, ex 59-60) in oggetto spettano 39,32/1000 e ai due posti auto (sub. 91-92) rispettivamente 0,51/1000 e 0,52/1000 di proprietà generale, mentre relativamente alle parti condominiali al negozio spettano i 41,63/1000 del sub.149 e ai posti auto spettano rispettivamente i 9,19/1000 e i 9,37/1000 delle spese per il piano interrato.

L'amministrazione condominiale è gestita dalla società "Sa.Bi Gestioni Condominiali srl" 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 documentazione fornita dall'amministratore condominiale (**Allegato 7**), relativamente al negozio (sub. 167, ex 59-60) e ai due posti auto (sub. 91-92) nel "riparto consuntivo dell'esercizio ordinario 2022/2023" relativo al periodo dal 01.05.2022 al 30.04.2023, le spese di gestione ammontavano complessivamente a circa € 2.690 mentre nel "riparto preventivo dell'esercizio ordinario 2023/2024" relativo al periodo dal 01.05.2023 al 30.04.2024, le spese ammontano a circa € 1.820.

Si allega il verbale di assemblea svolta in data 02.08.2023 da cui si evince che è in fase di studio un aggiornamento del Regolamento Condominiale di cui si allega la bozza; si evidenzia che risulta altresì approvata la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria della copertura per un importo di circa € 20.000,00.

Si evidenzia a tal proposito 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.

Si riportano in allegato il Regolamento Condominiale, la bozza di revisione del Regolamento, il bilancio consuntivo per l'esercizio ordinario 2022/2023, il bilancio preventivo per l'esercizio ordinario 2023/2024 con relative ripartizioni, il prospetto delle rate, le tabelle millesimali e il verbale dell'assemblea condominiale del 02.08.2023. (**Allegato 7**).

Rimarranno a carico della parte acquirente tutti gli obblighi futuri riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese con riferimento alle tabelle millesimali e quanto altro ritenuto utile ai fini del

pacifico godimento delle singole proprietà secondo le leggi vigenti, in questa fase non quantificabili nel dettaglio.

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

Si fa presente inoltre che il condominio è dotato di impianto fotovoltaico a servizio delle parti comuni e, come riportato nel Art. 11 bis del regolamento di condominio (**Allegato 7**), il condominio si impegna alla manutenzione dell'impianto nei termini convenzionali previsti come previsto nella Convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale.

Si evidenzia altresì che in base all'Art.3 della Convenzione la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi gravati da servitù di uso pubblico, l'onere della pulizia dei predetti spazi, nonché la loro illuminazione è posta a carico dei proprietari e degli eventuali aventi causa che ne determineranno le modalità di esecuzione nonché la ripartizione dei relativi oneri carico dei medesimi proprietari e degli eventuali aventi causa.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

Come riportato al precedente capitolo 3 il negozio presenta alcune difformità rispetto all'ultima pratica edilizia autorizzativa, così come il confronto con la planimetria catastale ha evidenziato alcune incongruità che rendono necessario un aggiornamento della stessa.

Rimane inoltre tutt'ora non definito il provvedimento finale inerente alla presunta mancata autorizzazione alla realizzazione di una porta priva di numerazione civica nella vetrata posta su via Lusetti nel retro dell'immobile commerciale con formazione pertanto di un accesso diretto dal negozio al plateatico antistante di proprietà condominiale.

Al valore di mercato verrà quindi applicata una decurtazione del valore inerente alla mancata conformità edilizia così come appurata a seguito del rilievo dei locali e con il confronto degli stessi con le pratiche edilizie autorizzate comprensive anche dell'eventuale intervento di messa in pristino della vetrata ed eliminazione della porta, il cui onere è stimato complessivamente in € 7.400, comprensivo anche della variazione catastale finale.

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

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

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

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



Rispetto degli obblighi convenzionali per la vendita all'asta

Come riportato al precedente capitolo 3 in relazione alla convenzione urbanistica citata, si precisa che il prezzo di vendita o il canone di locazione delle unità immobiliari a destinazione terziaria con relative pertinenze sarà liberamente pattuito tra i contraenti.

Inoltre i parcheggi privati di spettanza e di pertinenza delle attività terziario – commerciali dovranno essere segnalati ed utilizzati dall'attività terziaria.



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

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

***** Iscr. 6702/1368 del 08.02.2005**

Atto Notaio Enrico Lera Rep. 27172/5248 del 01.02.2005.

