

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 151 / 2024

GIUDICE DELEGATO: DOTT. CANALI GIANLUIGI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Creditore procedente:

Rappresentato da:

Per conto di:

Esecutato:

“OMISSIS”

Esperto Incaricato:

ING. MASSIMILIANO GORLANI

Via Armando Diaz- 25010 San Zeno Naviglio (BS)

Mail: studio@e-artec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in San Zeno, Via A. Diaz n. 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 758, a seguito di ordinanza di nomina del 04.07.2024 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 17.07.2024 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n° 151 / 2024.

In data 24.09.2024 il sottoscritto CTU ha potuto accedere all'immobile ed eseguire il sopralluogo.



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione sintetica

[1] Appartamento bilocale al piano terra con giardino.

Ubicazione: Rovato (BS)
Via San Vincenzo n. 30

Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.6, part. 169 sub. 1

Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota ½

[2] Autorimessa al piano interrato

Ubicazione: Rovato (BS)
Via Gerolamo Calca n. 12

Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.6, part. 169 sub. 18

Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota ½

Valore di mercato ridotto quota indivisa 1/2 appartamento con autorimessa

€ 45.000,00

Verifica di conformità:

Conformità edilizia: NO

Conformità catastale: NO

Conformità titolarità: SI

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato: SI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: SI

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI

Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative: SI



INDICE

PREMESSA 2

RIEPILOGO SINTETICO 3

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE 6

Localizzazione 6
 Zona 6
 Mappa geografica 6
 Destinazione urbanistica dell'immobile 6
 Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato 7

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE 11

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare 11
 Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare e dell'edificio 11
 Impianti in dotazione dell'unità immobiliare 13
 Classe energetica 14
 Funzionalità dell'unità immobiliare 14
 Esposizione prevalente dell'unità immobiliare 15
 Luminosità dell'unità immobiliare 15
 Panoramicità dell'unità immobiliare 15
 Identificazione del bene e intestazione catastale 15
 Suddivisione dell'unità immobiliare in lotti 17
 Confini dell'unità immobiliare 17
 Consistenza 18
 Criterio di misurazione 18
 Calcolo delle superfici di proprietà 18

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE 20

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA 20

Anno di costruzione 20
 Titoli autorizzativi esaminati 20
 Situazione urbanistica 24
 Limitazioni urbanistiche 25
 Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali 25
 Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica 26

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE 27

Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti 27
 Dichiarazione di rispondenza catastale 28



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	28
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	29
Contratti di locazione registrati.....	30

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	31
Stato di occupazione dei beni	31
Oneri di natura condominiale	31
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale	32
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	32

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	33
--	-----------

6. ANALISI ESTIMATIVA	34
Utilizzo della valutazione	34
Verifica del migliore e più conveniente uso	34
Assunzioni e condizioni limitative.....	34
Criterio di stima adottato.....	35
Analisi mercato locale.....	35

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA	37
---	-----------

ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	39
--	-----------

Firmato Da: GORLANI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19ba522ed6728d2d73d6382c706cb07



1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Rovato

Via San Vincenzo n. 30 - Via Gerolamo Calca n. 12

Zona

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata nella zona centrale del Comune di Rovato in un contesto prevalentemente residenziale.

Mappa geografica

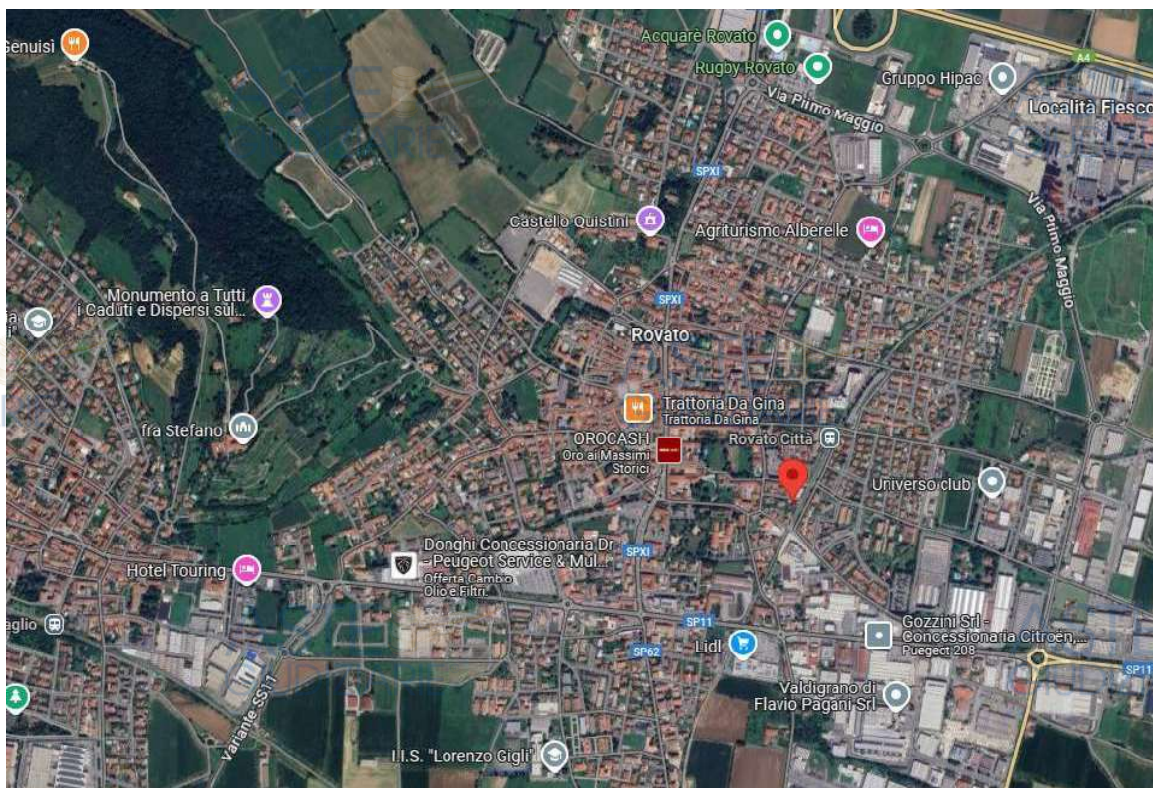


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in zona B3 "Tessuto Urbano Consolidato residenziale prevalente ad alta densità", definite nelle NTA dall'art. 27.

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

Il complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile in oggetto, denominato "Corte San Vincenzo", è costituito da un unico corpo di fabbrica a corte di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Due accessi pedonali, il principale al civico n.30 di via San Vincenzo e uno secondario da via Calca n.12, danno accesso al complesso immobiliare caratterizzato da una corte interna percorsa da vialetti condominiali che consentono l'ingresso alle varie unità poste al piano terra e ai due vani scala che collegano le unità del piano primo e le autorimesse al piano interrato con il piano terra. La corte interna, ad eccezione dei vialetti di accesso, è stata suddivisa e attribuita in proprietà esclusiva a quattro delle sei unità immobiliari poste al piano terra.



