

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 A26

N°1 posto auto coperto
sito nel condominio "F.Ili di Prata"
Brescia
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

Posto auto coperto

Ubicazione: Brescia, via Domenico Lusetti n°26
Identificativi catastali: Fg.220, **part. 91 sub. 82** P.S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Valore di mercato ridotto Lotto A26

€ 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00)

Verifica di conformità

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

Formalità e vincoli rilevanti

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

Limitazioni

Assunzioni limitative: SI
Condizioni limitative: SI

INDICE

RIEPILOGO SINTETICO	2
1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	5
Localizzazione	5
Zona	5
Mappa geografica	5
Destinazione urbanistica dell'immobile	6
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato	6
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	13
Tipologia edilizia e descrizione sintetica	13
Stato di manutenzione e finitura	13
Impianti in dotazione all'autorimessa	14
Identificazione catastale	15
Intestazione catastale	15
Confini	15
Consistenza	16
Criterio di misurazione	16
Calcolo delle superfici di proprietà	17
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	18
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	18
Anno di costruzione	18
Titoli autorizzativi esaminati	18
Situazione urbanistica	22
Limitazioni urbanistiche	22
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali	22
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica	24
3.2 RISPONDENZA CATASTALE	24
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti	24
Dichiarazione di rispondenza catastale	25
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	26
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo	28
Stato di possesso del bene alla data della valutazione	33
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	34
Oneri di natura condominiale	34
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale	35
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	35
Rispetto degli obblighi convenzionali per la vendita all'asta	35
5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente	37

6. ANALISI ESTIMATIVA	39
Utilizzo della valutazione	39
Basi del valore	39
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	39
Criterio di valutazione	40
7. CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO.....	41
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	42
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	43



