

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 A25

Negozi e n°3 posti auto coperti
siti nel condominio "F.lli di Prata"

Brescia

Via Fratelli Oscar e Olves di Prata n°23
Via Domenico Lusetti n°26

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)
Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com
Pec: massimiliano.gorlani2@ingpec.eu



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione sintetica

1) Immobile commerciale

Ubicazione: Brescia, via Oscar e Olves di Prata n°23
Identificativi catastali: Fg.220, **part. 91 sub. 33** P.T. Cat. C/1
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato ridotto: € 162.000,00

2) Posto auto coperto

Ubicazione: Brescia, via Domenico Lusetti n°26
Identificativi catastali: Fg.220, **part. 91 sub. 79** P.S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato: € 5.500,00

3) Posto auto coperto

Ubicazione: Brescia, via Domenico Lusetti n°26
Identificativi catastali: Fg.220, **part. 91 sub. 80** P.S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato: € 5.500,00

4) Posto auto coperto

Ubicazione: Brescia, via Domenico Lusetti n°26
Identificativi catastali: Fg.220, **part. 91 sub. 81** P.S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato: € 5.500,00

Valore di mercato ridotto Lotto A25 € 178.500,00 (euro centosettantottomilacinquecento/00)

Verifica di conformità

1) Immobile commerciale

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

2) Posto auto coperto (sub. 79)

Conformità edilizia: SI
Conformità catastale: SI

Conformità titolarità: SI

3) Posto auto coperto (sub. 80)

Conformità edilizia: SI

Conformità catastale: SI

Conformità titolarità: SI

4) Posto auto coperto (sub. 81)

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 SI

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 DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	14
--	-----------

Tipologia edilizia e descrizione sintetica	14
Stato di manutenzione e finitura	14
Impianti in dotazione al negozio.....	19
Classe energetica	22
Identificazione catastale	22
Intestazione catastale	23
Confini	23
Consistenza	24
Criterio di misurazione	25
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	32
Limitazioni urbanistiche	32
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	32
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica.....	36

3.2 RISPONDENZA CATASTALE	36
--	-----------

Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti	36
Dichiarazione di rispondenza catastale	38

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	38
---	-----------

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo	41
Stato di possesso del bene alla data della valutazione.....	46

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	48
--	-----------

Oneri di natura condominiale	48
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale	49
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	50
Rispetto degli obblighi convenzionali per la vendita all'asta.....	50

5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente	52
6. ANALISI ESTIMATIVA	54
Utilizzo della valutazione	54
Basi del valore	54
Verifica del migliore e più conveniente uso	54
Criterio di valutazione	55
7. CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO	56
Valore di stima ridotto	57
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	58
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	59

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Brescia

Via Fratelli Oscar e Olves di Prata n. 23 – Via Domenico Lusetti n. 26

Zona

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

Mappa geografica

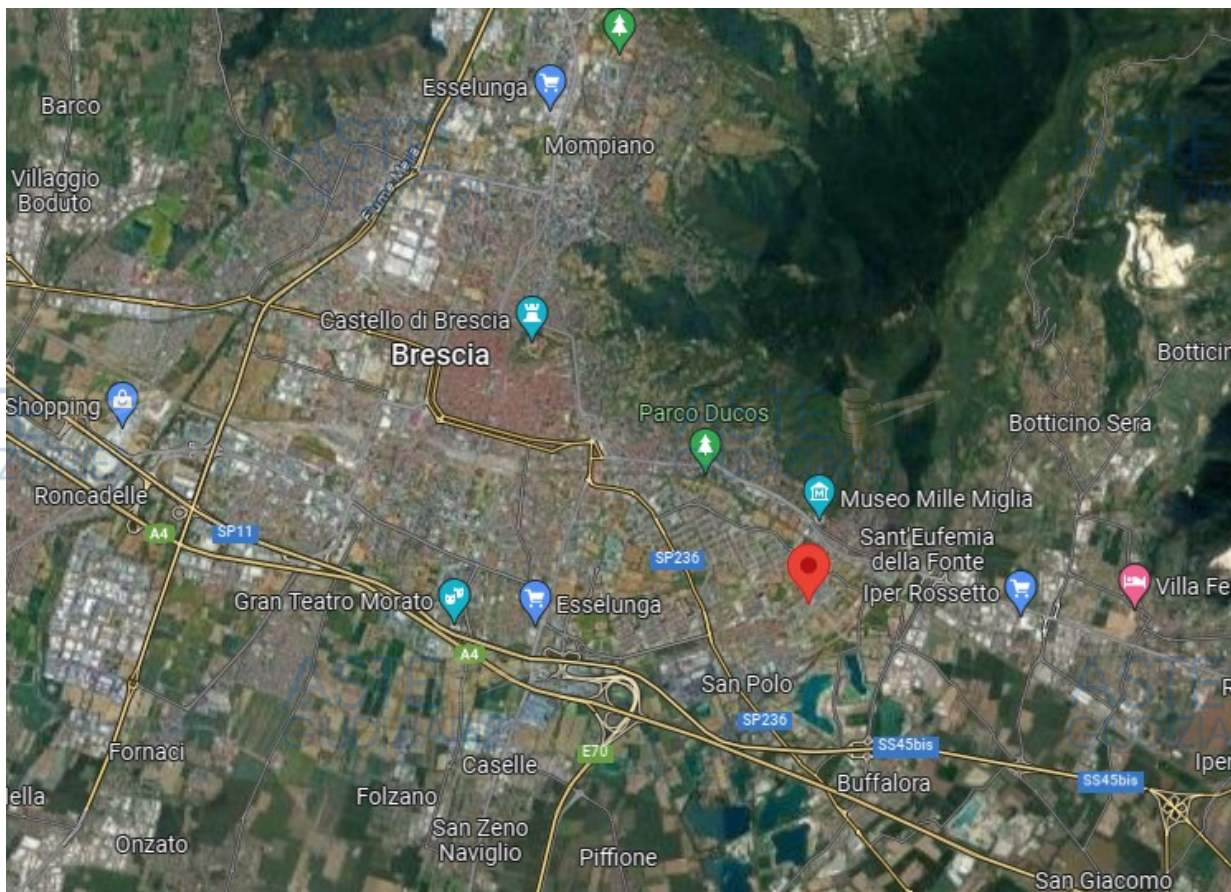


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Maps



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 "Fratelli di Prata", si sviluppa su tre piani fuori terra e uno interrato; 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 48- Edificio B1.

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

Quattro corpi scala e ascensori consentono l'accesso ai piani superiori e al piano interrato.

Il piano terra, caratterizzato da due blocchi destinati alle attività terziarie, attraverso i passaggi pedonali coperti e scoperti, favorisce il passaggio dall'interno all'esterno del comparto, garantendo l'attraversamento del lotto in oggetto, sia in modo trasversale che longitudinale. Lungo il portico che si sviluppa per tutto il lato sud-est, sul fronte prospiciente via Via Fratelli Oscar e Olves di Prata, trovano collocazione gli accessi condominiali ai piani superiori e gli accessi alle attività commerciali. Altri portici, attraversando trasversalmente l'edificio, collegano Via Fratelli Oscar e Olves di Prata con le vie trasversali su cui affacciano le vetrine dei negozi del piano terra. Lungo il fronte principale dell'edificio, una fascia a

giardino di forma triangolare fa da filtro tra la strada e l'edificio stesso, area che risulta bene comune a tutte le unità residenziali e terziarie. Gli spazi porticati sono comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio e sono gravati da servitù d'uso pubblico. Al piano terreno, in adiacenza alla rampa d'accesso al piano interrato e tra le vie D. Decca e D. Lusetti è presente un parcheggio a raso che risulta bene comune a tutte le unità immobiliari del Condominio Di Prata gravato da vincolo di destinazione a parcheggio pubblico. Al piano interrato, nella zona sottostante l'ingombro del fabbricato, si trovano le cantine e le autorimesse di pertinenza delle unità residenziali e terziarie mentre nella zona sottostante l'ingombro del parcheggio a raso ad uso pubblico si trovano i posti auto coperti di pertinenza delle attività terziarie.

L'accesso carraio all'intero piano interrato avviene tramite una rampa posta al civico 26 di Via Domenico Lusetti.

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

- N. tot piani: 4 (3 piani fuori terra, 1 interrato)
- 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 Bing Map

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immagini edificio - spazi condominiali

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 04: Viste condominio, spazi esterni condominiali e rampa piano interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'interno del fabbricato, risultano diverse unità immobiliari di tipo terziario 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riporta a seguire l'elenco delle unità terziarie (negozi, posti auto interrati, autorimessa) 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 TERZIARIE					
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 21	[1]	NEGOZIO	VIA F.LLI OSCAR E OLVES DI PRATA N°5	P. T.	FG. 220 PART. 91 SUB.28
	[2]	AUTORIMESSA INTERRATA	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.63
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 22	[1]	NEGOZIO	VIA F.LLI OSCAR E OLVES DI PRATA N°9	P. T.	FG. 220 PART. 91 SUB.29
	[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.89
	[3]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.90
	[4]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.91
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 23	[1]	NEGOZIO	VIA F.LLI OSCAR E OLVES DI PRATA N°11	P. T.	FG. 220 PART. 91 SUB.30
	[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.75
	[3]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.76
	[4]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.77
	[5]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.78
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 24	[1]	NEGOZIO	VIA F.LLI OSCAR E OLVES DI PRATA N°17	P. T.	FG. 220 PART. 91 SUB.31
	[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.72
	[3]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.73
	[4]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.74

LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 25	[1]	NEGOZIO	VIA F.LLI OSCAR E OLVES DI PRATA N°23	P. T.	FG. 220 PART. 91 SUB.33
	[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.79
	[3]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.80
	[4]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.81
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 26		POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.82
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 27	[1]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.83
	[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.84
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 27	[1]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.83
	[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.84
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
A 28		POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.85

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 "Omissis" all'interno del condominio "F.lli di Prata" in Sanpolino a Brescia. Con colore azzurro sono evidenziate le unità immobiliari (negozi e tre posti auto coperti) oggetto del presente lotto di vendita.



Figura 05: Individuazione immobili su elaborato planimetrico catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, che costituiscono il lotto di vendita A25, sono riportate nella tabella sottostante con indicazione della tipologia immobiliare, dell'ubicazione, dei dati catastali, della quota di proprietà e dello stato di occupazione.

LOTTO A25 NEGOZIO CON 3 POSTI AUTO COPERTI						
TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI PROPR.	STATO
[1]	NEGOZIO	VIA F.LLI OSCAR E OLVES DI PRATA N°23	P. T.	FG. 220 PART. 91 SUB.33	1/1	LIBERO
[2]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.79	1/1	LIBERO
[3]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.80	1/1	LIBERO
[4]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.81	1/1	LIBERO

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e descrizione sintetica

Gli immobili in oggetto consistono in un negozio con tre posti auto coperti.

Il negozio è posto nell'angolo nord/est dell'edificio sotto il portico che si sviluppa per tutto il prospetto sud-est dell'edificio e si trova al civico 23 di Via Fratelli Oscar e Olves di Prata.

L'immobile, che attualmente ospita un'attività di centro massaggi, è caratterizzato da sei vetrine che si affacciano su tre lati, un accesso su via F.lli di Prata e uno sul lato nord/est; è costituito da un ingresso, una saletta e un lungo corridoio che distribuisce tre sale massaggi ognuna dotata di doccia e lavabo, uno spogliatoio, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio. Ad eccezione dei locali di servizio (disimpegno, bagno e ripostiglio) gli ambienti sono stati creati mediante tramezzature in cartongesso quasi tutte di altezza pari a 2,40m. Tutti i locali sono controsoffittati ed hanno altezza pari a 3,18 m mentre i locali di servizio hanno altezza pari a 3,50m.