Figura 02: Indicazione del fabbricato in cui è inserito l'immobile - fonte Google Earth

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

- N. tot piani: n° 2 fuori terra e n° 1 interrato
- Struttura in elevazione: Di tipo misto in laterizio/calcestruzzo
- Solai: Laterocemento
- Copertura: A falde inclinate in legno e manto di copertura in tegole
- Murature perimetrali: Laterizio
- Coibentazioni/isolamenti: Non rilevabili
- Infissi esterni: Con doppi vetri e ante in legno
- Finiture esterne: Buone
- Allaccio fognatura: Presente





Fig. 03: Accesso pedonale principale da via San Vincenzo n. 30



Fig. 04: Vista prospetto nord da via San Vincenzo



Fig. 05: Vano scala condominiale



Fig. 06: Vialetto condominiale



Fig. 07: Accesso pedonale secondario e accesso carraio da via Calca n. 12



Fig. 08: Corsello comune d'accesso alle autorimesse

Gli immobili così come di seguito descritti e le relative pertinenze, risultano di proprietà dei sig.ri **“Omissis”** e **“Omissis”** per la quota ½ ciascuno della piena proprietà e ricadono nell’Esecuzione Immobiliare n° 151 / 2024 per la solà quota di ½ di proprietà del Sig. “Omissis”.

Nelle immagini a seguire, tratte dall’elaborato planimetrico catastale ultimo in atti, sono evidenziati con il colore azzurro le unità immobiliari (abitazione con giardino e autorimessa) oggetto del presente lotto di vendita.

TIPOLOGIA IMMOBILE		POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA PROPRIETA'	STATO
[1]	APPARTAMENTO CON GIARDINO	PIANO T	FG.6 PART. 169 SUB. 1 Via Gerolamo Calca snc cat. A/2, cl.5, consist. 3 vani, Sup. cat. 56 mq Rendita € 232,41	“Omissis” piena proprietà 1/2 “Omissis” piena proprietà 1/2	OCCUPATO DAL COMPROPRIETARIO “OMISSIS”
[2]	AUTORIMESSA	PIANO S1	FG.6 PART. 169 SUB. 18 Via Gerolamo Calca snc cat. C/6, cl.4, consist. 14 mq, Sup. cat. 17 mq Rendita € 31,09	“Omissis” piena proprietà 1/2 “Omissis” piena proprietà 1/2	OCCUPATO DAL COMPROPRIETARIO “OMISSIS”

Firmato Da: GORLANI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19ba522ed6728d2d73d6382c706cb07





Figura 09: Estratto Elaborato planimetrico ultimo in atti con indicazione delle unità immobiliari in oggetto

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Oggetto della presente perizia è un appartamento bilocale di circa 60 mq di superficie commerciale oltre all'area esterna e autorimessa di circa 17 mq di superficie commerciale, inserito in un complesso immobiliare a corte di due piani fuori terra oltre al piano interrato.

L'accesso pedonale avviene dal vialetto comune che, da via San Vincenzo, consente l'accesso alle varie unità immobiliari che costituiscono il complesso. Attraverso la corte privata, in parte pavimentata e in parte con piantumazione, si accede all'abitazione costituita da un soggiorno con zona cucina, un disimpegno che distribuisce un bagno e una camera da letto. Dai vialetti comuni si accede ai due vani scala che danno accesso alle autorimesse poste al piano interrato.

Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare e dell'edificio

L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica così come i pavimenti e i rivestimenti del bagno e parte della corte esterna.

Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato con inserto in vetro e sopraluce; le finestre sono in legno con doppi vetri e sono munite di inferiate in ferro. I locali sono tutti intonacati e tinteggiati.

La porta basculante di accesso all'autorimessa è in metallo.



Figura 09: Piante di rilievo abitazione

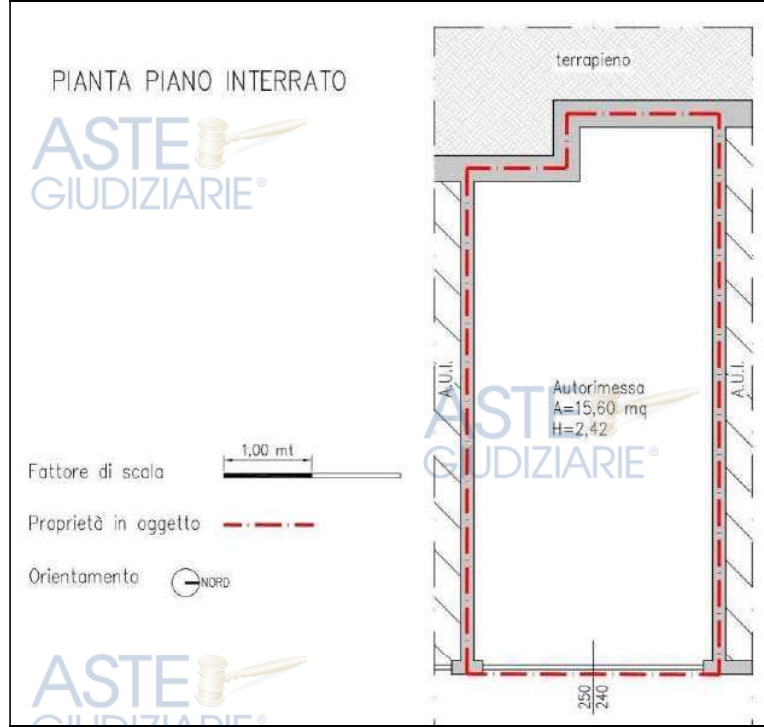


Figura 10: Piante di rilievo autorimessa





Figura 11: Finiture dell'immobile

Impianti in dotazione dell'unità immobiliare

- Riscaldamento

Presente

Assente

Vetustà: /

Se presente:

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

Metano

Gas propano liquido

Elettrico

Gasolio/olio combustibile

Pellet

Elementi radianti:

Radiatori

Pavimento/soffitto

Aria

Stufa

- Condizionamento:

Presente

Assente

Vetustà: /

- Solare termico:

Presente

Assente

Vetustà: /

- Elettrico:

Presente

Assente

Vetustà: /

- Idraulico: Presente Assente Vetustà: /
- Antifurto: Presente Assente Vetustà: /
- Pannelli fotovoltaici: Presente Assente Vetustà: /



Figura 12: Caldaia installata in cucina

Nota sulle attrezzature impiantistiche:

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

Si fa presente che l'appartamento è dotato di riscaldamento tradizionale a termosifoni e caldaia collocata in cucina. Si ritiene che le dotazioni impiantistiche siano funzionanti e in buono stato di conservazione.

Presso l'ufficio Tecnico comunale sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti e il Certificato di Agibilità prot. 13/05 del 28.02.2005.

Classe energetica

Classe energetica desunta dall'APE: Non presente/ non desumibile

Da indagine svolta su portale della Regione Lombardia non risulta presente in banca dati alcun attestato di prestazione energetica.