1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Brescia

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

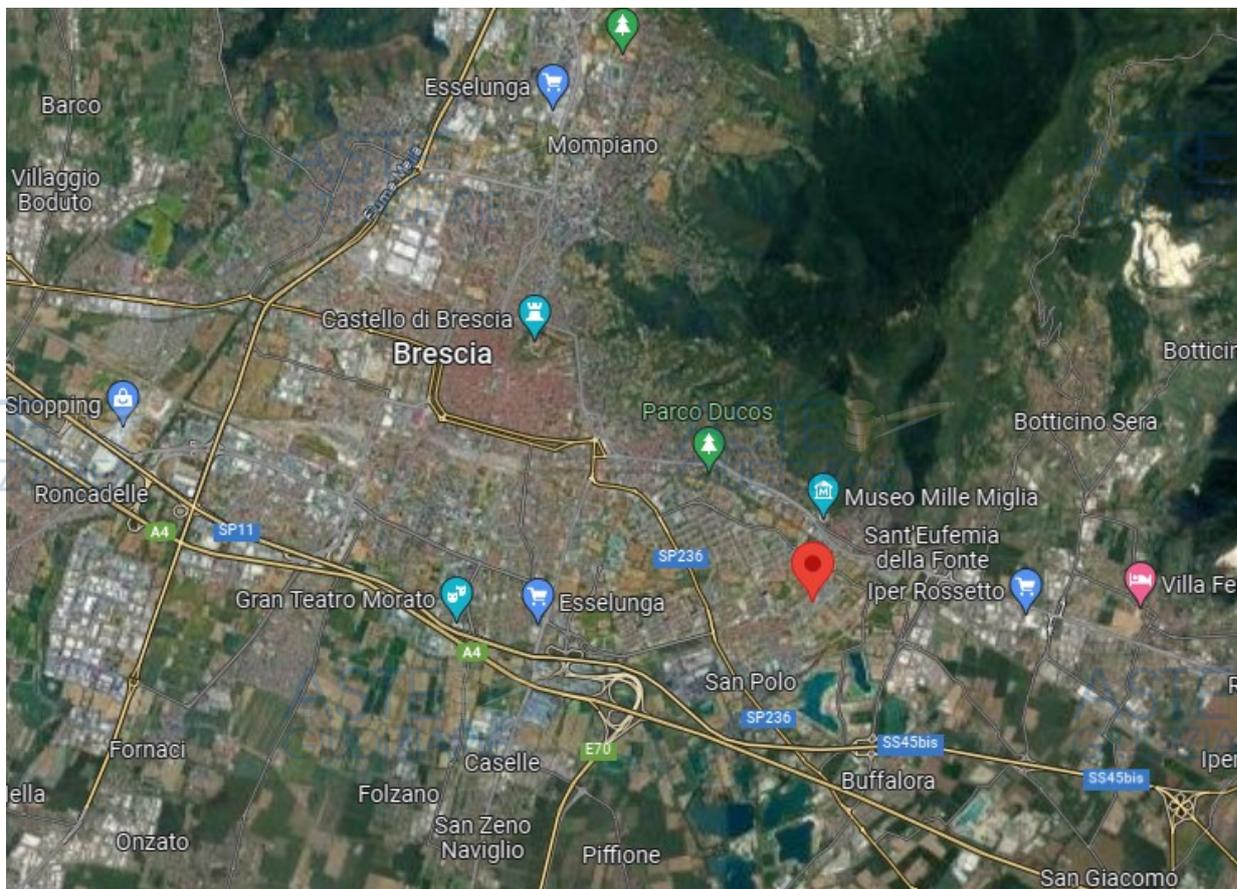


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Maps



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 è inserita l'unità immobiliare 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 è inserita l'unità immobiliare 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®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



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®

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 è evidenziata l'unità immobiliare (un posto auto coperto) oggetto del presente lotto di vendita.



Figura 05: Individuazione immobili su elaborato planimetrico catastale

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, che costituisce il lotto di vendita A26, è riportata nella tabella sottostante con indicazione della tipologia immobiliare, dell'ubicazione, dei dati catastali, della quota di proprietà e dello stato di occupazione.

LOTTO A26					
N°1 POSTO AUTO COPERTO					
TIPOLOGIA IMMOBILE	INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI PROPR.	STATO
POSTO AUTO COPERTO	VIA DOMENICO LUSETTI N°26	P. S1	FG. 220 PART. 91 SUB.82	1/1	LIBERO

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e descrizione sintetica

L'immobile in oggetto consiste in un posto auto coperto.

Il posto auto si trova 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 ed è raggiungibile dalla rampa posta al civico 26 di via Lusetti oltre che dalla scala posta nelle vicinanze della rampa stessa. L'autorimessa che lo 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 dell'autorimessa in cui si trova il posto auto coperto risalgono al periodo di costruzione dell'edificio: il pavimento è in cemento spazzolato, le pareti risultano al rustico tinteggiate, 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 alcune immagini relative all'immobile in oggetto.

Immagini posto auto





Figura 06: Posto auto coperto sub. 82

Impianti in dotazione all'autorimessa

L'autorimessa in cui è inserito il posto 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 ½ 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.



Figura 07: Impianti in dotazione all'autorimessa

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. NCT **Foglio 220 - particella 91 sub. 82**

Via Domenico Lusetti snc, Piano S1,

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

Trattasi di unità immobiliare facente 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

L'unità immobiliare presenta i seguenti confini:

- Nord-Est confina con altra unità immobiliare (sub. 81);
- Nord-Ovest confina con corsello comune (sub. 93);
- Sud-Ovest confina con altra unità immobiliare (sub. 83);
- Sud-Est confina con rampa comune (sub. 92);

Si riporta a seguire uno stralcio della planimetria catastale ultima in banca dati.



Figura 08: Posto auto - Part. 91 sub. 82

Consistenza

In data 31.03.2023 è stato eseguito il sopralluogo che ha 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.

Il rilievo eseguito è stato confrontato con la planimetria catastale ultima 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 **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 del rilievo avvenuto in occasione del sopralluogo.