I tre posti auto si trovano al piano interrato, al di sotto del parcheggio ad uso pubblico che si sviluppa lungo il lato nord/ovest dell'edificio, su via Dino Decca e sono raggiungibili dalla rampa posta al civico 26 di via Lusetti oltre che dalla scala posta nelle vicinanze della rampa stessa. L'autorimessa che li accoglie è un unico ampio ambiente scandito da pilastri, percorso in lunghezza dal corsello di manovra e aperto sulle bocche di lupo poste sul lato più lungo. Tale ambiente è accessibile da un cancello elettrico scorrevole posto a destra della rampa d'accesso al piano.

Stato di manutenzione e finitura

Le finiture del negozio risalgono al periodo di costruzione dell'edificio: i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno, le porte interne dei locali di servizio sono con finitura in legno tamburato, le vetrate sono con telaio metallico fisso di tipologia corrente, le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Nel locale principale è stato realizzato un controsoffitto in quadrotti di cartongesso per il passaggio delle dotazioni impiantistiche, delle colonne di scarico condominiali e dell'impianto di illuminazione la cui predisposizione è visibile in due punti attraverso la calata di alcuni cavi.

La ripartizione interna in cartongesso e l'installazione delle docce e lavabi invece risalgono al 2021, anno in cui è iniziata l'attività di centro massaggi realizzati da parte del Conduttore dell'immobile secondo le necessità della attività da esso svolta.

Si evidenzia che sono visibili alcuni segni di umidità con macchie di muffa sulle pareti divisorie in cartongesso dove sono state installate le docce e i lavabi e sui pilastri perimetrali esterni oltre a fessurazioni diffuse.

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

Le finiture dell'autorimessa in cui si trovano i posti auto coperti risalgono al periodo di costruzione dell'edificio: il pavimento è in cemento spazzolato, le pareti risultano al rustico integgiate, un cancello scorrevole in metallo consente l'accesso esclusivo ai soli proprietari. Per tutta la lunghezza del lato sud/ovest sono presenti bocche di lupo prive di serramento. Ogni posto auto è delimitato a terra con strisce di colore giallo e identificato con il proprio subalterno catastale.

Si evidenzia che in alcuni punti del soffitto e della parete confinante con la rampa d'accesso al piano interrato sono ben visibili tracce di infiltrazioni con efflorescenze saline, scrostamento della tinteggiatura e fenomeni di percolazione.

Si riportano a seguire le piante di rilievo delle unità sopra descritte e alcune immagini relative agli immobili in oggetto (**Allegato 4.5**)

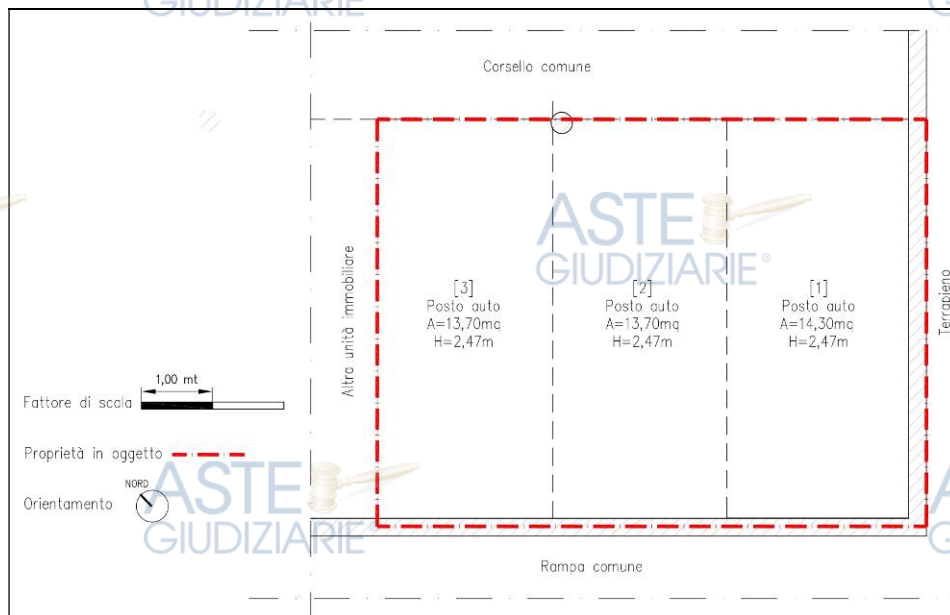


Figura 06: Posti auto piano interrato (sub. 79-80-81)

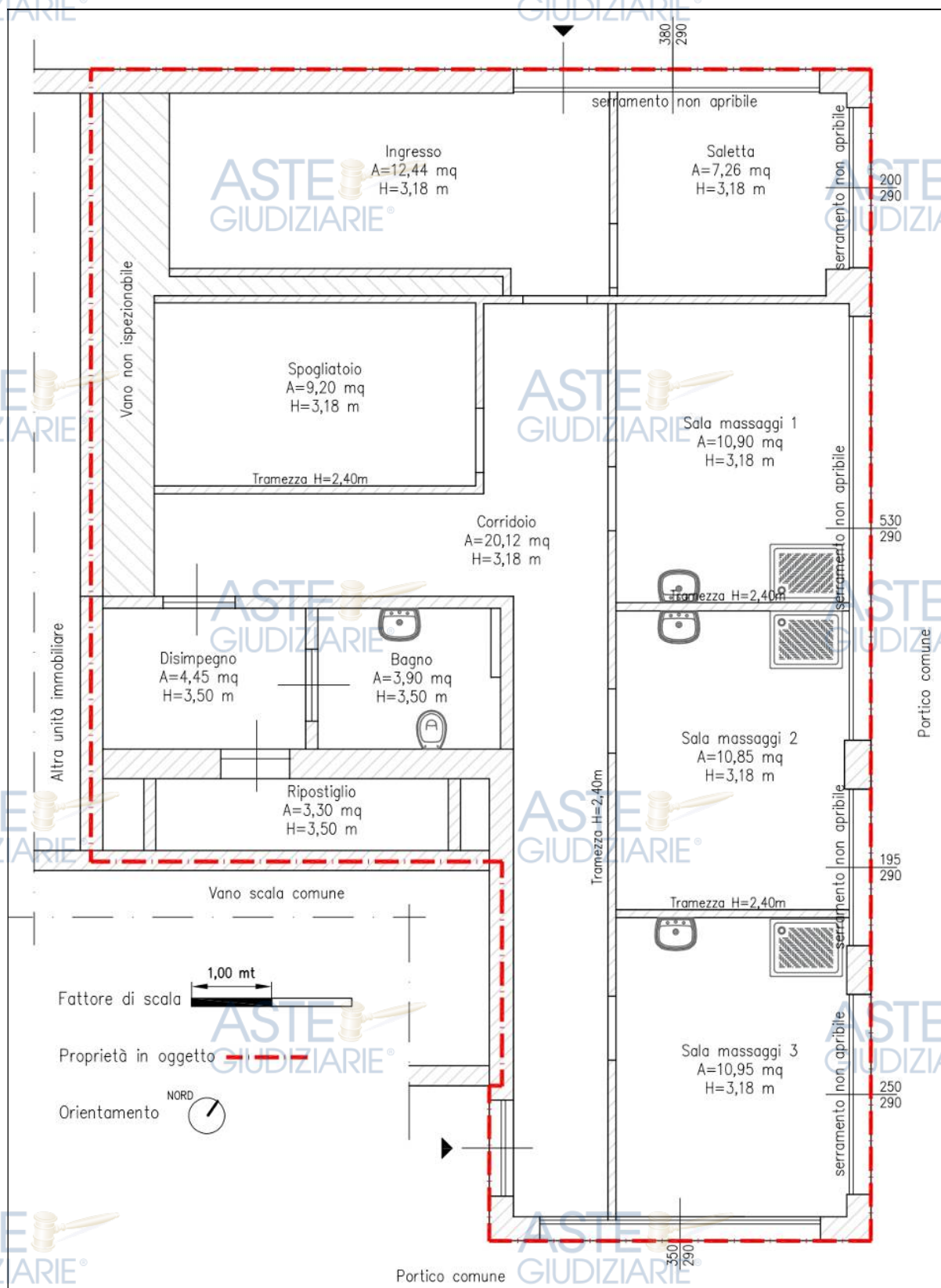


Figura 07: Pianta negozio piano terra (sub. 33)

ASTE
GIUDIZIARIE®
Immagini negozio



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

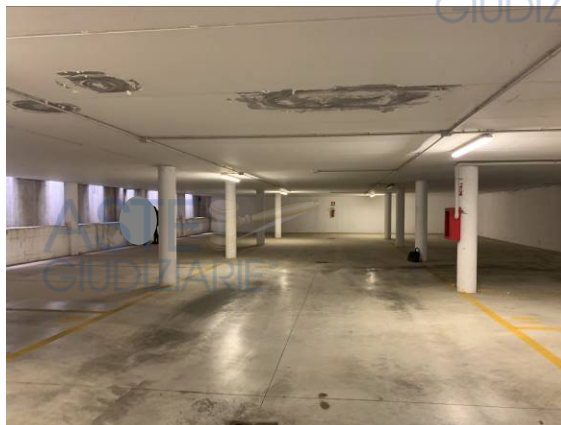
ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 08: Finiture del negozio

Immagini posti auto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 09: Posti auto coperti sub. 79-80-81

Impianti in dotazione al negozio

- Riscaldamento

☒ Presente

Se presente:

Alimentazione:

Elementi radianti:

- Condizionamento:

☒ Presente

- Solare termico:

☐ Presente

- Elettrico:

☒ Presente

- Idraulico:

☒ Presente

- Antifurto:

☐ Presente

- Pannelli fotovoltaici:

☐ Presente

☐ Assente

☐ Vetustà: /

☐ Centralizzato

☒ Autonomo

☐ Metano

☒ Teleriscaldamento

☐ Gasolio/olio combustibile ☐ Elettrico

☒ Radiatori

☐ Pavimento/soffitto

☒ Termoconvettori

☐ Altro

☐ Assente

☐ Vetustà: /

☒ Assente

☐ Vetustà: /

☐ Assente

☐ Vetustà: /

☐ Assente

☐ Vetustà: /

☒ Assente

☐ Vetustà: /

☒ Assente

☐ Vetustà: /

Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

Relativamente al negozio si evidenzia che 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. Si evidenzia inoltre che gli impianti di riscaldamento, climatizzazione e illuminazione sono stati modificati rispetto al progetto originario. Non si dispone delle dichiarazioni di conformità degli impianti così come realizzati.

Si evidenziano le seguenti note:

- l'immobile è dotato di termoconvettori per il riscaldamento del locale principale e di caloriferi posti nel locale disimpegno e nel bagno;
- nel locale antibagno è installato lo scambiatore di calore;

- nelle sale massaggi sono presenti docce e lavandini;
- i locali di servizio (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 2021;
- non è stato possibile constatare il completamento degli impianti in dotazione all'unità immobiliare e la loro conformità non avendo rinvenuto all'interno delle pratiche edilizie autorizzative i certificati di conformità degli impianti;
- non è stata verificata la realizzazione, il completamento e la conformità dell'impianto fotovoltaico che, ai sensi dell'art. 8 della Convenzione Urbanistica Notaio Lera Rep. 26.172/5.098 del 14.12.2004, doveva essere realizzato a servizio delle parti comuni del fabbricato.