Funzionalità dell'unità immobiliare

La funzionalità valuta la disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione.

Nel caso specifico risulta: Minimo Medio Buono Massimo

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare

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

Minimo Medio Buono Massimo

Luminosità dell'unità immobiliare

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

Minimo Medio Buono Massimo

Panoramicità dell'unità immobiliare

La panoramicità è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Nel caso specifico risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

Identificazione del bene e intestazione catastale

Le unità immobiliari così come indicate nell'atto di pignoramento immobiliare sono identificate come segue:

[1] Comune di Rovato Sez. NCT FG 6 part. 169 sub. 1, cat. A/2, classe 5, vani 3,

Rendita Euro 232,41, totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 52 mq, piano T

Dati derivanti da:

-VARIAZIONE del 17/12/2004 Pratica n. BS0455074 in atti dal 17/12/2004 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.97289.1/2004)

- VARIAZIONE del 17/12/2004 in atti dal 17/12/2004 (n.097289/2004)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2005 Pratica n. BS0388441 in atti dal 17/12/2005

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115379.1/2005) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

[2] Comune di Rovato Sez. NCT FG 6 part. 169 sub. 18, cat. C/6, classe 4, consistenza 14mq,

Rendita Euro 31,09, totale 17 mq, piano S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 17/12/2004 Pratica n. BS0455074 in atti dal 17/12/2004 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.97289.1/2004)
- VARIAZIONE del 17/12/2004 in atti dal 17/12/2004 (n.097289/2004)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2005 Pratica n. BS0388441 in atti dal 17/12/2005
- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115379.1/2005) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

I beni così identificati risultano catastalmente intestati a:

- **“Omissis”**

Piena proprietà ½

- **“Omissis”**

Piena proprietà ½

Si riporta di seguito un estratto delle planimetrie catastali ultime in banca dati dal 17.12.2004.

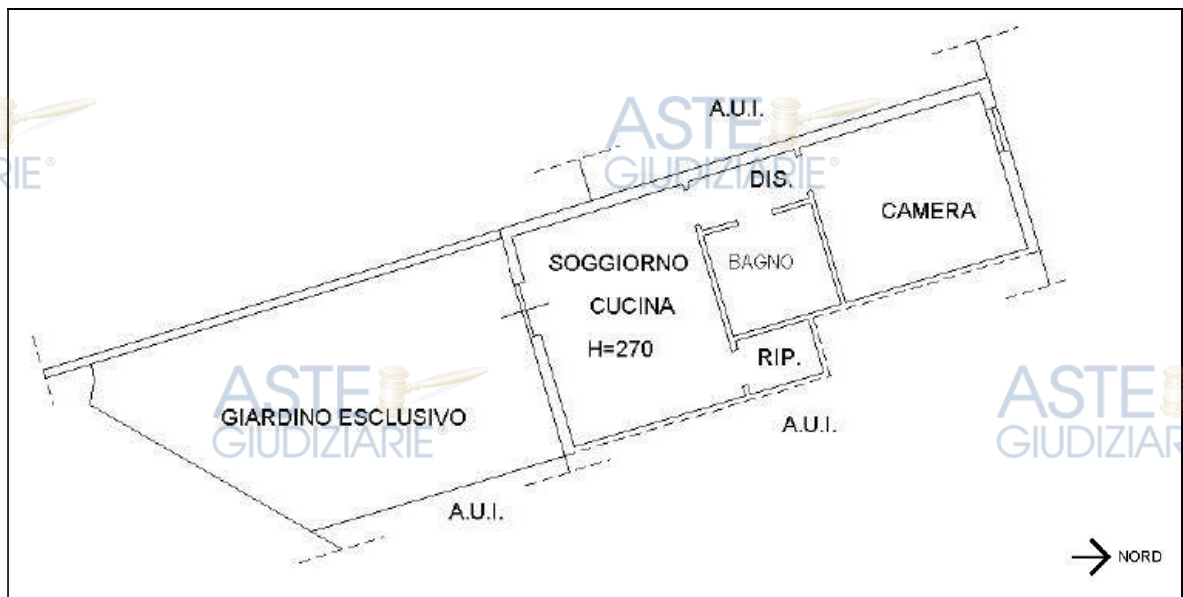


Figura 13: Estratto planimetria catastale Part. 169 sub. 1 -piano terra

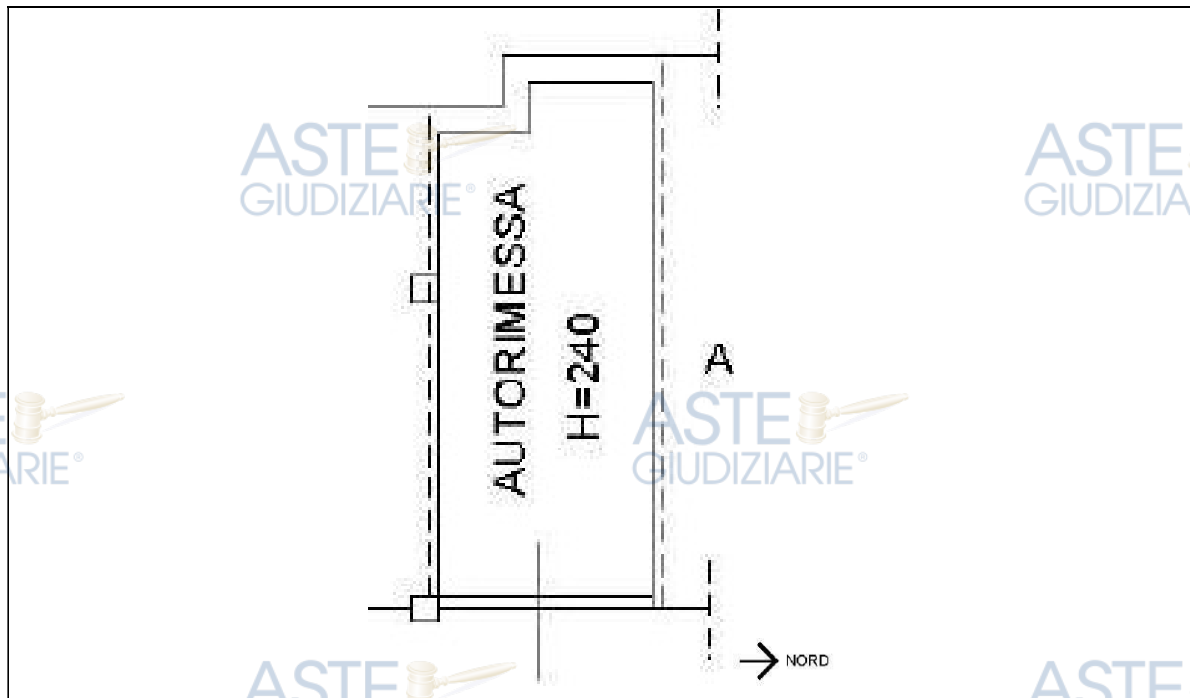


Figura 14: Estratto planimetria catastale Part. 169 sub.18 -piano interrato

Allegati alla presente relazione di stima vi sono le visure storiche, l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali attuali. **(Allegato 1).**

Suddivisione dell'unità immobiliare in lotti

L'immobile così come attualmente identificato catastalmente costituisce il seguente lotto unico di vendita:

- [1] Abitazione piano terra: Sez. NCT FG 6 part.169 sub. 1, Via Gerolamo Calca, Piano T, cat. A/2, classe 5, consist. 3 vani, sup cat. 56 mq, Rendita € 232,41.
- [2] Autorimessa piano interrato: Sez. NCT FG 6 part.169 sub. 18, Via Gerolamo Calca snc, Piano S1, cat. C/6, classe 4, consist. 14 mq, sup cat. 17 mq, Rendita € 31,09.