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

Posto auto coperto di superficie utile di circa: 13,90mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

LOTTO A26				
N° 1 POSTO AUTO COPERTO				
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(mq)
Posto auto coperto	S.E.L.	13,95	100%	13,95
Superficie Commerciale mq				13,95
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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

-Tav. 03 – Piante piano interrato;

-Tav. 04 – Piante piano terra;

-Tav. 05 – Piante piano primo;

-Tav. 06 – Piante piano secondo;

-Tav. 07 – Piante piano copertura;

-Tav. 08 - Prospetti;

-Tav. 09 – Sezioni;

Tav. D – Piante 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 – Piante piano terra variante;
- Tav. 02 – Piante piano primo variante;
- Tav. 03 – Piante piano secondo variante;
- Tav. 04 – Piante piano terra comparazione;
- Tav. 05 – Piante piano primo comparazione;
- Tav. 06 – Piante piano secondo comparazione;
- Tav. 07 – Piante piano terra boll. 22527/04 del 24.05.2004;
- Tav. 08 – Piante piano primo boll. 22527/04 del 24.05.2004;
- Tav. 09 – Piante piano secondo boll. 22527/04 del 24.05.2004;
- Tav. A – Piante piano terra superamento barriere architettoniche;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Tav. B – Pianta piano primo visibilità ed adattabilità;
- Tav. C – Pianta 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 della pianta di progetto ultima in atti relativamente all'unità in oggetto.

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.

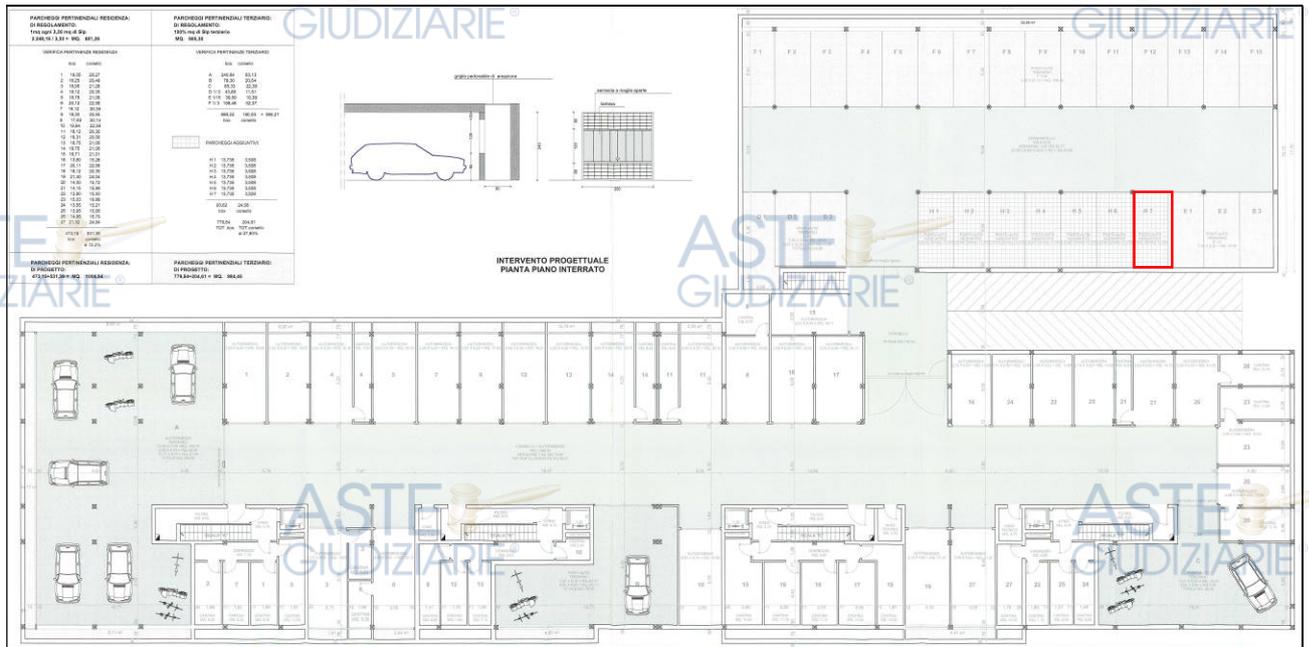


Figura 09: Estratto Tav. 03 pianta piano interrato D.I.A. Prot. 22527 del 24.05.2004 con indicazione dell’unità immobiliare in oggetto