Come già sopra specificato, le modifiche alle finiture e agli impianti dell'immobile risalgono al 2021, anno in cui sono stati eseguiti i lavori per la realizzazione di un centro massaggi. Tali lavori sono stati commissionati dal Locatario senza autorizzazione edilizia e senza preventiva autorizzazione scritta della società "F.Ili Garatti s.p.a." in liquidazione proprietaria dell'immobile. Si evidenzia pertanto la non conformità della suddivisione interna dei locali e delle modifiche impiantistiche apportate.

L'autorimessa in cui sono inseriti i posti auto risulta essere dotata di impianto di illuminazione con canaline esterne e corpi illuminanti al neon. E' presente l'impianto antincendio con estintori, bocchettoni e allarme posto a destra dell'ingresso.

L'intero piano interrato è dotato di regolare attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio in corso di validità.

In merito alla conformità degli impianti in dotazione alle unità immobiliari in oggetto si evidenzia che al punto 7) dell'atto di provenienza redatto dal Notaio Lera Rep. 49.303/14.841 del 19.04.2018, con cui la società "Omissis" vende a favore della società "Omissis" la sua quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà (**Allegato 5.3**), viene precisato che: *"Gli immobili vengono altresì trasferiti senza alcuna garanzia in ordine alla conformità degli impianti (compreso l'impianto fotovoltaico) posti al servizio delle unità immobiliari in contratto alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro installazione, restando a carico esclusivamente della parte acquirente tutti gli obblighi di adeguamento degli impianti medesimi alla normativa attuale."*

Tali oneri rimarranno pertanto in capo alla parte acquirente.

Dotazioni impiantistiche negozio



Figura 10: Impianti in dotazione all'unità commerciale

Dotazioni impiantistiche autorimessa

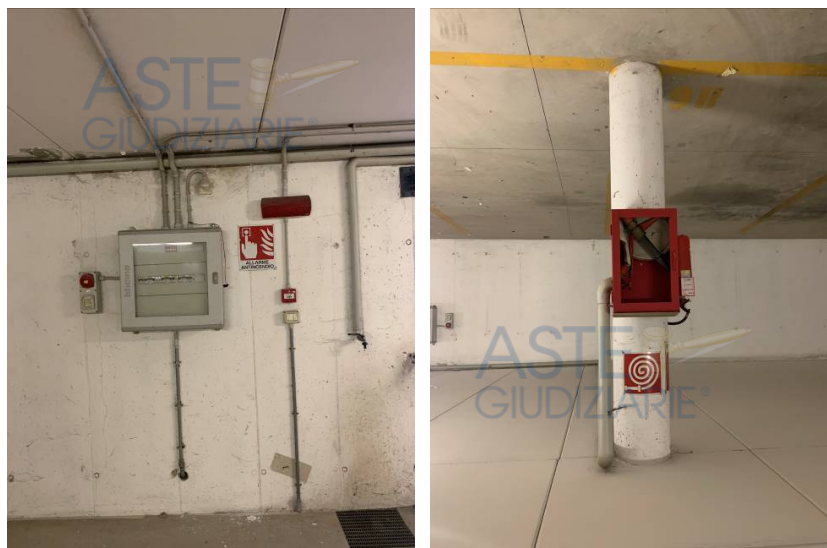


Figura 11: Impianti in dotazione all'autorimessa

Classe energetica

Codice Identificativo APE 1702900839811 Registrato il 30/12/2011, valido fino a 29/12/2021.

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 91 sub. 33**

Via fratelli Oscar e Olves di Prata snc, Piano T,

Categoria C/1, classe 5, Cons. 92mq, Rendita € 1.007,39

[2] Posto auto coperto

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. NCT **Foglio 220 - particella 91 sub. 79**

Via Domenico Lusetti snc, Piano S1,

Categoria C/6, cons. 13 mq, Classe 2, Rendita € 14,10

[3] Posto auto coperto

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. NCT **Foglio 220 - particella 91 sub. 80**

Via Domenico Lusetti snc, Piano S1,

Categoria C/6, cons. 14 mq, Classe 2, Rendita € 15,18

[4] Posto auto coperto

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. NCT **Foglio 220 - particella 91 sub. 81**

Via Domenico Lusetti snc, Piano S1,

Categoria C/6, cons. 14 mq, Classe 2, Rendita € 15,18

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso eretto sul mappale 91 – ente urbano di Ha 0.35.07 – del foglio 220 di Catasto Terreni, originato dalla fusione (tipo mappale n. 109779 del 21.04.2006) dei mappali 91 di Ha 0.07.79 (ex 77, ex 59/parte, ex 32/parte) e 68 di Ha 0.27.28 (ex 32/parte).

Il complesso è stato accatastato all'urbano con denuncia del 01.02.2007 n. 483.1/2007 (costituzione) con il mappale 91 suddiviso nei sub. n.ri da 1 a 91, oltre ai beni comuni non censibili sub. n.ri 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 e 105.

Risultano quindi ricompresi i beni comuni non censibili così come indicati nell'elenco dei subalterni assegnati alle unità immobiliari del mappale 91 corrispondenti alle parti comuni.

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

Intestazione catastale

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 passaggio comune (Part. 91 sub. 95);
- Nord-Ovest confina con marciapiede comune (Part. 91 sub. 101);
- Sud-Ovest confina con altra unità immobiliare (Part. 91 sub. 32);
- Sud-Est confina parte con portico comune (Part. 91 sub. 95), parte con vano scala comune (sub. 100);

[2]-[3]-[4] Posti auto (sub. 79-80-81):

- Nord-Est confinano con terrapieno;
- Nord-Ovest confinano con corsello comune (sub. 93);
- Sud-Ovest confinano con altra unità immobiliare (sub. 82);
- Sud-Est confinano con parte con terrapieno parte con rampa comune (sub. 92);

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



Figura 12: Negozio - Part. 91 sub. 33

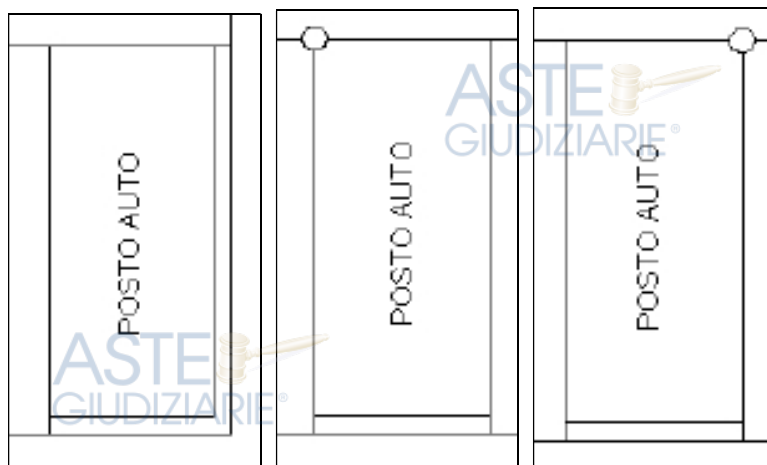


Figura 13: Posti auto - Part. 91 sub. 79-80-81

Consistenza

In data 31.03.2023 e 29.05.2023 sono stati eseguiti i sopralluoghi che hanno permesso di prendere visione degli immobili, 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 4.5**) sono stati confrontati con le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 1.5**) 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 **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 4.5**)

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

[1] Negozio:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Ingresso di superficie utile di circa: | 12,44 mq; |
| 2. Saletta di superficie utile di circa: | 7,26 mq; |
| 3. Corridoio di superficie utile di circa: | 20,12 mq; |
| 4. Spogliatoio di superficie utile di circa: | 9,20 mq; |
| 5. Sala massaggi 1 di superficie utile di circa: | 10,90 mq; |
| 6. Sala massaggi 2 di superficie utile di circa: | 10,85 mq; |

7. Sala massaggi 3 di superficie utile di circa:	10,95 mq;
8. Disimpegno di superficie utile di circa:	4,45 mq;
9. Bagno di superficie utile di circa:	3,90 mq;
10. Ripostiglio di superficie utile di circa:	3,30 mq;
[2] Posto auto:	
Posto auto coperto di superficie utile di circa:	14,30 mq;
[3] Posto auto:	
Posto auto coperto di superficie utile di circa:	13,70 mq;
[4] Posto auto:	
Posto auto coperto di superficie utile di circa:	13,70 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

LOTTO A25				
NEGOZIO E 3 POSTI AUTO COPERTI				
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(mq)
[1] Negozio				
Negozio con locali accessori	S.E.L.	118,00	100%	118,00
Superficie Commerciale negozio mq				118,00
[2] Posto auto coperto				
Posto auto coperto	S.E.L.	14,30	100%	14,30
Superficie Commerciale mq				14,30
[3] Posto auto coperto				
Posto auto coperto	S.E.L.	13,70	100%	13,70
Superficie Commerciale mq				13,70
[4] Posto auto coperto				
Posto auto coperto	S.E.L.	13,70	100%	13,70
Superficie Commerciale mq				13,70
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 16.03.2005.

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 24.05.2004 Prot. 22527/2004 (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 "B1".

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 fuori terra si collocano le residenze di varie tipologie e al piano interrato si trovano le cantine, le autorimesse e i posti auto di pertinenza.

Relativamente a questa pratica edilizia risultano anche i seguenti documenti:

- Allegato 0 – Identificazione lotti;
- Allegato 1 – Planimetria generale attacco a terra;
- Integrazione 01 – Verifica SLP con muri fabbricato;
- Tav. 02 Planimetria generale;

-Tav. 03 – Pianta piano interrato;

-Tav. 04 – Pianta piano terra;

-Tav. 05 – Pianta piano primo;

-Tav. 06 – Pianta piano secondo;

-Tav. 07 – Pianta piano copertura;

-Tav. 08 - Prospetti;

-Tav. 09 – Sezioni;

Tav. D – Pianta piano interrato visibilità ed adattabilità;

- Scheda informativa, relazione tecnica, tabella superfici, richiesta parere conformità VV.F., attestazione versamento comune di Brescia – ASL Brescia;

-Tav. 01 VV.F. – sezioni e prospetto;

-Tav. 02 VV.F. – Piano interrato;

-TAV. 00 46/90 Progetto impianto elettrico;

-TAV. 01 46/90 Progetto impianto elettrico;

- Tav. L10/91

- Tav. L10/91 -All. 1 – Schede tecniche dei componenti.

2 – Denuncia di Inizio Attività del 05.12.2006 Prot. 52454/2006 in variante alla D.I.A. del 24.05.2004 Prot. 22527/2004 (Allegato 3.2)

Tale pratica edilizia è in variante alla precedente pratica. Rispetto al progetto iniziale, la variante prevedeva la ridistribuzione degli spazi commerciali del piano terra a parità di superficie assegnata con formazione di n° 6 unità anziché 4, limitate modifiche nella distribuzione interna degli alloggi.

