

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SIMONETTA BRUNO

RELAZIONE DI STIMA

Creditore procedente: **CGE CENTRO GIOCO EDUCATIVO S.R.L.**

251000 Brescia (BS), Via Della Palazzina n° 68

C.F. e P.iva 0340530179

Rappresentata e difesa da: **AVV. STEFANO RICCI**

C.F. RCC SFN 64T25 G388R

Amministratore e legale rappresentante pro tempore della società

Studio Legale Ricci S.t.A. srl con sede in Brescia (BS), Via Cipro n°1

stefano.ricci@brescia.pecavvocati.it

Esecutati: **"OMISSIS"**

Esperto Incaricato: **ING. MARIA ZATTARIN**

Via Aquileia 3 – 25126 Brescia (BS)

Tel. – Fax. 030-3386223 Mail: zattarinmp@libero.it



PREMESSA	5
RIEPILOGO SINTETICO	6

LOTTO 1

1.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	10
Localizzazione	10
Zona	10
Descrizione del fabbricato	11
1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	13
Descrizione sintetica	13
Identificazione catastale	16
Confini mappale 4095/3.....	19
Confini mappale 4095/4.....	19
Confini mappale 4095/5.....	19
Stato di manutenzione e finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare.....	19
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare.....	20
Classe energetica.....	21
Consistenza.....	21
Calcolo delle superfici di proprietà	22
1.3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	23
1.3.1 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	23
Identificazione del bene oggetto di pignoramento.....	23
Titolarietà dei beni	24
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	24
1.3.2 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	24
Anno di costruzione	25
Titoli autorizzativi esaminati.....	25
Situazione urbanistica.....	27
Limitazioni urbanistiche	28
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	28
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica.....	29
1.3.3 RISPONDEZZA CATASTALE	31
Documentazione catastale in atti	31
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti.....	37
Dichiarazione di rispondenza catastale	37
1.4. VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	39
Stato di occupazione dei beni	39
Oneri di natura condominiale.....	39
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale.....	40
1.5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	42
1.6. ANALISI ESTIMATIVA	43
Utilizzo della valutazione	43
Assunzioni e condizioni limitative.....	43
Analisi mercato locale.....	44
Criterio di stima adottato.....	44
Criterio di misurazione	44
1.7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA	46



Valore di stima base	46
Valore di stima ridotto	46

LOTTO 2

2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	49
Localizzazione	49
Zona	49
Descrizione del fabbricato	50
2.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	52
Descrizione sintetica	52
Identificazione catastale	53
Confini mappale 4333/16	55
Stato di manutenzione e finiture dell'immobile	55
Classe energetica	55
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare	56
Consistenza	57
Calcolo delle superfici di proprietà	57
2.3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	58
2.3.1 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	58
Identificazione del bene oggetto di pignoramento	58
Titolarità dei beni	58
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	58
2.3.2 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	59
Anno di costruzione	59
Titoli autorizzativi esaminati	59
Situazione urbanistica	62
Limitazioni urbanistiche	62
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali	63
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica	65
2.3.3 RISPONDEZZA CATASTALE	65
Documentazione catastale in atti	65
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti	69
Dichiarazione di rispondenza catastale	69
2.4. VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	71
Stato di occupazione dei beni	71
Oneri di natura condominiale	71
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale	71
2.5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	73
2.6. ANALISI ESTIMATIVA	74
Utilizzo della valutazione	74
Assunzioni e condizioni limitative	74
Analisi mercato locale	74
Criterio di stima adottato	75
Criterio di misurazione	75
2.7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA	77
Valore di stima base	77
Valore di stima ridotto	77
3. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	79
Valore di stima complessivo	79
Dichiarazione di rispondenza	79

ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....

80



Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Maria Zattarin con studio in Brescia, Via Aquileia n.3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3142, a seguito di decreto di conferimento d'incarico del 19.07.2023 del Tribunale di Brescia Sezione IV (fallimentare - procedure concorsuali – esecuzioni), ha prestato giuramento in data 31.07.2023 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n° 264 / 2023.

La sottoscritta CTU, ad espletamento dell'incarico affidatogli, in data 29.08.2023 ha potuto accedere ad entrambi gli immobili (due magazzini in Via Corsica 169 a Brescia) di proprietà dell'esecutato, prendendo visione dei locali, dello stato d'uso e manutenzione, della consistenza e redigendo apposito rilievo.