Confini dell'unità immobiliare

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini (da Nord, in senso orario):

[1] Abitazione

- a Nord prospetta su via San Vincenzo;
- a Est confina con altra proprietà (part. 169 sub. 2);
- a Sud confina con vialetto comune (part. 169 sub. 28);
- a Ovest confina con altra proprietà;



[2] Autorimessa

- a Nord confina con parte comune (part. 169 sub. 28);
- a Est confina con corsello comune (part. 169 sub. 28);
- a Sud confina con altra proprietà (part. 169 sub. 17);
- a Ovest confina con terrapieno.

Consistenza

In data 24.09.2024 è stato eseguito un sopralluogo presso l'unità immobiliare; è stato possibile prendere visione della stessa, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito (**Allegato 5**) è stato confrontato con le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 1**).

Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:

- Per i locali **principali** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per l'**area esterna esclusiva** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.).
- Per l'**autorimessa interrata** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

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 5)**

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

- Soggiorno-cucina di superficie utile di circa:	22,27 mq;
- Disimpegno di superficie utile di circa:	1,63 mq;
- Bagno di superficie utile di circa:	4,65 mq;
- Camera di superficie utile di circa:	14,35 mq;
- Corte esclusiva di superficie utile di circa:	38,65 mq;
- Autorimessa piano interrato di superficie utile di circa:	15,60mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

	Consistenza	Quota proprietà	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale	
		(%)		(mq)	(%)	(mq)	
Lotto Unico	[1] Abitazione						
	Locali abitazione	50%	S.E.L.	59,52	100%	59,52	
	Corte esclusiva	50%	S.E.L.	39,73	10%	3,97	
	Superficie Commerciale mq						63,49
	[2] Autorimessa						
	Autorimessa	50%	S.E.L.	17,42	100%	17,42	
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

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia è stato realizzato a partire dalla metà del 2003.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Rovato al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti alla costruzione dell'immobile in oggetto.

Le pratiche edilizie fornite dall'Ufficio Tecnico comunale sono riportate in allegato (**Allegato 3**) e di seguito elencate:

- **Concessione Edilizia CE 2/2003 del 15.05.2003 (Allegato 3.1)**

per la realizzazione di un complesso residenziale di due piani fuori terra e uno interrato costituito da appartamenti oltre ad autorimesse di pertinenza interrate mediante demolizione e parziale ricostruzione di fabbricato esistente.

Tale pratica contiene tra l'altro l'autorizzazione alla riduzione delle distanze legali del nuovo edificio dalla linea ferroviaria.

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.333 prot. 27184 del 24.09.2004 (Allegato 3.2)**

per la variante in corso d'opera della CE2/2003 del 15.05.2003 per modifiche interne.

Tale pratica contiene tra l'altro:

-Comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo prot. 4343 del 11.02.2005

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 378 prot. 31219 del 29.10.2004 (Allegato 3.3)

per la variante in corso d'opera della CE2/2003 del 15.05.2003 per formazione di ingressi pedonali.

Tale pratica contiene tra l'altro:

-Comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo prot. 2773 del 28.01.2005.

- Certificato di Agibilità prot. 13/05 del 28.02.2005 (Allegato 3.4)

relativamente alle pratiche edilizie CE 2/2003 e successive DIA di variante n.333/2004 e 378/2004.

Tale pratica contiene tra l'altro:

- Dichiarazione di conformità del progetto
- Dichiarazione di conformità alle norme sanitarie
- Certificato di collaudo statico
- Dichiarazione di fine lavori
- Accatastamento
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermosanitario
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento.

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 411 prot. 37248 del 09.12.2005 (Allegato 3.5)

per apertura di nuove finestre e nuovo box interrato.

Tale pratica contiene tra l'altro:

- Approvazione progetto da parte del Comando Provinciale Vigili Fuoco Brescia del 01.02.2006;
- Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato

Si riporta in allegato uno stralcio delle tavole più significative delle pratiche edilizie autorizzative relative al fabbricato in oggetto:

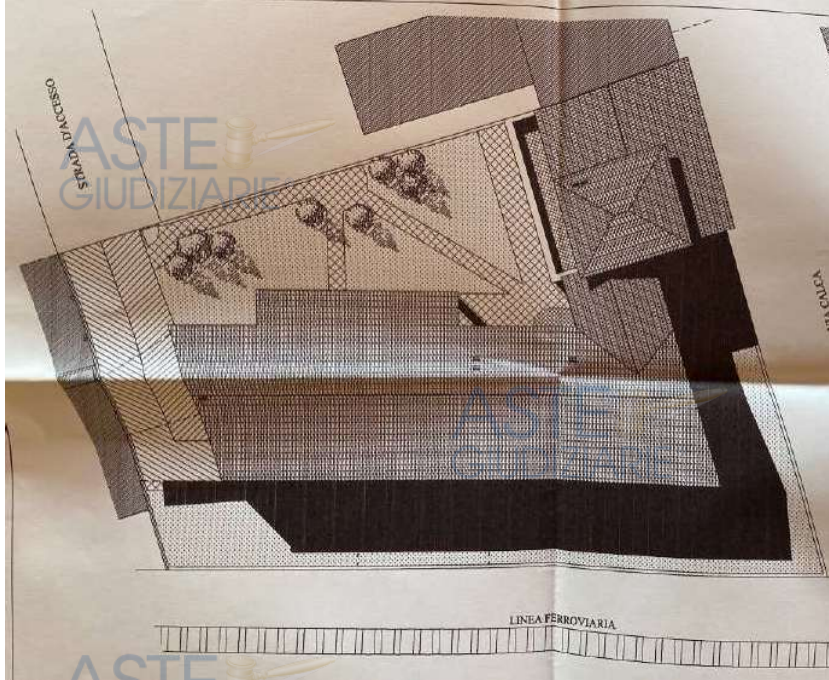


Figura 15: D.I.A. n. 411 prot. 37248 del 09.12.2005 – Estratto tav. 1 planimetria generale



Figura 16: Concessione Edilizia CE 2/2003 del 15.05.2003 – Estratto tav. 2 pianta piano terra



Figura 17: D.I.A. n.333 prot. 27184 del 24.09.2004 – Estratto tav. 3 pianta piano terra