Relativamente a questa pratica edilizia risultano anche i seguenti documenti:

- Tab. R – Tabella superfici residenza;
- Tab. T – Tabella superfici terziario;
- Tav. 01 – Pianta piano terra variante;
- Tav. 02 – Pianta piano primo variante;
- Tav. 03 – Pianta piano secondo variante;
- Tav. 04 – Pianta piano terra comparazione;
- Tav. 05 – Pianta piano primo comparazione;
- Tav. 06 – Pianta piano secondo comparazione;
- Tav. 07 – Pianta piano terra boll. 22527/04 del 24.05.2004;
- Tav. 08 – Pianta piano primo boll. 22527/04 del 24.05.2004;
- Tav. 09 – Pianta piano secondo boll. 22527/04 del 24.05.2004;
- Tav. A – Pianta piano terra superamento barriere architettoniche;
- Tav. B – Pianta piano primo visibilità ed adattabilità;

- Tav. C – Piante piano secondo visibilità ed adattabilità;
- Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale Prot. 22527/2004 del 17.03.2005;
- Indagine geotecnica Prot. 22527/2004 del 17.03.2005;
- Relazione finale del direttore dei lavori Prot. 22527/2004 del 03.04.2006;
- Comunicazione di completamento struttura Prot. 22527/2004 del 03.04.2006;
- Attestazione di conformità delle strutture Prot. 22527/2004 del 03.04.2006;
- Dichiarazione di conformità dei manufatti alla normativa (Legge 05.11.1971 n° 1086) Prot. 22527/2004 del 03.04.2006;
- Certificato di collaudo statico Prot. 22527/2004 del 27.10.2006;

Inoltre, risultano anche i seguenti documenti (**Allegato 3.3**):

- Autorizzazione all'Agibilità Prot. 10186/07 del 26.03.2007;
- Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di agibilità Prot. 10186 del 08.03.2007;
- Certificato di Collaudo Statico del 27.10.2006;
- Dichiarazione in merito alla conformità delle opere inerenti il confort ambientale acustico;
- Dichiarazione in merito alle dispersioni termiche;
- Dichiarazione sulla corretta esecuzione impianti fotovoltaici;
- Dichiarazione in merito alla progettazione delle strutture per un sisma di 3° categoria;
- Richiesta di ammissione allo scarico nella fognatura pubblica di acque reflue domestiche;
- Dichiarazione di Inizio attività – Comando provinciale Vigili del Fuoco di Brescia Prot. 19987 del 07.02.2007.

In relazione a tale pratica il Dipartimento dei Vigili del Fuoco, a seguito di sopralluogo presso il Condominio durante il quale sono state riscontrate alcune irregolarità, aveva revocato l'autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività di autorimessa precedentemente emessa, rilasciando in data 09.06.2011 il parere contrario al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

A seguito di tale comunicazione il Condominio ha provveduto alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante presentazione di SCIA in data 12.09.2017 e all'ottenimento quindi di un nuovo C.P.I. il cui ultimo rinnovo è stato protocollato al n. 26626 in data 08.09.2022.

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.

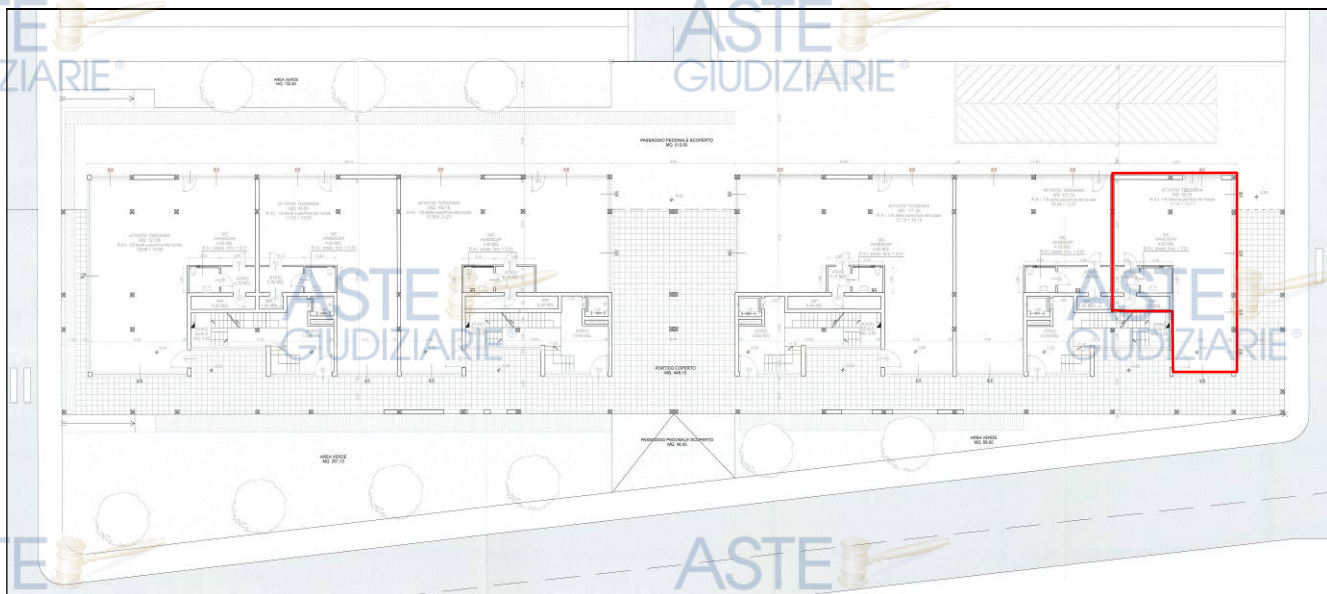
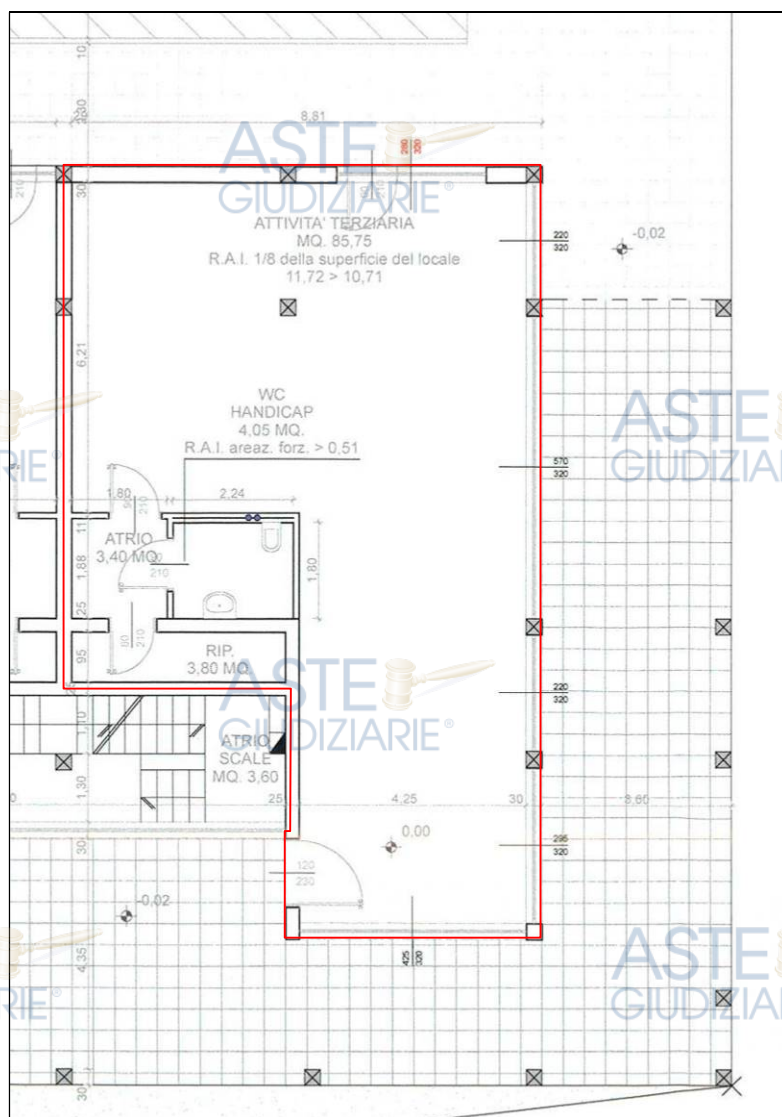


Figura 14: Estratto Tav. 01 pianta piano terra variante D.I.A. Prot. 52454 del 05.12.2006 con indicazione dell'unità immobiliare in oggetto



LEGENDA	
	FINESTRE APRIBILI
	FINESTRE NON APRIBILI

Figura 15: Estratto Tav. 01 pianta piano terra variante D.I.A. Prot. 52454 del 05.12.2006

I posti auto di proprietà "Omissis" sono indicati nella pratica edilizia con le lettere da "D1" a "D3", da "E1" a "E3", da "F9" a "F15" e da "H4 a H7", mentre l'autorimessa è indicata con la lettera "A".

Si evidenzia che tutti i posti auto e le autorimesse identificati in tavola con numeri progressivi delle lettere A, D, E, F, H sono esplicitamente autorizzati come parcheggi pertinenziali della sola attività terziaria e rientrano nel calcolo specifico delle superfici con tale destinazione.

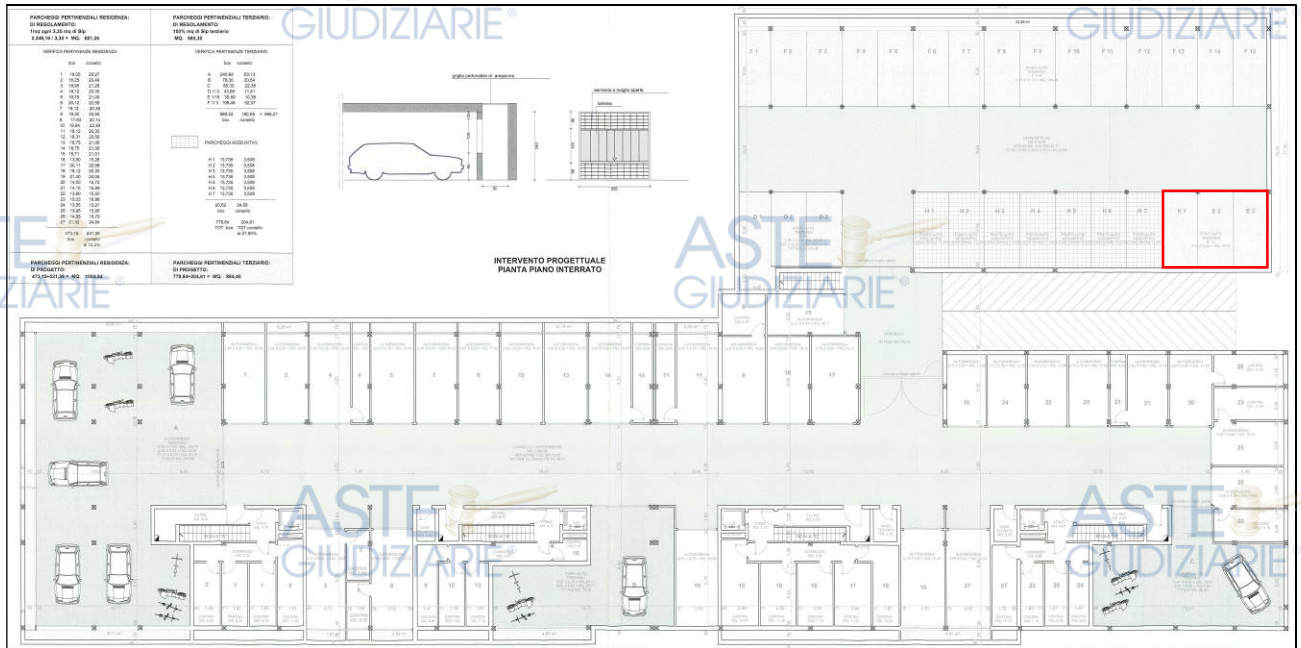


Figura 16: Estratto Tav. 03 pianta piano interrato D.I.A. Prot. 22527 del 24.05.2004 con indicazione delle unità immobiliari in oggetto