La sottoscritta CTU, in data 18.04.2024 ha concluso le indagini peritali e ha risposto al quesito affidatogli, con la redazione del presente elaborato peritale, le cui risultanze conclusive sono riportate nel Riepilogo Sintetico a seguire.

RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione generale delle unità immobiliari e identificazione del lotto di vendita

I beni in oggetto sono ubicati a Brescia (BS) e consistono in due magazzini e due autorimesse in via Corsica al civico n° 169 siti all'interno di un edificio a destinazione commerciale/residenziale.

Il primo magazzino è contiguo alle due autorimesse e da esse non è separato costituendo pertanto un unico locale, con un accesso carraio e due ingressi pedonali.

Poco distante si trova il secondo magazzino dotato di un ingresso pedonale.

I due magazzini e le due autorimesse con le relative pertinenze sono stati divisi in due distinti lotti di vendita, rispettivamente Lotto 1 e Lotto 2, come sotto riportato.

Lotto 1: Magazzino e due autorimesse

Descrizione sintetica

[1] Magazzino di circa 95 mq di superficie commerciale complessiva

Ubicazione:

Brescia (BS) Via Corsica n° 169

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. SNA, Fg. 6, particella 4095, sub. 3

Via Corsica n°57, Piano 1

Categoria C/2 Classe 9 Consist. 102mq Totale 106 mq

Rendita catastale € 463,57

[2] Autorimessa di circa 16 mq di superficie commerciale complessiva

Ubicazione:

Brescia (BS) Via Corsica n° 169

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. SNA, Fg. 6, particella 4095, sub. 4

Via Corsica n°57, Piano 1

Categoria C/6 Classe 6 Consist. 16mq Totale 16mq

Rendita catastale € 72,72

[3] Autorimessa di circa 17 mq di superficie commerciale complessiva

Ubicazione:

Brescia (BS) Via Corsica n° 169

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sez. Urb. SNA, Fg. 6, particella 4095, sub. 5

Via Corsica n°57, Piano 1

Categoria C/6 Classe 6 Consist. 17mq Totale 17mq

Rendita catastale € 77,26

Quota e Diritto di Proprietà:

PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Valore di mercato ridotto :

€ 99.500,00 (euro novantanovemilacinquecento/00)

Stato di fatto e di diritto:

Conformità edilizia/urbanistica: NO

Conformità catastale: NO

Conformità titolarità: NO

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato: SI

Oneri di natura condominiale: SI

Vincoli urbanistici, paesaggistici NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI

Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative: SI

Lotto 2: Magazzino

Magazzino di circa 105 mq di superficie commerciale complessiva

Ubicazione: Brescia (BS) Via Corsica n° 169

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Brescia
Sez. Urb. SNA, Fg. 6, particella 4333, sub. 16

Via Corsica n°57, P.T

Categoria C/2 Classe 8 Consist. 91mq Totale 97mq

Rendita catastale € 352,48

Quota e Diritto di Proprietà:

PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Valore di mercato ridotto :

€ 76.500,00 (euro settantaseimilacinquecento/00)

Stato di fatto e di diritto:

Conformità edilizia/urbanistica:	NO
Conformità catastale:	SI
Conformità titolarità:	SI

Formalità e vincoli rilevanti:

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

Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative:	SI
---------------------------------------	----



LOTTO 1

MAGAZZINO e DUE AUTORIMESSE

Via Corsica n° 169

Brescia (BS)



1.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Brescia (BS)