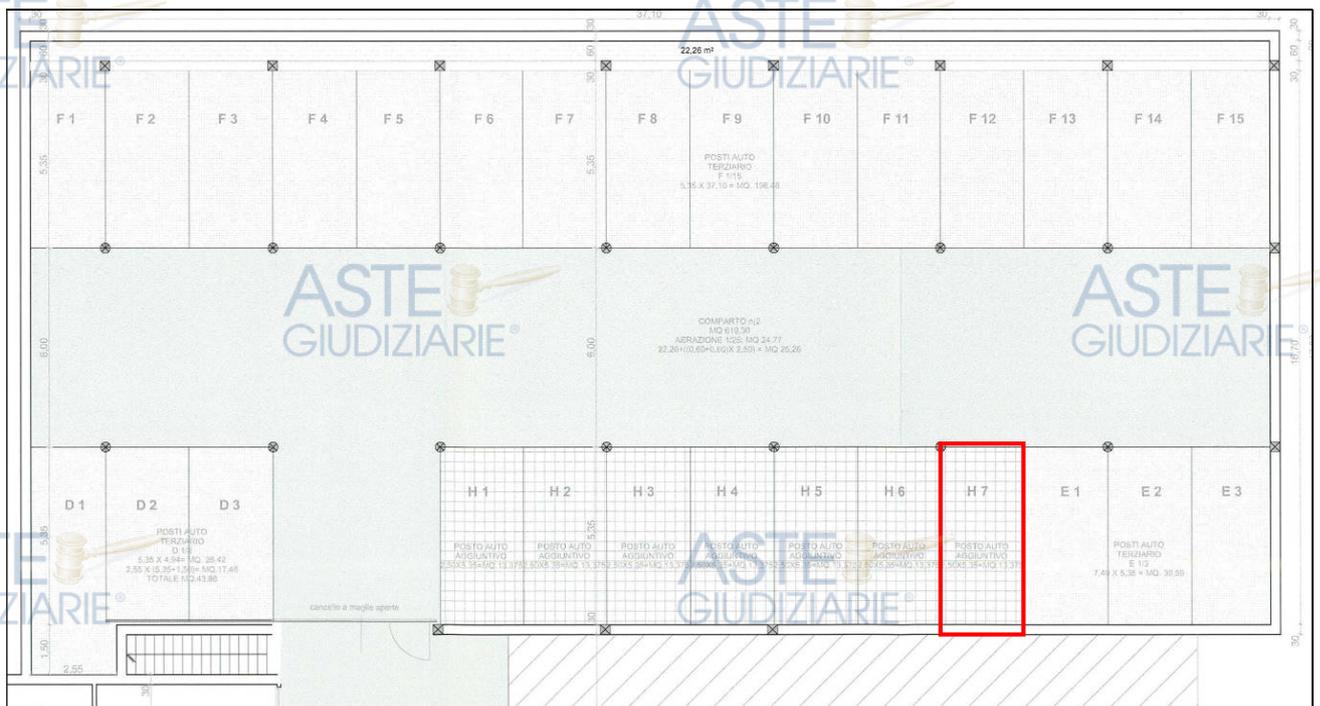


Figura 10: Estratto Tav. 03 pianta piano interrato D.I.A. Prot. 52454 del 05.12.2006 con indicazione dell’unità immobiliare in oggetto

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

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, 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.

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.