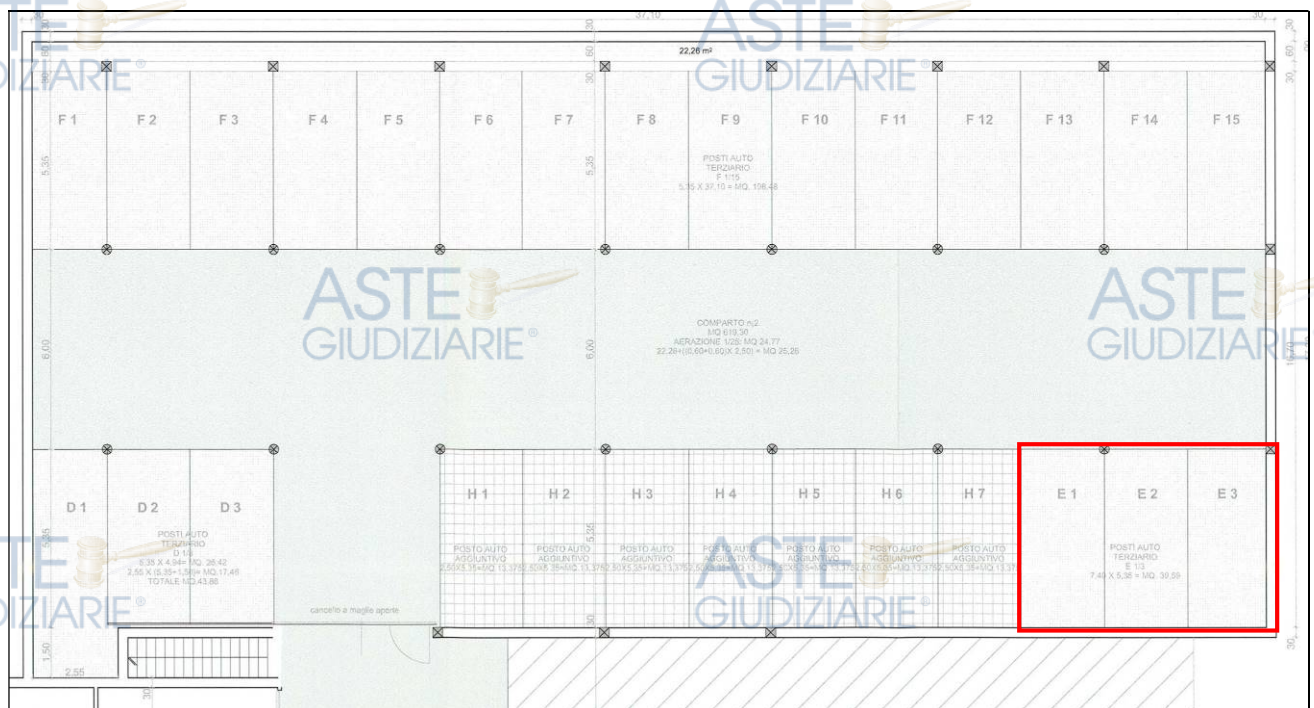


Figura 17: Estratto Tav. 03 pianta piano interrato D.I.A. Prot. 52454 del 05.12.2006 con indicazione delle unità immobiliari in oggetto

Situazione urbanistica

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

Il mappale 91 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

Si precisa che, come precedentemente detto, non sono state rinvenute presso dall'Ufficio Tecnico Comunale pratiche edilizie successive a quelle di costruzione dell'edificio e in particolare a nome all'attuale locatario. Il confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali è stato eseguito con

riferimento alle tavole allegate alla D.I.A. di variante Prot. 52454 del 05.12.2006 da cui sono emerse difformità relativamente all'unità commerciale:

- sono state realizzate tramezzature in cartongesso per la creazione di salette per lo svolgimento dell'attività di massaggi;
- sono stati installati lavandini e docce all'interno delle tre sale massaggi;
- è stata riscontrata la presenza di probabili vani non accessibili/contropareti lungo la parete sud/ovest a confine con altra unità immobiliare;
- in tutti i locali ad eccezione del bagno, disimpegno e ripostiglio è stata realizzata una controsoffittatura che ha portato l'altezza del locale pari a 3,18 m;
- diverso posizionamento dei sanitari;
- diverse dimensioni delle vetrine;
- rapporti aeroilluminanti non garantiti, a causa dell'installazione di vetrine non apribili;
- il ripostiglio risulta di lunghezza minore rispetto a quanto indicato nella pianta di progetto.

Si precisa però che all'interno delle pratiche edilizie relative all'unità immobiliare in oggetto reperite presso gli uffici comunali, non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti realizzati in origine né di quelli attualmente visibili a seguito delle modifiche dei locali e dell'inizio dell'attività commerciale tutt'ora in essere.

Si evidenzia inoltre che la “Relazione Tecnica di cui all'art. 28 della Legge 09.01.90 n. 10 attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici” è relativa allo stato dei luoghi previsti con D.I.A. Prot. 22527 del 24.05.2004 e non è conforme allo stato attuale in cui l'intero piano terra è suddiviso in n° 6 unità terziarie.

Relativamente ai posti auto si precisa che l'intero piano interrato non è stato oggetto di variante rispetto al progetto originario, pertanto il confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali è stato eseguito prendendo come riferimento la tavola n. 03 della D.I.A. Prot. 22527 del 24.05.2004 da cui non sono emerse difformità.

Si riporta di seguito la pianta di confronto tra quanto rilevato e quanto risultante dalle pratiche edilizie autorizzate in atti. **(Allegato 4.1)**

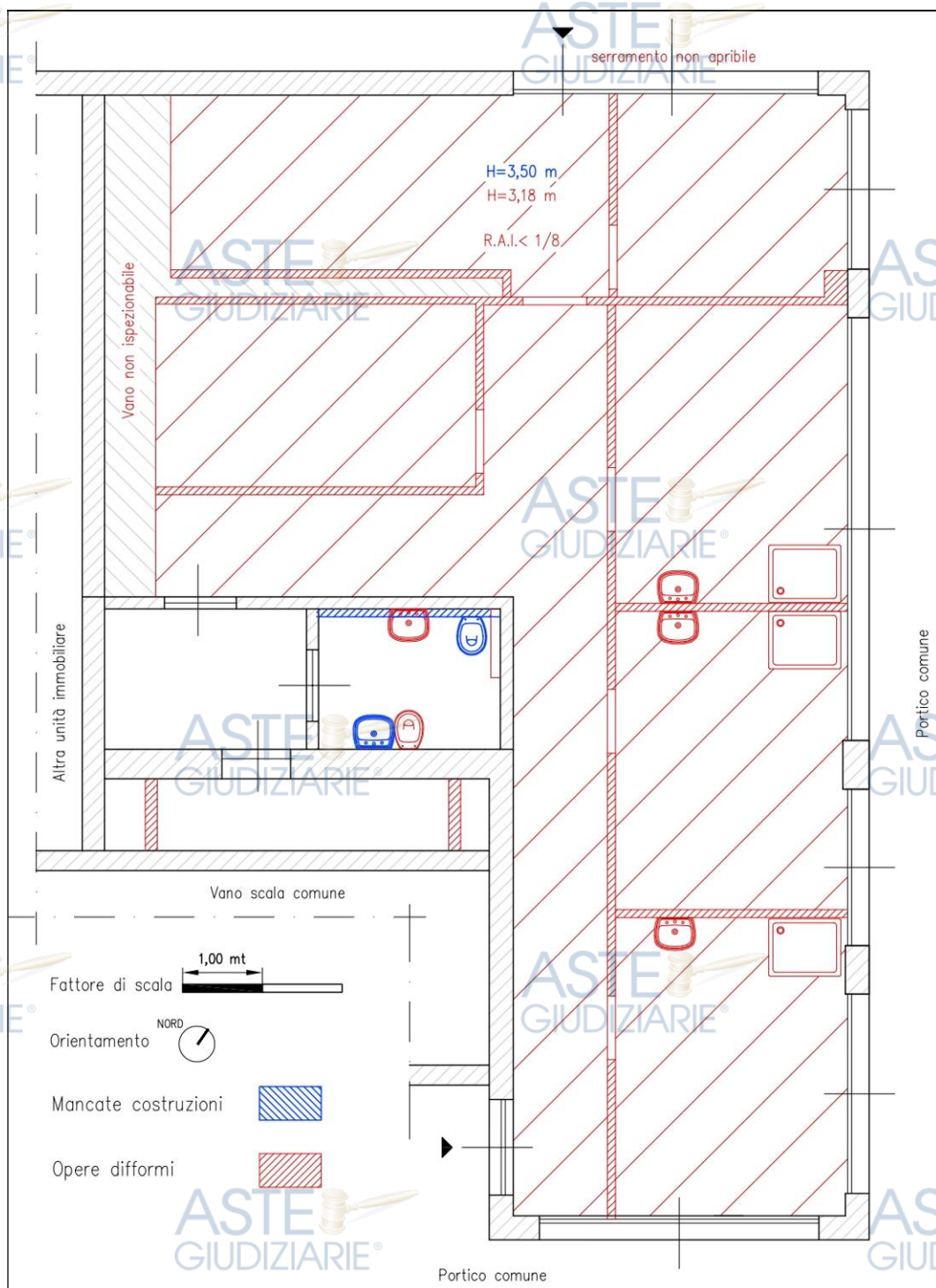


Figura 18: Pianta di confronto negozio con D.I.A. Prot. 52454 del 05.12.2006

Relativamente alle parti condominiali si precisa che rispetto alla tavola 02 della D.I.A. iniziale Prot. 22527 del 24.05.2004, in cui viene riportata la dimostrazione del calcolo della superficie del lotto con la definizione del limite di proprietà dello stesso, il confine di proprietà lungo via Fratelli Oscar e Olves di Prata e in parte lungo via Luigi Fasser così come indicato nella tavola progettuale sopra citata tra l'area verde condominiale e l'adiacente marciapiede, non coincide con lo stato dei luoghi rilevato. Infatti le aree verdi condominiali perimetrate con siepi di cui al mapp. 91 sub. 101 sconfinano sull'intero sedime

destinato a marciapiede nel progetto citato ma mai realizzato a bordo strada lungo via Fratelli Oscar e Olves di Prata e in angolo a via Fasser.

Si riportano di seguito uno stralcio di detta tavola ed alcune viste delle aree verdi comuni dall'angolo nord-est dell'edificio.

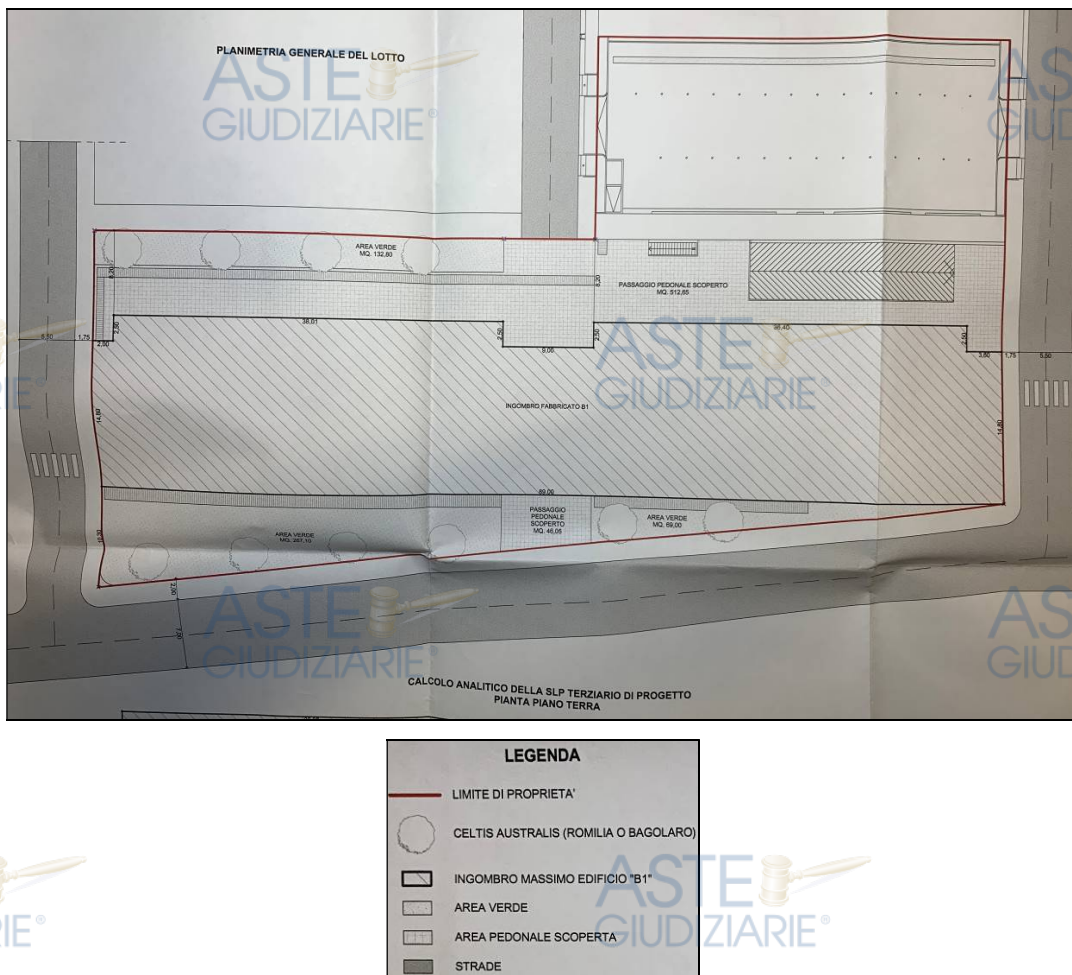


Figura 19: Estratto Tav. 02 Planimetria Generale D.I.A. Prot. 22527 del 24.05.2004