via Corsica n° 169

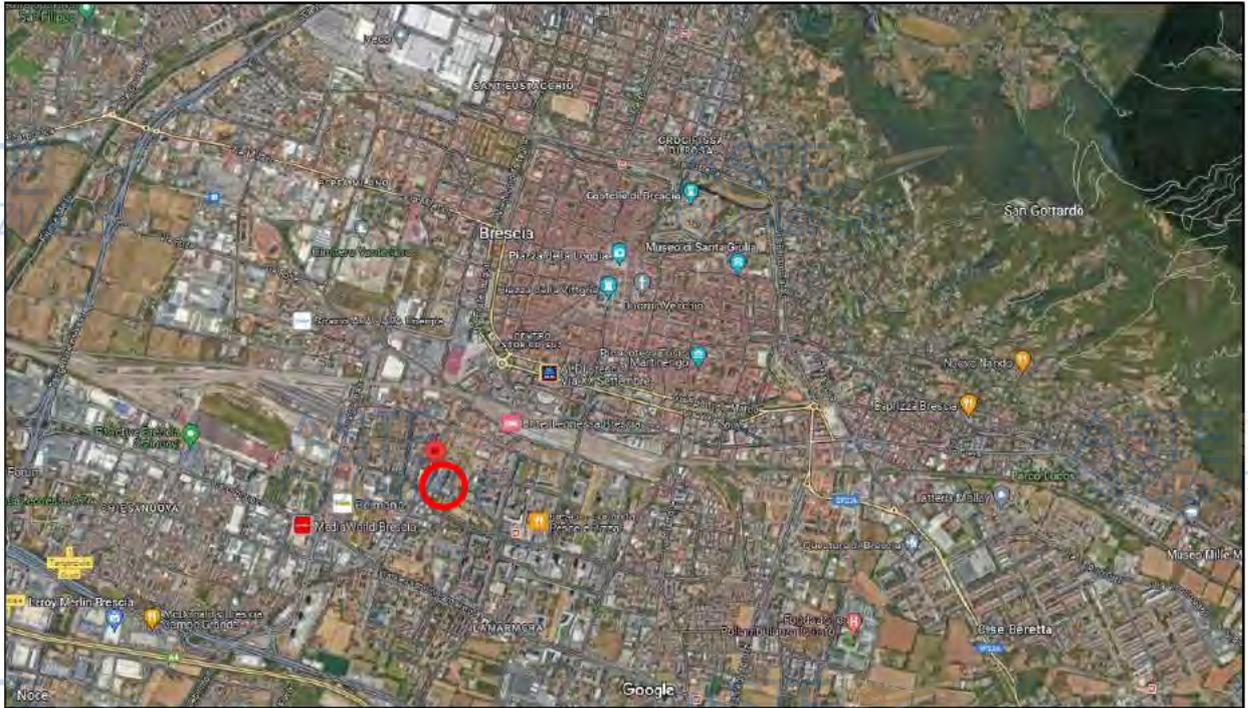


Figura 1.1: Inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Maps

Zona

L'immobile oggetto di perizia risulta edificato su un lotto ubicato nella parte centro-sud del territorio comunale, in prossimità della linea ferroviaria Milano-Venezia, in un contesto a destinazione prevalentemente residenziale/commerciale.

Questa area ricade nel PGT vigente nell'ambito: "**Aree residenziali con elevata presenza di commercio (NTA art 81)**".



Figura 1.2: Inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Earth

Descrizione del fabbricato

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono inserite in un complesso a destinazione commerciale/residenziale denominato "Condominio CORSICA 1° LOTTO" i cui corpi di fabbrica all'interno della corte possiedono due piani fuori terra mentre i condomini fronte strada hanno sette piani fuori terra. Un ingresso in galleria al n°169 di via Corsica conduce su retro del fabbricato ad una quota inferiore dove si trovano le autorimesse ed i magazzini che occupano parzialmente la corte interna retrostante e possiedono due piani fuori terra.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dal 1959 all'interno di un lotto di nuova edificazione di espansione urbanistica.

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

- | | |
|----------------------------|----------------------------------------|
| -N. tot piani: | n° 2 fuori terra |
| -Struttura in elevazione: | Di tipo misto in muratura/calcestruzzo |
| -Solai: | Laterocemento |
| -Copertura: | Copertura piana in latero c.a. |
| -Murature perimetrali: | Laterizio |
| -Coibentazioni/isolamenti: | Non rilevabili/assenti |
| -Infissi esterni: | In metallo |
| -Finiture esterne: | Mediocri |
| -Allaccio fognatura: | Presente |

VISTE DEL FABBRICATO



Vista aerea del fabbricato – Fonte Google Earth



Vista dell'ingresso da via Corsica n° 169



Prospetto dal corsello comune



Prospetto dal corsello comune



Parte del prospetto visto dal corsello comune



Parte del prospetto con ingresso pedonale

Figura 1.3: Viste del fabbricato

1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono un magazzino e due autorimesse di superficie commerciale rispettivamente di circa 95mq, 16mq e 17mq che si trovano al piano terra di un fabbricato a destinazione commerciale/residenziale, di due piani fuori terra, facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio CORSICA 1° LOTTO, composto da più edifici connessi tra loro.