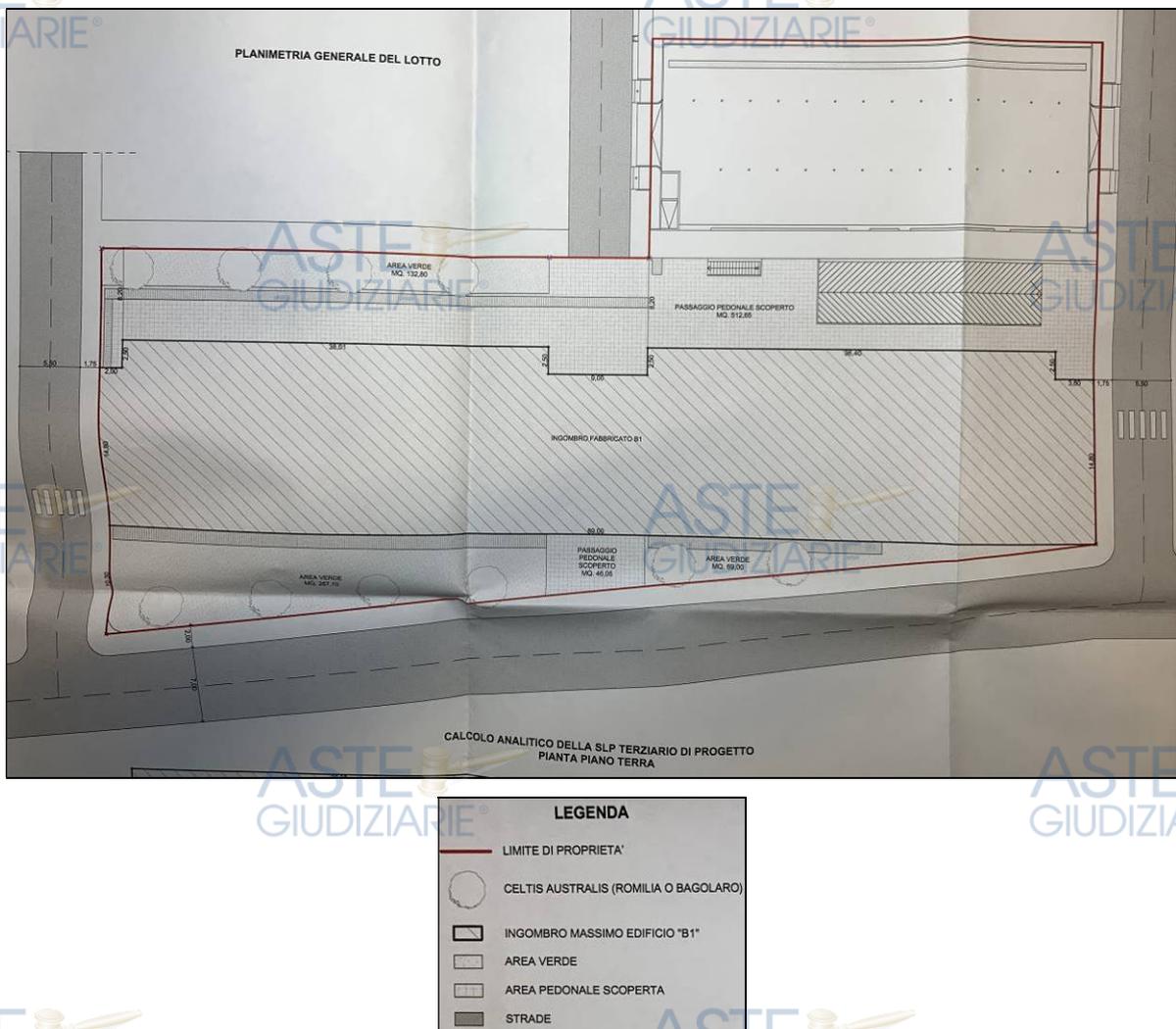


Figura 11: Estratto Tav. 02 Planimetria Generale D.I.A. Prot. 22527 del 24.05.2004



Figura 12: 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 REGOLARITA' edilizio-urbanistica rispetto allo stato attuale del posto auto
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica rispetto allo stato attuale del posto auto

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 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'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 (sub. 82) non state riscontrate irregolarità.

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 perimetrare 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.