Figura 20: Viste da via Fratelli Oscar e Olves di Prata dell'area verde condominiale

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 Liquidatore, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

- ☒ la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica rispetto allo stato attuale dell'unità commerciale (sub. 33)
- ☒ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica rispetto allo stato attuale dei posti auto (sub. 79-80-81)

Si evidenzia che le difformità riscontrate relative alle parti comuni dell'edificio dovranno essere oggetto di ulteriori indagini sia per quanto riguarda i confini di proprietà del condominio sia per quanto riguarda le tabelle millesimali dei beni comuni non censibili di cui si fa cenno nel successivo capitolo 3.3.

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 16.03.2023 e al 12.03.2024.

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 01.02.2007.

Dal confronto eseguito relativamente l'unità immobiliare commerciale (sub. 33) state riscontrate le seguenti irregolarità:

- sono state realizzate tramezzature in cartongesso per la creazione di salette per lo svolgimento dell'attività di massaggi;
- è stata riscontrata la presenza di vani non accessibili lungo la parete sud/ovest a confine con altra unità immobiliare;
- in tutti i locali ad eccezione del bagno, disimpegno e ripostiglio è stata realizzata una controsoffittatura che ha portato l'altezza del locale pari a 3,18 m;
- in planimetria catastale non è riportata la porta d'accesso in lato nord/est.

Dal confronto eseguito relativamente i posti auto coperti (sub. 79-80-81) non state riscontrate irregolarità.

Si riporta di seguito la pianta di confronto tra quanto rilevato e quanto risultante dalla planimetria catastale ultima in atti. **(Allegato 4.1)**

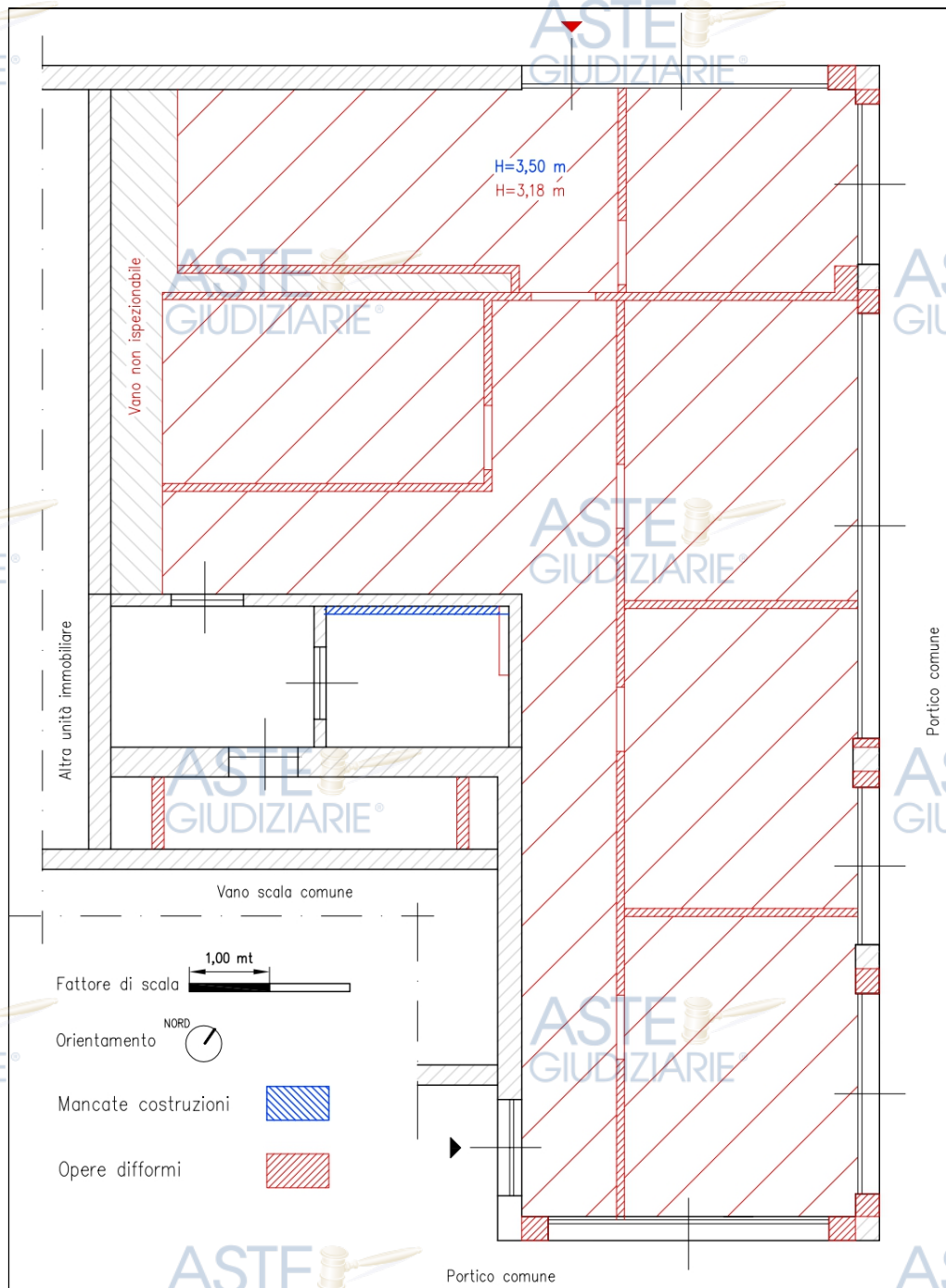


Figura 21: Pianta di confronto negozio con ultima planimetria catastale in atti

Relativamente alle parti condominiali si precisa che, rispetto al piano terra dell'elaborato planimetrico ultimo in atti, il confine di proprietà lungo via Fratelli Oscar e Olves di Prata e in parte lungo via Luigi Fasser non coincide con lo stato dei luoghi rilevato. Infatti le aree verdi condominiali perimetrate con siepi di cui al mapp. 91 sub. 101 sconfinano oltre il perimetro di proprietà così come indicato nell'elaborato planimetrico.

Si evidenzia che l'elaborato planimetrico coincide con quanto riportato nella tavola 02 della D.I.A. iniziale Prot. 22527 del 24.05.2004 in cui viene riportata la dimostrazione del calcolo della superficie del lotto con la definizione del limite di proprietà dello stesso.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico con evidenziato il perimetro del mappale 91.

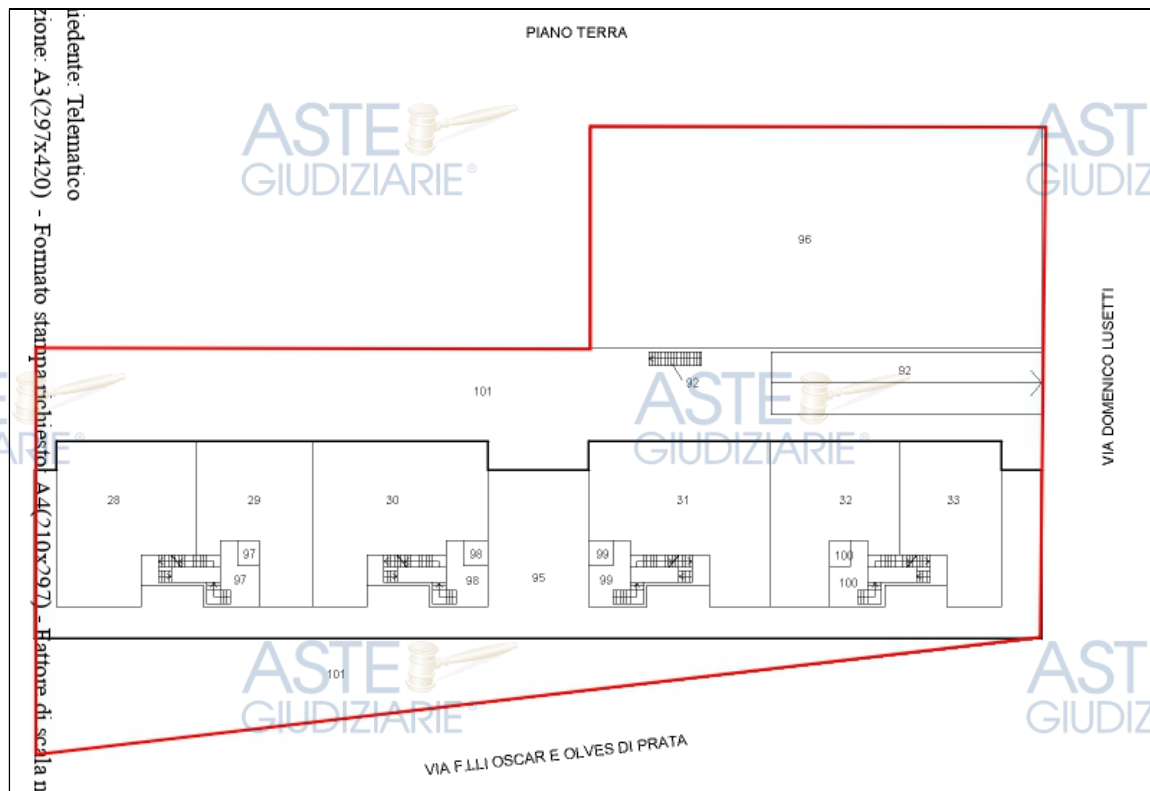


Figura 22: Estratto elaborato planimetrico ultimo in atti con indicazione del perimetro di proprietà condominiale

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 NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare commerciale sub. 33
- ☒ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari sub. 79-80-81 (posti auto).