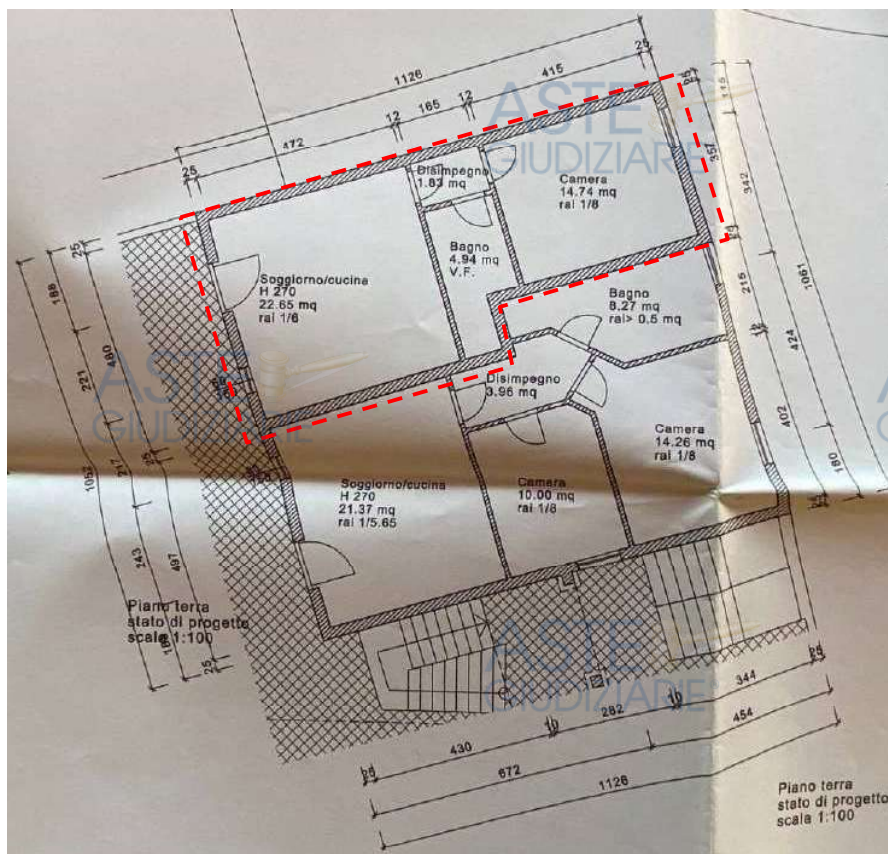


Figura 18: D.I.A. n. 411 prot. 37248 del 09.12.2005 – Estratto tav. 2 pianta piano terra



Figura 19: D.I.A. n. 411 prot. 37248 del 09.12.2005 – Estratto tav. 4 pianta piano interrato

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

- Vigenti: Variante approvata con delibera di C.C. n. 27 del 11.07.2024 (PR);
 Variante approvata con delibera di C.C. n. 40 del 23.11.2023 (DP).

Il mappale 169 del fg. 6 Sezione urbana NCT di Rovato con il quale è identificato l'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in zona identificata come: -"Tessuto consolidato – B3 Tessuto a destinazione residenziale prevalente ad alta densità" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 27.

Il mappale rientra inoltre nel limite di rispetto ferroviario.

- Convenzione urbanistica: No Si
 Acquisizione diritti edificatori: No Si

Atto Notaio F. Durante Rep. 54521/26882 del 11.04.2003 Cessione di edificabilità (**Allegato 4.3**).

Con tale atto i Signori "Omissis" proprietari dell'immobile sito in via in via Calca 16 individuato al catasto urbano al foglio 6 con i mappali 176 sub. 1-2-3 (già mappali 6453-6454) "cedono e vendono alla società "OMISSIS" con sede in Cologne che, come sopra rappresentata, acquista una parte della edificabilità e precisamente mc 120 (centoventi) sottraendola alla loro proprietà mappali 176/1, 176/2, 176/3 foglio 6 di cui in premessa e che potrà invece essere utilizzata dalla società "OMISSIS" sull'immobile di proprietà della detta società oggi mappali 6451/3, 7716/1, 7716/2 e 7717 foglio 5."

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: No Si: il complesso edilizio rientra nei limiti di rispetto ferroviario

Vincoli ambientali e paesaggistici: No Si

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 P1.1 PR – Uso del suolo per il territorio comunale

- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Art. 27

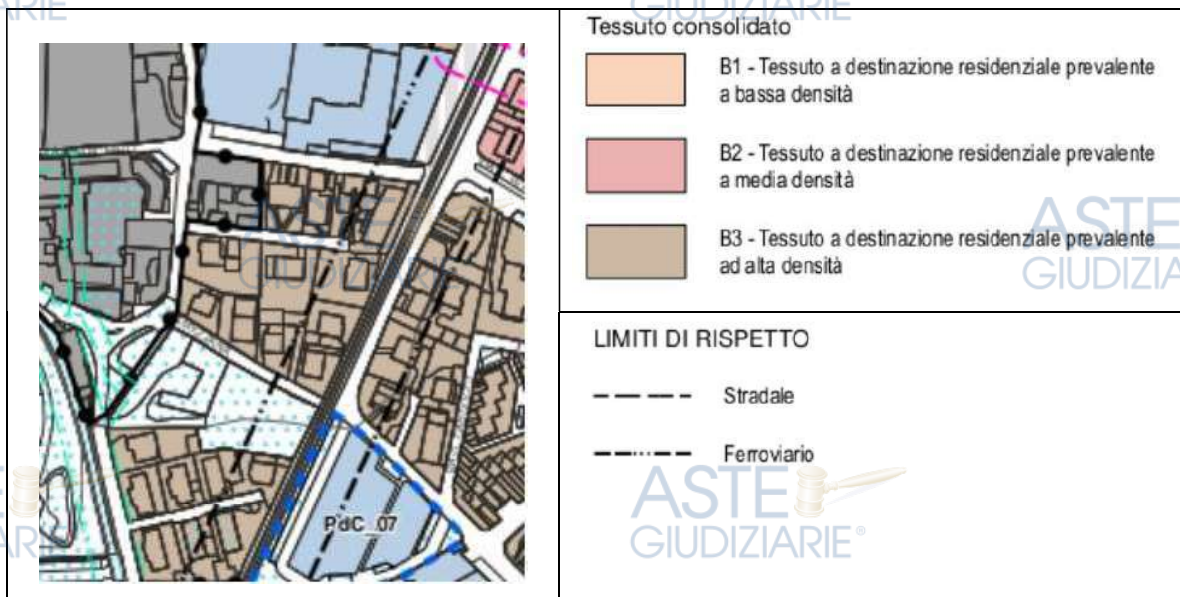


Figura 20: Estratto Piano delle Regole – Tavola P1.1 PR

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale **(Allegato 3)** e sulla base del rilievo eseguito **(Allegato 5)** in occasione del sopralluogo svolto sono emerse alcune difformità.