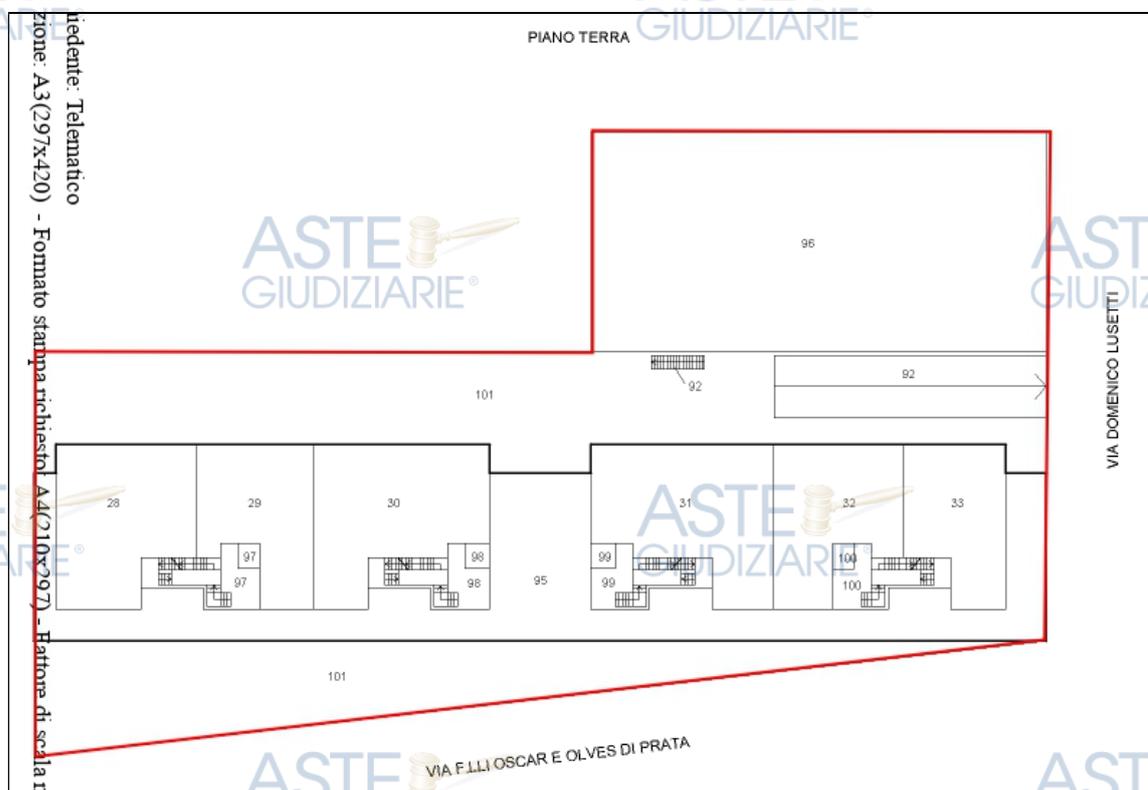


Figura 13: Estratto elaborato planimetrico ultimo in atti con indicazione del perimetro di proprietà condominiale

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 REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare
- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Relativamente al bene immobile ubicato in Comune di Brescia, così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. NCT **Foglio 220 - particella 91 sub. 82**

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.