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 91 sub. 33**

Via F.lli Oscar e Olves di Prata snc, Piano T, Categoria C/1, classe 5, Cons. 92mq, Rendita € 1.007,30

[2] Posto auto coperto

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. NCT **Foglio 220 - particella 91 sub. 79**

Via Domenico Lusetti snc, Piano S1, Categoria C/6, cons. 13 mq, Classe 2, Rendita € 14,10

[3] Posto auto coperto

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. NCT **Foglio 220 - particella 91 sub. 80**

Via Domenico Lusetti snc, Piano S1, Categoria C/6, cons. 14 mq, Classe 2, Rendita € 15,18

[4] Posto auto coperto

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. NCT **Foglio 220 - particella 91 sub. 81**

Via Domenico Lusetti snc, Piano S1, Categoria C/6, cons. 14 mq, Classe 2, Rendita € 15,18

Alla data del 25.07.2023, data in cui sono state eseguite le ispezioni ipotecarie, 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 2 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** e **costituzione di vincolo di destinazione a parcheggio pubblico** sull'area identificata al **mappale 77** 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. 36711/25337 del 05.11.2013**

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 220/NCT con i mappali:

91 sub. n.ri 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 89, 90, 91, 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 86, 87, 88;

Volendo le società procedere allo scioglimento della comunione esistente tra le medesime sui sopradescritti mappali, procedono alla assegnazione dei seguenti lotti in proprietà esclusiva:

a) lotto 1

assegnato a "Omissis"

costituito dai beni ubicati in Comune di Brescia censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/220 con i mappali: **91 sub. n.ri** 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, **79, 80, 81**, 82, 83, 84, 85, 89, 90, 91;

b) lotto 2

assegnato a "Omissis"

costituito dai beni ubicati in Comune di Brescia censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/220 con i mappali: 91 sub. n.ri 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 86, 87, 88;

***** Trasc. 20118/12928 del 10.05.2018**

Atto notaio Enrico Lera in data 19.04.2018 Rep. 49303/14841, **compravendita (Allegato 5.3)**, 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: **91 sub. n.ri** 28, 29, 30, 31, **33**, 63;

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 nell'elaborato grafico "Planimetria generale: individuazione aree di uso pubblico" allegato sotto la lettera "A/5" alla delibera della Giunta Comunale del 03.11.2001 n. 1006/42560 P.G. allegata sotto la lettera "A" della sopra citata convenzione di cui sotto si riporta un estratto.

Nello specifico gli spazi asserviti ad uso pubblico sono i portici (indicati nella tavola grafica sotto riportata con il colore grigio) identificati catastalmente con il mapp. 91 sub. 95 nell'elaborato planimetrico catastale.

Il parcheggio accessibile da via Lusetti (indicato in tavola con il colore rosa) e identificato catastalmente con il mapp. 91 sub. 96 nell'elaborato planimetrico catastale è soggetto a vincolo a destinazione di parcheggio di uso pubblico.

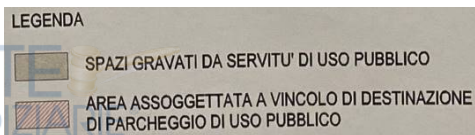
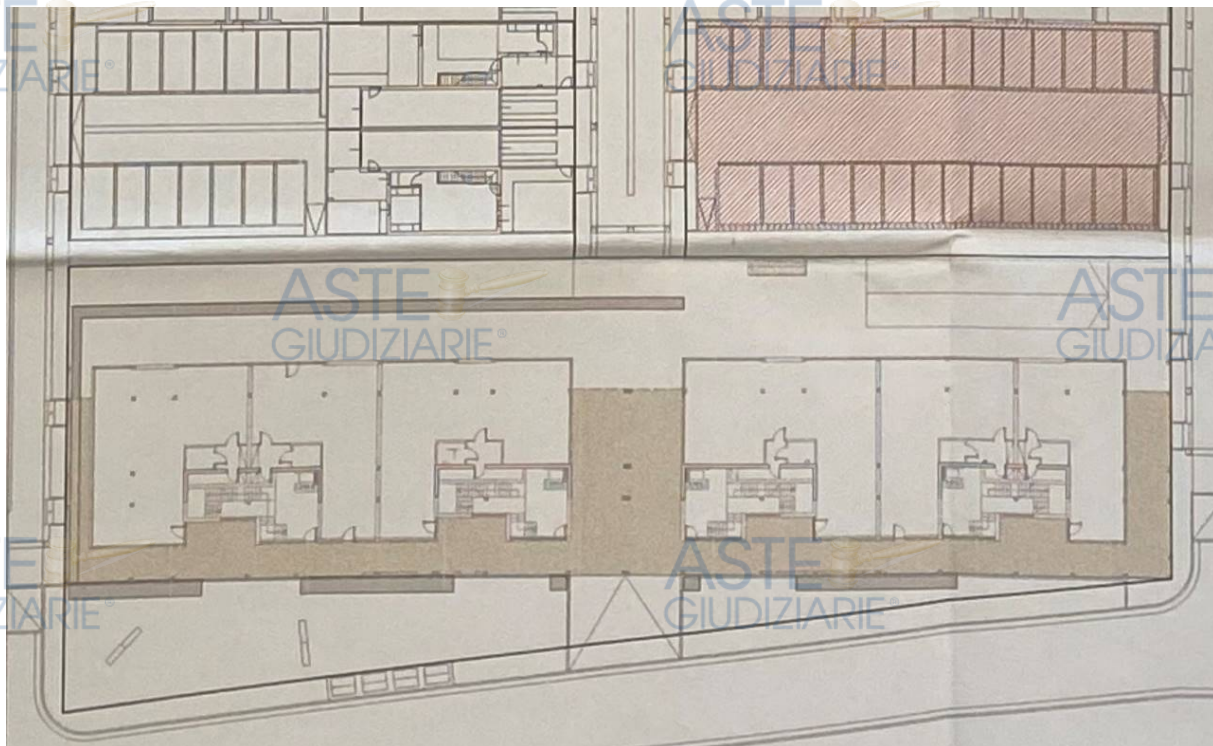


Figura 23: Estratto "Allegato A/5"



Figura 24: Portici condominiali soggetti ad uso pubblico



Figura 25: Parcheggio condominiale con vincolo di uso pubblico

Inoltre si riporta di seguito un ulteriore estratto della tavola 03 allegata alla D.I.A. prot. 22527 del 24.05.2004 (**Allegato 3.1**) in cui vengono esplicitate le pertinenze delle attività terziarie poste al piano terra relativamente ai parcheggi e alle autorimesse posti al piano interrato.

Si evidenzia pertanto che tutte le unità immobiliari destinate ad autorimesse o a posto auto tutt'ora di proprietà della società in liquidazione sono da considerarsi pertinenziali di unità immobiliari di tipo terziario.

Si ribadisce pertanto che anche i posti auto oggetto della presente perizia ed identificati nella tavola grafica autorizzativa con numero di interno **E1-E2-E3** rientrano tra le unità immobiliari autorizzate con specifica destinazione a parcheggio pertinenziale ed accessorio alla sola attività terziaria.

Rimane pertanto escluso per la parte acquirente, la possibilità di utilizzo degli stessi quali accessori alla residenza.



Figura 26: Estratto Tavole 03 - D.I.A. prot. 22527 del 24.05.2004 con indicazione delle unità immobiliari in oggetto

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

1. 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 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.

Le società medesime, ciascuna per la propria quota di proprietà e congiuntamente per l'intero, costituiscono inoltre vincolo di destinazione a parcheggio pubblico sull'area identificata al mappale 77 del foglio 220 di N.C.T.R., il tutto come meglio individuato con retinatura rosa nel precitato elaborato grafico allegato sotto la lettera "A/5" alla precisata deliberazione della Giunta Comunale in data 3 novembre 2004 n.1006/42560 P.G., allegata al presente atto sotto la lettera "A".

La manutenzione ordinaria e straordinaria di detto parcheggio è posta a carico del Comune di Brescia, così come i relativi oneri di pulizia ed illuminazione, salvo quanto attinente ai sottostanti posti auto.

...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. 14 – Prezzo di vendita degli alloggi

...omissis...

Per le n. 3 (tre) autorimesse realizzate dalla cooperativa "Omissis" sul Lotto "B4", di cui al mappale 60 del Foglio 220 di N.C.T.R., nonché per i n. 7 (sette) posti auto coperti realizzati dalla società "Omissis" e "Omissis" sul lotto "B1", di cui ai mappali 68 e 77 del Foglio 220 di N.C.T.R., eccedenti il numero degli alloggi e delle unità terziarie, il prezzo massimo unitario di prima cessione è determinato a corpo in Euro 18.000,00 per le autorimesse ed in Euro 15.000,00 per i posti auto coperti.

Dette autorimesse, contraddistinte con i numeri d'interno 36-37-38 nella tabella allegata al presente atto sotto la lettera "N", ed i precitati posti auto coperti, identificati con i numeri d'interno da "H1" a "H7" nella tabella al presente atto allegata sotto la lettera "M", potranno essere liberamente alienate/i, fatto salvo il prezzo come sopra indicato.

...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.

In merito ai beni comuni non censibili assegnati alle unità immobiliari del mappale 91 si evidenzia che nell'atto di provenienza redatto dal Notaio Lera Rep. 49.303/14.841 del 19.04.2018 (**Allegato 5.3**):

1-l'allegato "E" dell'atto costituisce l'elenco dei subalterni facenti parte del mappale 91 in cui:

- il **sub. 92** è b.c.n.c. scivolo d'accesso, vano tecnico scala 3, vano scala comune ai sub. dall'1 al 91;
- il **sub. 93** è b.c.n.c. corsia d'accesso ai posti auto comune ai sub. 64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-**79-80-81**-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91;
- il **sub. 94** è b.c.n.c. corsia d'accesso alle autorimesse, pozzi di luce, vani tecnici scala 2 e 3, terrazza comune ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-**33**-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62- 63;
- il **sub. 95** è b.c.n.c. portico comune ai sub. dall'1 al 91 gravato da servitù di uso pubblico per transito pedonale;
- il **sub. 96** è b.c.n.c. corte comune ai sub. dall'1 al 91 con vincolo di destinazione a parcheggio pubblico;
- il sub. 97 è b.c.n.c. vano scala e ascensore comune ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-63;
- il sub. 98 è b.c.n.c. vano scala e ascensore comune ai sub. 8-9-10-11-12-13-14-60 con servitù di passaggio al tetto;
- il sub. 99 è b.c.n.c. vano scala e ascensore comune ai sub. 15-16-17-18-19-20;
- il sub. 100 è b.c.n.c. vano scala e ascensore comune ai sub. 21-22-23-24-25-26-27-56;
- il **sub. 101** è b.c.n.c. area verde e passaggi pedonali comune ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-**33**;
- il sub. 102 è b.c.n.c. corridoio cantine comune ai sub. 1-2-5-7;
- il sub. 103 è b.c.n.c. corridoio cantine comune ai sub. 9-10-12-13;
- il sub. 104 è b.c.n.c. corridoio cantine comune ai sub. 15-16-17-18-19;
- il sub. 105 è b.c.n.c. corridoio cantine comune ai sub. 22-24-25-27.

2-al punto 8) dell'atto si precisa che: *"gli immobili oggetto della presente compravendita fanno parte di edifici in condominio e pertanto si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare le norme di legge in materia nonché dei regolamenti di condominio con annesse tabelle millesimali, che si trovano allegati, ...omissis..., quanto al fabbricato condominiale edificato sul mappale 91(novantuno), sotto la lettera "E" all'atto in data 29.05.2007 n. 33.185/7.263 di mio repertorio...omissis..."*

Detto allegato riporta le tabelle millesimali relative a:

- tabella millesimi generali per i subalterni dall'1 al 91;
- tabella millesimi della corsia d'accesso alle autorimesse **sub. 93** per i subalterni 64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-**79-80-81**-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91;
- tabella millesimi della corsia d'accesso alle autorimesse **sub. 94** per i subalterni 34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62- 63;
- tabella millesimi della scala **sub. 97** per i subalterni 1-2-3-4-5-6-7-63;
- tabella millesimi della scala **sub. 98** per i subalterni 8-9-10-11-12-13-14-60;
- tabella millesimi della scala **sub. 99** per i subalterni 15-16-17-18-19-20;
- tabella millesimi della scala **sub. 100** per i subalterni 21-22-23-24-25-26-27-56.