Tale fabbricato si trova ad una quota inferiore di quella stradale di via Corsica ed è raggiungibile attraverso la rampa di Via Corsica al n° 169.

Parte delle unità immobiliari si trova al di sotto di un tunnel coperto. Il magazzino è contiguo alle autorimesse, risulta ad esse unito e non è separato da alcun tipo di tramezza o elemento separatorio. Sono presenti due bagni e un antibagno. Sul prospetto esterno non sono presenti gli ingressi carrai ma al loro posto troviamo delle finestre.

Il magazzino risulta attualmente usato come deposito in quanto è occupato da diverso materiale.

Si rileva che i mappali oggetto del presente pignoramento (part. 4095/3, part. 4095/4 e part. 4095/5) costituiscono un unico spazio in quanto non è presente alcun tipo di elemento separatorio.

Si segnala inoltre che anche la particella 4095/6, corrispondente catastalmente ad una autorimessa doppia, è fisicamente annessa alle unità immobiliari pignorate ma di altra proprietà non inclusa nel presente pignoramento.

Di seguito si allega sulla sinistra, uno schema che identifica le unità catastali oggetto del presente provvedimento e sulla destra il rilievo che presenta l'immobile al momento del sopralluogo.





Figura 1.4: Schema identificazione delle unità catastali

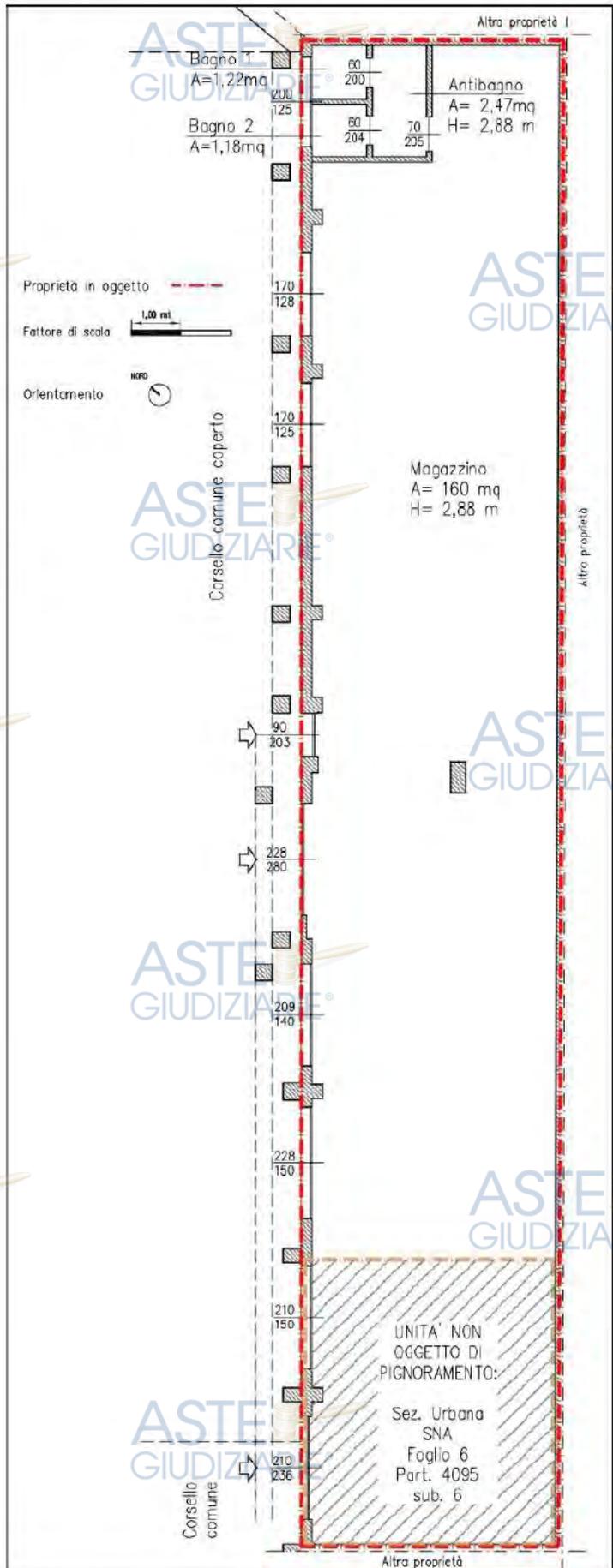


Figura 1.5: Pianta di rilievo

MAGAZZINO – VISTE DI RILIEVO



Parte del prospetto visto dal corsello comune



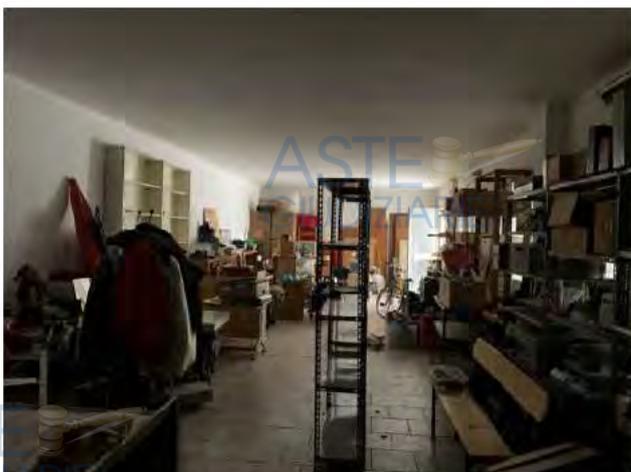
Parte del prospetto visto dal corsello comune



Vista interna del magazzino



Vista interna del magazzino



Vista interna del magazzino



Vista interna del magazzino

Figura 1.6: Immagini del magazzino

Identificazione catastale

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia, così come descritto, risulta edificato su lotto catastalmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Brescia con il map. 4095 del foglio 6.



Fig. 1.7: Estratto mappa – Comune di Brescia fg.6 mappale 4095

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano catastalmente così identificate:

Catasto fabbricati di Brescia (BS)

Magazzino: Sezione Urbana SNA

Foglio 6 Particella 4095 Subalterno 3

Via Corsica n°57 Piano 1

Categoria C/2 Classe 9 Consistenza 102mq Totale 106 mq

Rendita catastale € 463,57

Autorimessa: Sezione Urbana SNA