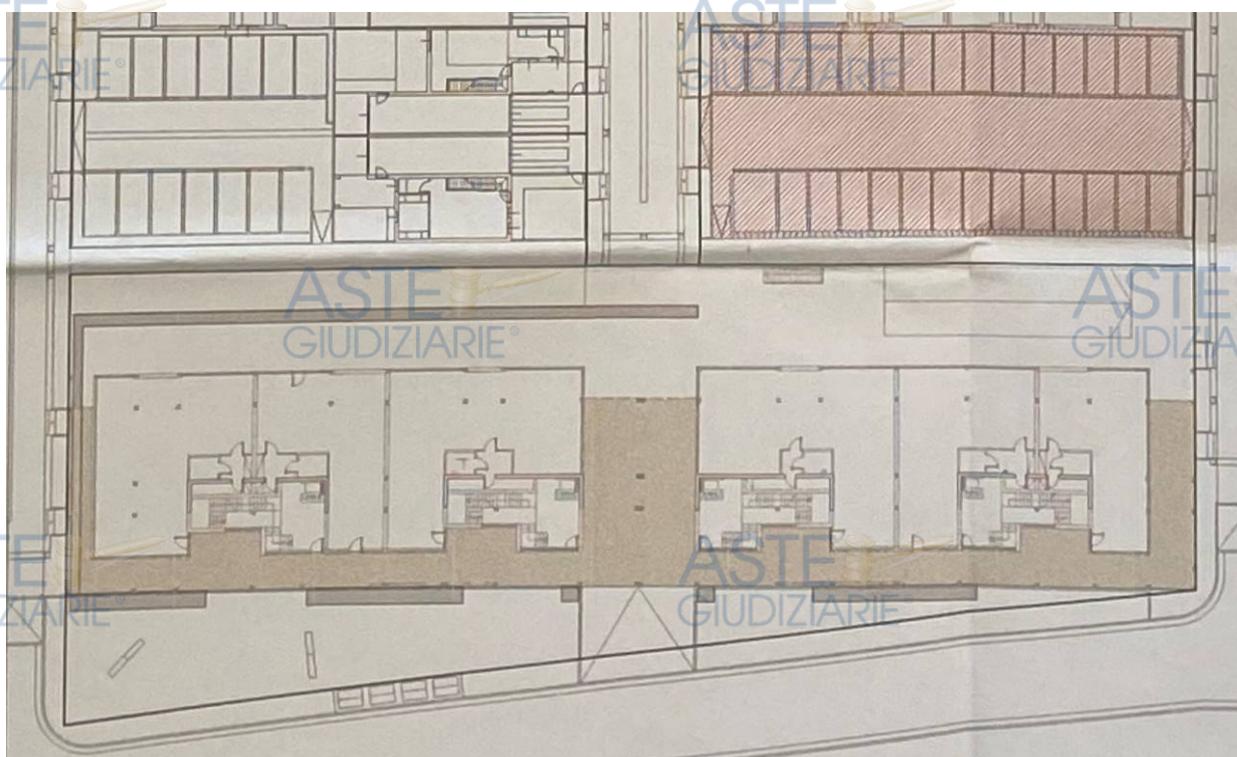
Nello specifico gli spazi asserviti ad uso pubblico sono i portici (indicati nella tavola grafica sotto riportata con il colore grigio) identificati catastalmente con il mapp. 91 sub. 95 nell’elaborato planimetrico catastale. Il parcheggio accessibile da via Lusetti (indicato in tavola con il colore 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 14: Portici condominiali soggetti ad uso pubblico



Figura 15: Parcheggio condominiale con vincolo di uso pubblico



LEGENDA	
	SPAZI GRAVATI DA SERVITU' DI USO PUBBLICO
	AREA ASSOGGETTATA A VINCOLO DI DESTINAZIONE DI PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO

Figura 16: Estratto “Allegato A/5”

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 il posto auto oggetto della presente perizia ed identificato nella tavola grafica autorizzativa con numero di interno H7 rientra 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 dello stesso quale accessorio alla residenza.