Pertanto, dal confronto dell'elenco dei subalterni di cui all'allegato “E” dell'atto di provenienza con le tabelle millesimali di cui all'allegato “E” dell'atto pilota per la definizione delle tabelle millesimali redatto dal Notaio Lera Rep. 33.185 del 29.05.2007, si evidenzia che alla definizione dei millesimi corrispondenti alla corsia autorimesse (sub. 94) non concorrono i subalterni dall'1 al 33 come diversamente rilevabile nell'elenco dell'elaborato planimetrico.

Risultano inoltre mancanti le tabelle millesimali relative al sub. 101 (area verde e passaggio pedonale) comune ai soli appartamenti e unità terziarie (sub. da 1 a 33) come indicato nell'elenco dei subalterni dell'elaborato planimetrico allegato all'atto di provenienza (**Allegato 5.3**).

Eventuali modifiche alle tabelle millesimali per rettifica delle incongruenze sopra evidenziate, saranno a carico del condominio e pertanto a carico anche della parte acquirente delle presenti unità immobiliari per quota proporzionale di competenza secondo tabelle millesimali di proprietà generale.

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 “Omissis” che svolge attività di centro massaggio in forza di contratto locazione stipulato in data 17.05.2021. Tale contratto ha durata di 6 anni, oltre 6 anni di rinnovo automatico a far data dal 01.06.2021.

Il canone di locazione mensile è pari a € 1.000 oltre all'iva di legge per complessivi € 12.000,00 oltre all'iva di legge e sarà aggiornato annualmente 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 10.1**)

Si precisa però che, ai sensi dell'art. 185, 2° comma, CCII, la procedura ha provveduto a recedere dal contratto allo scadere del quarto anno successivo all'apertura della liquidazione giudiziale.

Alla luce di ciò il contratto avrà scadenza in data 08.02.2027.



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 F.lli di Prata" 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. 33) in oggetto spettano 44,70/1000 e ai tre posti auto coperti (sub. 79-80-81) rispettivamente 0,18/1000, 0,20/1000 e 0,20/1000 di proprietà generale, mentre relativamente alle parti condominiali ai posti auto spettano rispettivamente 32,67/1000, 36,30/1000 e 36,70/1000 del sub.93 (corsello posti auto).

L'amministrazione condominiale è gestita dall'amministratore Sig. Di Rienzo Ciro" 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.

Come da documentazione fornita dall'amministratore condominiale (**Allegato 7**), relativamente al negozio (sub. 33) e ai tre posti auto (sub. 79-80-81) nel "riparto consuntivo dell'esercizio ordinario 2022/2023" relativo al periodo dal 01.03.2022 al 28.02.2023, le spese di gestione ammontavano complessivamente a circa €1.400, nel "riparto consuntivo dell'esercizio ordinario 2023/2024" relativo al periodo dal 01.03.2023 al 28.02.2024, le spese di gestione ammontavano complessivamente a circa € 1.420 mentre nel "riparto preventivo dell'esercizio ordinario 2024/2025" relativo al periodo dal 01.03.2024 al 28.02.2025, le spese ammontano a circa € 1.780.

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.

Si riportano in allegato il Regolamento Condominiale, i bilanci consuntivi per gli esercizi ordinari 2022/2023 e 2023/2024, il bilancio preventivo per l'esercizio ordinario 2024/2025 con relative ripartizioni, il prospetto delle rate e le tabelle millesimali. (**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 a carico dei medesimi proprietari e degli eventuali aventi causa.

Si precisa inoltre che, relativamente alle unità commerciali, l'Art. 3 del Regolamento Condominiale specifica che:

"E' espressamente autorizzato agli immobili commerciali - direzionali l'utilizzo degli spazi a portico. Previa eventuale autorizzazione comunale se necessaria ed approvazione di tipologia e planimetria da parte dell'amministratore per tavolini, vasi di fiori, espositori,... ecc.

Si autorizzano fin da ora i proprietari delle unità immobiliari classificate come commerciali e/o terziarie a realizzare eventuali aperture di ulteriori accessi che ritenessero utili al miglior svolgimento della propria attività e/o alla modifica delle vetrate e tamponamenti già esistenti prospicienti i portici e le zone retrostanti anche se facenti parte di aree individuate come parti comuni dell'immobile.

Tali modifiche si autorizzano previo possesso da parte dei proprietari stessi di eventuali concessioni e/o autorizzazioni, qualora fossero necessarie, rilasciate dagli enti preposti."

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

Come riportato al precedente capitolo 3 il negozio presenta una completa difformità rispetto all'ultima pratica edilizia autorizzativa, così come il confronto con la planimetria catastale.

I posti auto non presentano difformità rispetto all'ultima pratica edilizia autorizzativa e alla planimetria catastale.

Il sottoscritto CTU ritiene quindi utile applicare una decurtazione al valore di stima immobiliare corrente per l'immobile corrispondente alla necessità di ottenimento di autorizzazione in sanatoria dei locali e/o una parziale messa in pristino degli stessi, e ad un eventuale adeguamento delle dotazioni impiantistiche e l'ottenimento delle dichiarazioni di conformità delle stesse.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione 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.

A titolo indicativo l'intervento dovrebbe prevedere la sostituzione del numero di serramenti esistenti con serramenti dotati di parti apribili necessaria per l'ottenimento dei rapporti aeroilluminanti previsti dalla normativa vigente o in alternativa l'installazione di un sistema di areazione forzata; la revisione completa degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento con l'emissione delle relative certificazioni di conformità.

Si evidenzia inoltre che, sempre come riportato nel precedente capitolo 3, relativamente alle parti condominiali sono state riscontrate alcune difformità che dovranno essere oggetto di ulteriori approfondimenti da parte dell'amministrazione condominiale.

Anche in questo caso non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari alla eventuale regolarizzazione (ridefinizione dei confini mediante spostamento delle siepi e modifica delle tabelle millesimali), ritenendosi necessaria la predisposizione di adeguati preventivi di spesa non oggetto del presente incarico. Rimarranno pertanto a carico della parte acquirente gli oneri necessari a dette regolarizzazioni per quota millesimale di competenza.

Si evidenzia che i costi della regolarizzazione edilizia e catastale 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.

Al valore di mercato verrà quindi applicata una decurtazione per la regolarizzazione edilizia e catastale complessivamente in circa € 50.400.

Tale importo di costo è 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

Si richiama integralmente quanto previsto nella 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 per quanto riguarda i vincoli d'uso e di pertinenzialità a cui gli immobili della presente perizia risultano assoggettati.

Si ribadisce in particolare che dall'analisi congiunta della Convenzione Urbanistica e delle tavole grafiche autorizzative di cui alla DIA prot. 22527 del 24.05.2004 a cui la convenzione fa riferimento, si deduce quanto segue:

- i parcheggi privati di spettanza e di pertinenza delle attività terziario - commerciali, tra cui i posti auto ricadenti nel presente lotto di vendita, dovranno essere segnalati ed utilizzati dall'attività terziaria (art.3 Convenzione Urbanistica), come anche rappresentato in pratica edilizia nella tavola grafica di progetto dei parcheggi pertinenziali del complesso.
- Il prezzo di vendita o il canone di locazione delle unità immobiliari a destinazione terziaria con relative pertinenze sarà liberamente pattuito tra i contraenti (art.17 Convenzione Urbanistica).

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

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

***** Iscr. 6701/1367 del 08.02.2005**

Atto Notaio Enrico Lera Rep. 27171/5247 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: € 4.650.000,00.=

Somma Iscritta: € 9.300.000,00.=

Durata anni 18

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Brescia, censiti nel Catasto Terreni al foglio 220 con i mappali:

68 di Ha 0.27.28

77 di Ha 0.07.79

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

- Annot. 50163/7413 del 18.09.2007 – frazionamento in quota

- Annot. 50164/7414 del 18.09.2007 – restrizione di beni

Atto Notaio Enrico Lera Rep. 33183/7261 del 29.05.2007 con il quale:

a) il mutuo viene frazionato in 22 quote, delle quali:

- la quota n. 16 (debito residuo € 239.000,00 ed ipoteca sino alla concorrenza di € 478.000,00) è garantita dal mappale 91/28;

- la quota n. 17 (debito residuo € 179.000,00 ed ipoteca sino alla concorrenza di € 358.000,00) è garantita dal mappale 91/29;

- la quota n. 18 (debito residuo € 259.000,00 ed ipoteca sino alla concorrenza di € 518.000,00) è garantita dal mappale 91/30;

- la quota n. 19 (debito residuo € 274.000,00 ed ipoteca sino alla concorrenza di € 548.000,00) è garantita dal mappale 91/31;

- la quota n. 21 (debito residuo € 168.000,00 ed ipoteca sino alla concorrenza di € 336.000,00) è garantita dal mappale 91/33 oggetto di relazione;

- la quota n. 22 (debito residuo € 159.000,00 ed ipoteca sino alla concorrenza di € 318.000,00) è garantita dal mappale 91/63;

b) vengono svincolati, fra l'altro, i sub. n.ri 72-73-74-75-76-77-78-**79-80-81**-82-83-84-85-89-90-91 del mappale 91, unitamente ai beni comuni non censibili sub. n.ri 97-98-99-100-101-102-103-104-105 del mappale medesimo.

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

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Gli immobili da valutare sono confrontati 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 ad uso terziario 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, 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 agli immobili un valore di mercato come di seguito calcolato:

- Negozio 1.800,00 € / mq
- Posto auto coperto a corpo con valore unitario di circa 400,00 € / mq

Si ottiene pertanto il seguente valore commerciale:

LOTTO A25 NEGOZIO CON 3 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.	118,00	100%	118,00	1.800,00	212.400,00
Sommano €						212.400,00
[2] Posto auto coperto						
Posto auto coperto	S.E.L.	14,30	100%	14,30	a corpo	5.500,00
Sommano €						5.500,00
[3] Posto auto coperto						
Posto auto coperto	S.E.L.	13,70	100%	13,70	a corpo	5.500,00
Sommano €						5.500,00
[4] Posto auto coperto						
Posto auto coperto	S.E.L.	13,70	100%	13,70	a corpo	5.500,00
Sommano €						5.500,00
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 catastale così come appurata a seguito del rilievo dei locali e con il confronto degli stessi con le pratiche edilizie autorizzate.

Il valore di stima calcolato dal sottoscritto CTU tiene conto pertanto anche dei costi presunti per la regolarizzazione di tali difformità (**Allegato 9.5**).

Nel caso specifico si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato dell'unità immobiliare sopraesposto la cifra complessivamente stimata in circa **€ 50.400** per oneri di regolarizzazione come da computo metrico estimativo allegato (**Allegato 8.5**).

Pertanto per il bene in oggetto si ottiene, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO NEGOZIO (SUB. 33)

€ 162.000,00 (diconsi euro centosessantaduemila/00)

VALORE DI MERCATO POSTO AUTO COPERTO (SUB 79)

€ 5.500,00 (diconsi euro cinquemilacinquecento/00)

VALORE DI MERCATO POSTO AUTO COPERTO (SUB 80)

€ 5.500,00 (diconsi euro cinquemilacinquecento/00)

VALORE DI MERCATO POSTO AUTO COPERTO (SUB 81)

€ 5.500,00 (diconsi euro cinquemilacinquecento/00)

VALORE DI MERCATO LOTTO A25:

€ 178.500,00

(diconsi euro centosettantottomilacinquecento/00)

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

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 Liquidatore, 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), 06.06.2024

In fede, Il Tecnico

Ing. Massimiliano Gorlani