Ipoteca Volontaria - **concessione a garanzia di mutuo fondiario**

a favore: Unipol Banca S.P.A. - con sede in Bologna - codice fiscale 03719580379

a carico: Omissis" e "Omissis" (come sopra generalizzate)

Somma Capitale: € 8.800.000,00.=

Somma Iscritta: € 17.600.000,00.=

Durata anni 18

Bene immobile offerto in garanzia in comune di Brescia, censito nel Catasto Terreni al foglio 220 con il mappale:

72 di Ha 0.41.00

N.B. a margine della nota iscrizione si rilevano numerose annotazioni e comunicazioni di cancellazione parziale, fra le quali:

- Annot. 53863/9007 del 04.10.2007 – frazionamento in quota

Atto Notaio Enrico Lera Rep. 33759/7496 del 24.07.2007 con il quale il mutuo viene frazionato in 10 quote, delle quali:

- la quota n. 10 (debito residuo € 6.075.840,00 ed ipoteca sino alla concorrenza di € 12.151.680,00) è garantita dai **mappali** 90/1, 90/2, 90/3, 90/4, 90/5, 90/7, 90/8, 90/10, 90/12, 90/13, 90/14, 90/16, 90/18, 90/20, 90/21, 90/22, 90/26, 90/28, 90/32, 90/34, 90/36, 90/39, 90/42, 90/43, 90/44, 90/45, 90/47, 90/48, 90/49, 90/51, 90/52, 90/53, 90/55, 90/56, 90/57, 90/58, **90/59, 90/60**, 90/61, 90/62, 90/63, 90/65, 90/66, 90/67, 90/68, 90/69, 90/71, 90/72, 90/74, 90/76, 90/77, 90/78, 90/80, 90/82, 90/84, 90/85, 90/86, 90/87, 90/88, **90/91, 90/92**, 90/93, 90/94, 90/95, 90/96, 90/97, 90/101, 90/104, 90/108, 90/112, 90/114, 90/116, 90/118, 90/120, 90/122, 90/123, 90/125, 90/126, 90/127, 90/128, 90/129, 90/130, 90/131, 90/132, 90/133, 90/134, 90/135, 90/136, 90/137, 90/138, 90/139, 90/140, 90/141, 90/144, 90/145, 90/159, 90/146.

- Annot. 7090/1325 del 11.02.2008 – frazionamento in quota

Atto Notaio Enrico Lera Rep. 34640/7874 del 17.12.2007 con il quale la quota numero 10 del precedente frazionamento viene frazionato in 4 quote, delle quali:

- la quota n. 4 (debito residuo € 4.645.840,00 ed ipoteca sino alla concorrenza di € 12.801.680,00) è garantita dai **mappali** 90/1, 90/2, 90/3, 90/4, 90/5, 90/7, 90/8, 90/12, 90/13, 90/16, 90/18, 90/20, 90/21, 90/22, 90/32, 90/34, 90/36, 90/39, 90/43, 90/44, 90/45, 90/47, 90/51, 90/52, 90/53, 90/57, 90/58, **90/59**, **90/60**, 90/62, 90/63, 90/65, 90/66, 90/67, 90/68, 90/69, 90/71, 90/72, 90/76, 90/77, 90/80, 90/82, 90/84, 90/85, 90/86, 90/87, 90/88, **90/91**, **90/92**, 90/95, 90/96, 90/97, 90/101, 90/112, 90/114, 90/116, 90/120, 90/122, 90/126, 90/127, 90/128, 90/129, 90/130, 90/131, 90/132, 90/133, 90/134, 90/135, 90/136, 90/140, 90/141, 90/159.

- Annot. 21651/3988 del 21.05.2009 – frazionamento in quota

Atto Notaio Enrico Lera Rep. 36929/8877 del 30.04.2009 con il quale la quota numero 4 del precedente frazionamento viene frazionato in 5 quote, delle quali:

- la quota n. 1 (debito residuo € 135.000,00 ed ipoteca sino alla concorrenza di € 270.000,00) è garantita dai mappali 90/4 e 90/68;

- la quota n. 2 (debito residuo € 140.000,00 ed ipoteca sino alla concorrenza di € 280.000,00) è garantita dai mappali 90/18 e 90/82;

- la quota n. 4 (debito residuo € 195.000,00 ed ipoteca sino alla concorrenza di € 390.000,00) è garantita dal mappale 90/53;

- la quota n. 5 (debito residuo € 4.110.840,00 ed ipoteca sino alla concorrenza di € 10.221.680,00) è garantita dai **mappali** 90/1, 90/2, 90/3, 90/5, 90/7, 90/8, 90/12, 90/13, 90/16, 90/20, 90/21, 90/22, 90/34, 90/36, 90/39, 90/43, 90/44, 90/45, 90/47, 90/51, 90/52, 90/57, 90/58, **90/59**, **90/60**, 90/62, 90/63, 90/65, 90/66, 90/67, 90/69, 90/71, 90/72, 90/76, 90/77, 90/80, 90/84, 90/85, 90/86, 90/87, 90/88, **90/91**, **90/92**, 90/95, 90/96, 90/97, 90/101, 90/114, 90/116, 90/120, 90/122, 90/126, 90/127, 90/128, 90/129, 90/130, 90/131, 90/132, 90/133, 90/134, 90/135, 90/136, 90/140, 90/141, 90/159.