Il confronto è stato effettuato per l'abitazione con la Concessione Edilizia n. 2/03 del 09.01.2003 relativamente alle dimensioni delle finestre e all'area esterna; con la D.I.A. n. 333 del 24.09.2004 relativamente alla distribuzione interna (non avendo quest'ultima pratica edilizia determinato variazioni delle dimensioni delle aperture come da pratica precedente) e con la D.I.A. n. 441 del 09.12.2005 relativamente alla finestra del soggiorno/cucina la cui realizzazione viene autorizzata con tale pratica edilizia.

L'autorimessa è stata invece confrontata con la Concessione Edilizia n. 2/03 del 09.01.2003 in quanto non ha subito alcuna variazione con le pratiche edilizie successive.



Relativamente all'abitazione sono emerse le seguenti difformità:

- modeste difformità dimensionali dei locali connesse a variazioni eseguite in fase costruttiva;
- la finestra della zona cucina è stata realizzata di dimensioni minori rispetto a quanto autorizzato;
- in tutte le pratiche edilizie autorizzative l'ingresso all'abitazione avviene mediante portafinestra e non con portoncino. Si ritiene che tale soluzione, nonostante il portoncino sia dotato di sopraluce e di inserto vetrato, non consenta il raggiungimento del rapporto aero-illuminante previsto dalla normativa vigente;
- nel progetto, il prospetto sud è caratterizzato da lesene che ne definiscono la superficie. Tali elementi non sono però stati realizzati;
- a protezione del prospetto sud è stata realizzata una pensilina con struttura in ferro e vetro non presente in alcuna pratica edilizia;
- l'area occupata dalla corte esterna esclusiva non viene mai individuata in alcuna pratica autorizzata come area pertinenziale all'abitazione delimitata da recinzione. La corte interna del complesso edilizio viene infatti sempre rappresentata come uno spazio aperto a verde percorso dai vialetti pedonali comuni.
- la corte esclusiva risulta in gran parte pavimentata; solo una modesta porzione della stessa in lato sud è rimasta a verde. Tale area è però individuata nella Tav. 1 della Concessione Edilizia n. 2/03 del 09.01.2003 come porzione del giardino comune rientrante nel calcolo della superficie percolante prevista dalla normativa. Si ritiene che tale modifica al progetto possa incidere sul soddisfacimento dei parametri previsti e pertanto non possa essere realizzata senza preventiva verifica complessiva per l'intero complesso immobiliare.

Relativamente all'autorimessa sono emerse le seguenti difformità:

- modeste difformità dimensionali dei locali connesse a variazioni eseguite in fase costruttiva;

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Io sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 758, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiaro per l'unità immobiliare in oggetto:

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione
- la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

Trattasi di difformità eseguite in fase esecutiva dell'immobile che necessitano di regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia. Solo con la redazione di un progetto di dettaglio, non oggetto del presente incarico, si potrà definire se tali difformità non incidano su parametri edilizi e/o debbano essere svolti dei lavori propedeutici al raggiungimento degli indici previsti dalla normativa.

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 03.09.2024.

Si allegano l'estratto mappa, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e le visure storiche Catasto Fabbricati. **(Allegato 1)**

A seguito del sopralluogo svolto presso l'unità immobiliare, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti che corrispondono alle planimetrie risalenti al 17.12.2004.

Dal confronto eseguito si evidenziano le seguenti difformità relativamente all'abitazione:

- in planimetria non è indicata la finestra della zona cucina;
- il bagno è indicato in planimetria di larghezza maggiore rispetto allo stato di fatto con conseguente indicazione del soggiorno-cucina di dimensioni più ridotte; annesso al bagno risulta inoltre il ripostiglio adiacente che ne determina pertanto un aumento della superficie complessiva;
- in planimetria è presente un ripostiglio comunicante con il soggiorno-cucina non realizzato;
- il giardino esclusivo indicato in planimetria è una corte parzialmente pavimentata;
- nella visura del sub 1 (abitazione) è indicato come indirizzo dell'unità immobiliare via Gerolamo Calca snc anziché via San Vincenzo n.30.

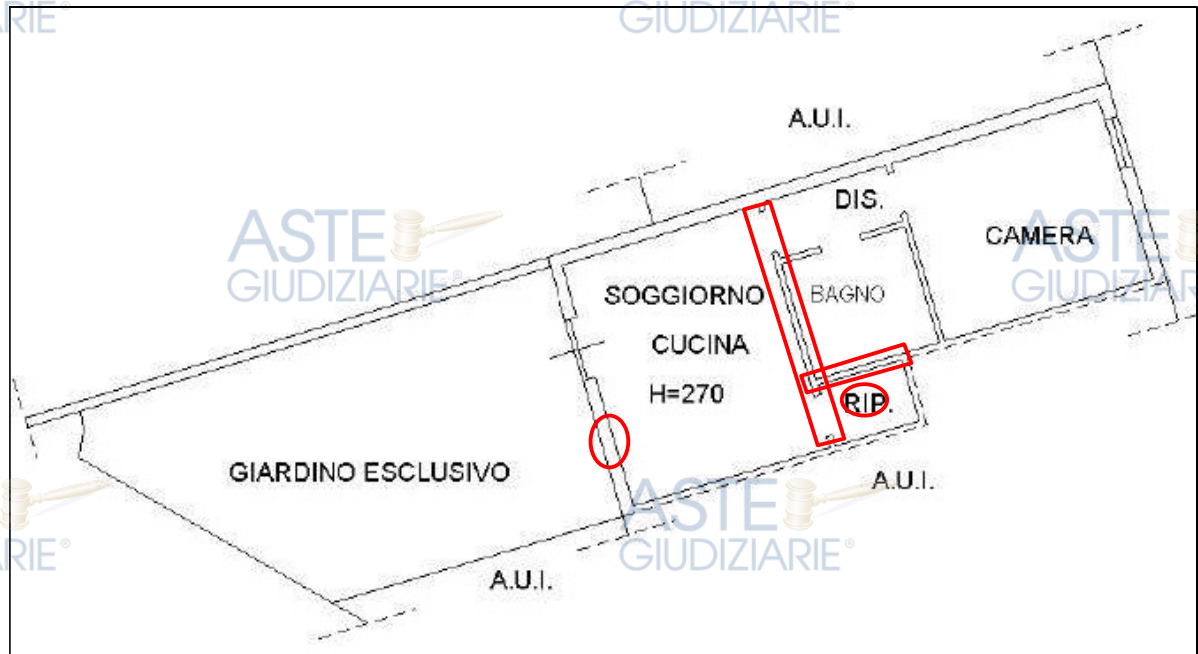


Figura 21: Estratto planimetria catastale sub. 1 con indicazione delle difformità rilevate

Dichiarazione di rispondenza catastale

Io sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 758, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, 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, dichiaro:

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare sub. 18 (autorimessa)
- la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare sub. 1 (abitazione)