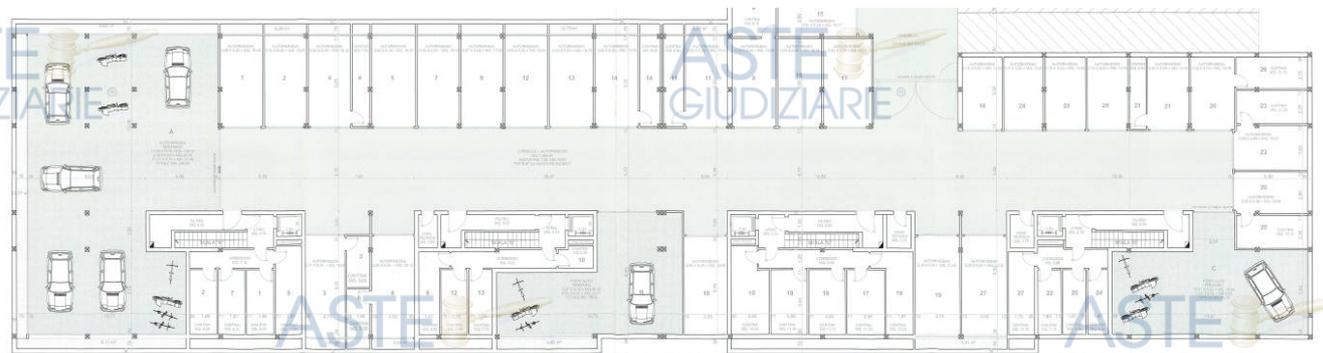


Figura 17: Estratto Tavole 03 - D.I.A. prot. 22527 del 24.05.2004 con indicazione dell'unità immobiliare in oggetto

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 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.

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” il bene ricade nella procedura di Liquidazione Giudiziale. L'immobile risulta attualmente non locato, libero da cose e persone.

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare 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 posto auto coperto (sub. 82) 0,20/1000 di proprietà generale, mentre relativamente alle parti condominiali spettano 36,30/1000 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 posto auto (sub. 82) 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 € 27, 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 € 72 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 € 92.

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 carico dei medesimi proprietari e degli eventuali aventi causa.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

Come riportato al precedente capitolo 3 l'unità immobiliare in oggetto non presenta difformità rispetto all'ultima pratica autorizzativa così come il confronto con la planimetria catastale.

Si evidenzia però 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.

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 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.

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 il posto auto ricadente 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.

- i posti auto indicati nella tavola grafica di progetto dei parcheggi pertinenziali con numeri d'interno da H1 a H7 tra cui il posto auto ricadente nel presente lotto di vendita, identificato con il numero d'interno **H7**, potranno essere liberamente alienati, (art. 14 Convenzione Urbanistica) fatto salvo il vincolo di prezzo massimo di prima cessione come di seguito indicato.

Per tali posti auto è prevista la libera vendita ma sempre nel rispetto del vincolo d'uso autorizzato ovvero quale pertinenza di un'attività terziaria, secondo quanto riportato nella tavola grafica della tavola edilizia di progetto dei parcheggi pertinenziali.

Rimane pertanto escluso l'uso del posto auto in oggetto come accessorio alla residenza.

- 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) fatto salvo per i posti auto indicati con numeri d'interno da H1 a H7, tra cui il posto auto ricadente nel presente lotto di vendita, il cui prezzo massimo unitario di prima cessione è determinato a corpo in Euro 15.000,00 (art. 14 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"

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;

- 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 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:

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| - Posti auto interrati valore min. | 400,00 € / mq |
| - Posti auto interrati valore max | 750,00 € / mq |

7. CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO

Tenuto 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, in base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della dimensione dell'immobile oggetto di perizia, dell'ubicazione, della presenza di pertinenze e spazi comuni, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato (**Allegato 9.6**):

- Posto auto coperto a corpo con valore unitario di circa 460,00 € / mq

Si ottiene pertanto il seguente valore commerciale:

LOTTO A26 N° 1 POSTO AUTO COPERTO						
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO						
Descrizione	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore di mercato
		(mq)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
Posto auto coperto	S.E.L.	13,95	100%	13,95	a corpo	6.500,00
Sommano €						6.500,00
Parti condominiali già ricomprese						

Si ritiene opportuno applicare al valore di mercato dell'unità immobiliare una riduzione percentuale corrispondente ai vincoli di destinazione e di utilizzo come sola pertinenza di attività terziaria escludendo pertanto l'utilizzo a pertinenza della destinazione residenziale, pari a circa il 15% e corrispondente ad € 1.000,00.

Pertanto per il bene in oggetto si ottiene:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO LOTTO A26:

€ 5.500,00

(diconsi euro cinquemilacinquecento/00)

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 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