- Annot. 44507/7195 del 02.11.2011 – frazionamento in quota

Atto Notaio Enrico Lera Rep. 40588/10602 del 29.09.2011 con il quale il mutuo viene frazionato in 2 quote, delle quali:

- la quota n. 2 (debito residuo € 3.410.000,00 ed ipoteca sino alla concorrenza di € 6.820.000,00) è garantita dai **mappali** 90/1, 90/2, 90/3, 90/5, 90/7, 90/8, 90/13, 90/16, 90/21, 90/22, 90/39, 90/43, 90/44, 90/45, 90/47, 90/52, 90/57, 90/58, **90/59**, **90/60**, 90/62, 90/63, 90/65, 90/66, 90/67, 90/69, 90/71, 90/72, 90/77, 90/80, 90/85, 90/86, 90/87, 90/88, **90/91**, **90/92**, 90/97, 90/120, 90/122, 90/126, 90/127, 90/128, 90/129, 90/130, 90/131, 90/132, 90/133, 90/134, 90/135, 90/140, 90/141, 90/159

***** Trasc. 27120/18906 del 20.06.2023**

Tribunale di Brescia Rep. 27/2023 del 26.01.2023 **Sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale**

a favore: Massa dei creditori

a carico: "Omissis"

Grava, fra l'altro, sui mappali 91 sub. n.ri 28, 29, 30, 31, 33, 63, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 89, 90, 91 e **mappali 90** sub. n.ri 1, 2, 4, 7, 8, 16, 18, 21, 22, 39, 52, 53, 57, 58, 62, 63, 65, 66, 68, 71, 72, 80, 82, 85, 86, **91, 92**, 97, 120, 122, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 140, 141, 159, 166, **167** del foglio NCT/220 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 di mercato in condizioni di vendita forzata**" nell'ambito della procedura fallimentare.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame di libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura fallimentare.

Basi del valore

Il più probabile valore di libero 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".

Il **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è spesso usato in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Verifica del migliore e più conveniente uso

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

Per l'immobile in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

Criterio di valutazione

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

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

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

La presente valutazione tiene conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile.

Vengono valutati i valori correnti di mercato nella zona, tenendo conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, delle caratteristiche delle finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni e degli oneri gravanti sul bene.

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

- Negozi valore min.	1.150,00 € / mq
- Negozi valore max	2.000,00 € / mq
- Magazzini interrati valore min.	300,00 € / mq
- Magazzini interrati valore max	450,00 € / mq
- Posti auto interrati valore min.	400,00 € / mq
- Posti auto interrati valore max	750,00 € / mq

7. CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO

Nel caso specifico il calcolo del valore di mercato reale tiene conto della posizione degli immobili commerciali in oggetto rispetto al tessuto urbano in cui sono collocati ovvero con riferimento alla vicinanza con la stazione della linea metropolitana e con altre attività commerciali essendo l'intero piano terra occupato da negozi, della visibilità delle attività commerciali poste su fronte strada, della dimensione, della posizione delle superfici delle vetrine rispetto ai passaggi pedonali e delle finiture delle singole unità immobiliari.

Tenuto conto inoltre della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e 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, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato:

- Negozio 1.750,00 € / mq
- Posti auto interrati 500,00 € / mq

Si ottiene pertanto il seguente valore commerciale:

LOTTO A16						
NEGOZIO CON N. 2 POSTI AUTO COPERTI						
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO						
Descrizione	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore di mercato
		(mq)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
[1] Negozio						
Locali commerciali	S.E.L.	202,00	100%	202,00	1.750,00	353.500,00
Sommano €						353.500,00
[2] Posto auto coperto						
Posto auto coperto	S.E.L.	34,60	100%	34,60	500,00	17.300,00
Sommano €						17.300,00
[3] Posto auto coperto						
Posto auto coperto	S.E.L.	33,20	100%	33,20	500,00	16.600,00
Sommano €						16.600,00
Parti condominiali già ricomprese						

Valore di stima ridotto

Ai valori di mercato così ricavati sono state successivamente applicate specifiche decurtazioni di valore inerenti alla mancata conformità edilizia e/o catastale così come appurata a seguito del rilievo dei locali e con il confronto degli stessi con le pratiche edilizie autorizzate, oltre ad una decurtazione corrispondente all'eventuale obbligo di messa in pristino per gli interventi di cui alla segnalazione SEGN 110/2023 del 07.06.2023 Prot. 186433/2023.

Il valore di stima calcolato dal sottoscritto CTU tiene conto pertanto anche dei costi presunti per la regolarizzazione di tali difformità (**Allegato 8.6**).

Nel caso specifico, viste le irregolarità edilizie e catastali riscontrate, si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato dell'unità immobiliare sopraesposto la cifra complessivamente stimata in **€ 7.400** per oneri di regolarizzazione edilizia e catastale e parziale messa in pristino.

Pertanto per il bene in oggetto si ottiene, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO NEGOZIO (SUB. 167)
€ 346.100,00 (diconsi euro trecentoquarantaseimilacento/00)

VALORE DI MERCATO POSTO AUTO COPERTO (SUB. 91)
€ 17.300,00 (diconsi euro diciassettemilatrecento/00)

VALORE DI MERCATO POSTO AUTO COPERTO (SUB. 92)
€ 16.600,00 (diconsi euro sedicimilaseicento/00)

VALORE DI MERCATO RIDOTTO LOTTO A16:

€ 380.000,00

(diconsi euro trecentottantamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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° 1106, 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), 26.02.2024

In fede, Il Tecnico

Ing. Massimiliano Gorlani