Risulta pertanto necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Come desumibile dalla Certificazione Notarile (**Allegato 6**) i beni immobili ubicati in Comune di Rovato, la cui attuale identificazione catastale è la seguente:

[1] Catasto fabbricati di ROVATO (BS) Sezione Urbana NCT Foglio 6 Particella 169 Subalterno 1

Natura A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Totale: 56 mq, Totale escluse aree scoperte 52 mq, Rendita catastale Euro 232,41, Indirizzo VIA GEROLAMO CALCA, Piano T

[2] Catasto fabbricati di ROVATO (BS) Sezione Urbana NCT Foglio 6 Particella 169 Subalterno 18

Natura C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq, Totale: 17 mq, Totale escluse aree scoperte 17 mq, Rendita catastale Euro 31,09, Indirizzo VIA GEROLAMO CALCA, Piano S1

Con la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Alla data del 22.04.2024 i beni risultano intestati a:

- "OMISSIS"

piena proprietà 1/2,

- "OMISSIS"

piena proprietà 1/2

Provenienza ventennale

Per quanto riguarda tutte le unità immobiliari in oggetto risulta quanto segue:

*** A "Omissis", la quota pari a 1/2 di nuda proprietà bene personale degli immobili Rovato sezione Urbana NCT Foglio 6 Particella 169 Sub. 1 Particella 169 Sub. 18 e pervenuta per atto di **compravendita**

del 22/09/2005 (**Allegato 4.1**) Numero di repertorio 56368/28352 Notaio DURANTE FRANCESCO Sede ROVATO (BS) trascritto il 05/10/2005 nn.57332/35295 da potere di "Omissis";

Nb. L'usufruttuaria Sig.ra "Omissis" risulta deceduta il 17/03/2018, con conseguente ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà,

*** A "Omissis", la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di procedura, già identificati Rovato Foglio 5 Particella 6451 Sub. 3 Particella 7716 Sub. 1 Particella 7716 Sub. 2 Particella 7717 e pervenuta per atto di **compravendita** del 11/04/2003 (**Allegato 4.2**) Numero di repertorio 54519/26880 Notaio DURANTE FRANCESCO Sede ROVATO (BS) trascritto il 17/04/2003 nn. 19329/12169 da potere di "Omissis".

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Oneri/Pesi/gravami: No Si

Servitù/Vincoli: No Si

Si evidenzia che relativamente all'intero complesso residenziale in data 25.10.2004 veniva stipulato un atto di impegno unilaterale redatto dal Notaio Francesco Durante Rep. 55618 (**Allegato 4.4**) con

"[...omissis...] premesso

-che la società "Omissis" è proprietaria dell'area in Rovato via Calca individuata in mappa di catasto terreni al foglio 6 col mappale 169 risultante dalla demolizione di fabbricato di cui ai mappali urbani 6451/3, 7716/1 7716/2, 7717 foglio 5

Confinante; a nord con strada comunale S. Fermo, a est con ferrovia Rovato-Iseo, a sud con proprietà Pochetti e ad ovest con proprietà "Omissis". [...omissis...]

-che sull'area suddetta ha in fase di ultimazione la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni comprendente autorimesse interrato onde ha eseguito opere di sbancamento che vanno ad interessare (perché a distanza inferiore rispetto alle norme di legge) canale irriguo del Consorzio Irriguo Roggia Fusia Terzo di Rovato denominato "Dugaletto" già "S. Vincenzo" corrente in fregio alla strada comunale

-che la società ha chiesto al Consorzio suddetto di poter mantenere l'interrato e il fabbricato così come edificato ed ha effettuato la costruzione di un muro in calcestruzzo armato a sostegno del canale

Tanto premesso

La società "Omissis" con sede in Cologne, come sopra rappresentata, per sé ed aventi causa assume l'onere e l'impegno della manutenzione delle opere indicate nelle premesse e da essa realizzate, nonché alla loro conservazione così da impedire qualsiasi infiltrazione proveniente dal dugale in premessa verso i fabbricati edificati o che verranno edificati sull'area indicata nella presente convenzione; solleva per sé e per successori a qualsiasi titolo il Consorzio Fusia da ogni e qualsiasi obbligo e responsabilità nei confronti degli acquirenti degli immobili che sull'area indicata in premessa sono stati o verranno edificati, per i danni che gli acquirenti o gli occupanti degli immobili dovessero subire per eventuali infiltrazioni provenienti dal canale.

[...omissis...]

Si evidenzia che il tratto di canale oggetto di accordo come sopra riportato non risulta indicato nella cartografia vigente del PGT; tale canale risulta tuttavia indicato nell'estratto mappa allegato alla tavola grafica n° 01 della Concessione Edilizia CE 2/2003 del 15.05.2003 (Allegato 3.1).

Si riporta a seguire un estratto della tavola grafica in oggetto.



Figura 22: Estratto mappa in tavola n°01 CE 2/2003

Contratti di locazione registrati

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica della presenza di contratti registrati di locazione e/o comodato o altro contratto a favore di terzi, inerenti alle unità immobiliari in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Chiari, in data 17.10.2024 ha fornito dichiarazione dell'assenza di alcun contratto di locazione o comodato gravante le unità immobiliari in oggetto. **(Allegato 8)**.

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione dei beni

Alla data del sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU con il Custode Giudiziario nominato, l'appartamento risultava abitato dal comproprietario non esecutato Sig. "Omissis" che vi aveva residenza.

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia è un fabbricato condominiale denominato "Corte San Vincenzo" con parti comuni corrispondenti agli accessi, ai vialetti pedonali, ai vani scala, alla rampa e al corsello interrato oltre alle porzioni di fabbricato comuni ai sensi del c.c. (copertura edificio, parti strutturali del fabbricato, ecc.).

All'amministrazione condominiale 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 tabella millesimale riportata in allegato (**Allegato 7**) all'abitazione e all'autorimessa spettano complessivamente i 62,2/1000 di proprietà generale.

L'amministratore ha comunicato unicamente al sottoscritto CTU che le spese condominiali annue, sulla base dell'ultimo bilancio consuntivo relativo all'esercizio 2023, ammontano a circa € 1.028/l'anno.

Alla data del 12.12.2024 relativamente all'esercizio 2024 risultano due rate insolute. Sulla base del bilancio preventivo dell'esercizio 2024, risulta da versare un importo pari ad € 807,09

Relativamente alle spese straordinarie sono state deliberate le spese per il rifacimento del tetto di cui alla data del 12.12.2024 risulta ancora da saldare da parte del Sig. "Omissis" la seconda rata corrispondente ad € 182,48.

A livello condominiale non risulta in corso alcun contenzioso.

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.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

Come riportato al precedente capitolo 3 l'abitazione presenta alcune difformità edilizie connesse a variazioni esecutive eseguite in fase costruttiva. Si rende in ogni caso necessario provvedere alla regolarizzazione dello stato effettivo dei luoghi mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Al valore di mercato così ricavato è stata successivamente applicata pertanto una decurtazione del valore inerente alla mancata conformità edilizia così come appurata a seguito del rilievo dei locali e con il confronto degli stessi con le pratiche edilizie autorizzate e con la documentazione catastale il cui onere è stimato complessivamente in **€ 6.850,00**.

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.

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

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Nessuno

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipotecatale, ai sensi della Legge n. 302/1998 redatta dalla dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone in data 02.05.2024 (**Allegato 6**) sulla base delle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali risulta che detti immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

Trascrizione nn. 17325/12127 del 22/04/2024

nascente da **Verbale di Pignoramento Immobili** del 11/04/2024 N. rep. 3305/2024 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede BRESCIA

A favore di _____ Sede ROMA Codice fiscale _____

contro "OMISSIS"

E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 03.09.2024 da cui risulta che sull'immobile gravano ulteriori formalità a favore della con riferimento alla quota di ½ dell'immobile di proprietà del Sig. "Omissis", comproprietario dell'immobile in oggetto.

Si riporta in allegato la documentazione acquisita. (**Allegato 6**)

6. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del **“più probabile valore corrente di mercato”** inteso quale il valore del compendio immobiliare in caso di continuità d'uso in riferimento alle destinazioni, all'utilizzo e alla tipologia della attuale attività insediata.

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

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

Verifica del migliore e più conveniente uso

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

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

Assunzioni e condizioni limitative

La presente relazione di stima è relativa ai beni descritti nonché alle parti comuni così come originariamente pervenuti e così come rilevati in loco e si basa sulle verifiche di conformità eseguite e sui dati reperiti presso gli uffici pubblici a garanzia di veridicità ed affidabilità dei dati considerati.

Quanto alle verifiche di conformità edilizia si evidenzia che esse sono state eseguite sulla base dei rilievi degli immobili eseguiti dal sottoscritto nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Rovato.



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

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

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale eseguita in data 02.05.2024 sulla base delle risultanze evidenziate nei registri del servizio di pubblicità immobiliare – Ufficio Provinciale territorio-Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia.

Criterio di stima adottato

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

Analisi mercato locale

L'analisi del mercato locale è stata eseguita con riferimento al periodo corrispondente alla data di valorizzazione dei beni, ovvero il 13.12.2024.

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

- Pubblicazioni specifiche quali i Listini dei Valori degli Immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, redatti da ProBrixia, agenzia speciale della Camera di Commercio di Brescia;
- Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio;
- Pubblicazioni del Borsino Immobiliare;
- Compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

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

LISTINO IMMOBILIARE PROBRIXIA – rilevazione maggio 2024

Rovato, tipologia analizzata:

Destinazione Residenziale:

- Nuovo (vetustà da 0 a 5 anni)	da 2.165,00 a 1.990,00 € /mq
- Recente (10-20 anni di vetustà)	da 1.820,00 a 1.470,00 € /mq
- Agibile tipo 1 (30-40 anni di vetustà)	da 1.120,00 a 770,00 € /mq
- Agibile tipo 2 (50-60 anni di vetustà)	da 700,00 a 630,00 € /mq
- Da ristrutturare (70-80 anni di vetustà)	da 565,00 a 495,00 € /mq

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

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

Destinazione Residenziale:

-Abitazioni civili (stato conservativo ottimo)	da 1.400,00 a 1.800,00 € /mq
-Abitazioni civili (stato conservativo normale)	da 1.000,00 a 1.350,00 € /mq
- Autorimesse	da 670,00 a 840,00 € /mq
- Box	da 740,00 a 930,00 € /mq

BORSINO IMMOBILIARE – rilevazione dicembre 2024

Zona centrale, tipologia prevalente abitazioni civili, tipologia analizzata:

-Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appartamenti di qualità superiore alla media di zona da 1.201,00 a 1.660,00 € /mq

-Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appartamenti di qualità nella media di zona da 1.051,00 a 1.457,00 € /mq

-Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appartamenti di qualità inferiore alla media di zona da 1.004,00 a 1.105,00 € /mq

-Box auto e autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi da 701,00 a 960,00 € /mq

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, degli oneri gravanti sul bene, dell'analisi estimativa eseguita, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato (**Allegato 9**):

- Abitazione 1.400,00 € / mq
- Autorimessa interrata 800,00 € / mq

Pertanto si ottiene:

CALCOLO DEL VALORE di MERCATO						
[1] Abitazione						
Consistenza	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore stima
		(mq)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
Locali di abitazione	S.E.L.	59,52	100%	59,52	€ 1.400	€ 83.328,00
Corte esclusiva	S.E.L.	39,73	10%	3,97	€ 1.400	€ 5.562,00
					Sommano	€ 88.890,20
[2] Autorimessa						
Autorimessa	S.E.L.	17,42	100%	17,42	€ 800	€ 13.936,00
					Sommano	€ 13.936,00
Spazi ed enti comuni: Valori ricompresi nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale delle unità immobiliari così come risultanti da planimetria catastale						

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato delle unità immobiliari sopra elencate:

Relativamente all'abitazione:

1. una decurtazione per la svalutazione del bene connessa alle irregolarità edilizie, quantificabile in € 5.300,00;
2. una decurtazione per la svalutazione del bene connessa alle irregolarità catastali, quantificabile in € 600,00;

Si ottiene pertanto il seguente Valore di Mercato ridotto: € 82.990,20.

Relativamente all'autorimessa:

3. una decurtazione per la svalutazione del bene connessa alle irregolarità edilizie, quantificabile in €950,00;

Si ottiene pertanto il seguente Valore di Mercato ridotto: € 12.986,00.

Si riepilogano a seguire i valori di stima calcolati:

VALORI DI STIMA UNITA' IMMOBILIARI				
Immobili		Valore di stima quota 1/1	Valore di stima arrotondato quota 1/1	Valore di mercato quota 1/2
Descrizione	Dati catastali	(€)	(€/mq)	(€)
Abitazione	Particella 169 Sub. 1	€ 82.990,20	€ 83.000,00	€ 41.500,00
Autorimessa	Particella 169 Sub. 18	€ 12.986,00	€ 13.000,00	€ 6.500,00
Sommano €			€ 96.000,00	€ 48.000,00

Nel caso specifico il sottoscritto CTU ritiene che, al valore di mercato della quota di 1/2 come sopra ottenuta e pari ad € 48.000,00, nel caso di vendita in asta della sola quota indivisa, sia necessario applicare una decurtazione del valore della stessa in ragione di circa il 6% definendo pertanto il valore ridotto della quota indivisa di 1/2 pari a € 45.000,00 (corrispondente a 39.000 € per l'abitazione e 6.000,00 € per l'autorimessa). Si ottiene, arrotondando:

<p>VALORE CORRENTE DI MERCATO</p> <p>Quota 1/2 indivisa</p> <p>appartamento e autorimessa</p> <p>€ 45.000,00</p> <p>(diconsi euro quarantacinquemila/00)</p>

San Zeno Naviglio (BS), li 13.12.2024



In fede, Il Tecnico
Ing. Massimiliano Gorlani
(documento firmato digitalmente)