Foglio 6 Particella 4095 Subalterno 4

Via Corsica n°57 Piano 1

Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 16mq Totale 16 mq

Rendita catastale € 72,72



Autorimessa: Sezione Urbana SNA

Foglio 6 Particella 4095 Subalterno 5

Via Corsica n°57 Piano 1

Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 17mq Totale 17 mq

Rendita catastale € 77,26

Con corrispondente quota di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato.

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano catastalmente intestate come segue:

“Omissis”



Dal rilievo eseguito si rileva che l'immobile oggetto di perizia include la seguente unità catastale (non inclusa nell'esecuzione immobiliare)

Autorimessa: Sezione Urbana SNA

Foglio 6 Particella 4095 Subalterno 6

Via Corsica n°57 Piano T

Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 34mq

Rendita catastale € 154,52

I cui proprietari, da visura catastale, in quota di ½ ciascuno, risultano essere:

“Omissis”

“Omissis”



NOTA: le unità immobiliari oggetto di pignoramento identificate con part. 4095/3, part. 4095/4 e part. 4095/5 costituiscono solo una porzione dell'immobile, così come rilevabile nel suo insieme e nella disponibilità della società “Omissis”, in quanto non sono presenti elementi di separazione tra il magazzino, le due autorimesse e l'autorimessa identificata catastalmente dalla part. 4095/6 di altro proprietario e non inclusa nel pignoramento.

Pertanto la presente perizia è relativa solo alle unità immobiliari catastalmente identificate con part. 4095/3, part. 4095/4 e part. 4095/5.



Di seguito vengono riportati gli stralci delle planimetrie catastali ultimi in atto del mappale 4095/3, mappale 4095/4 e mappale 4095/5, come risultante da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.





Fig. 1.8: Estratto planimetria – Sez. SNA fg.6 Part. 4095 sub 3



Fig. 1.9: Estratto planimetria – Sez. SNA fg.6 Part. 4095 sub 4



Fig. 1.10: Estratto planimetria – Sez. SNA fg.6 Part. 4095 sub 5

Si rileva che le planimetrie catastali del mappale 4095/6, come risultante da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, impianto meccanografico del 30/06/1987, annesso alla proprietà oggetto della presente perizia, non sono disponibili in banca dati.

Confini mappale 4095/3

L'unità immobiliare presenta i seguenti confini (da Nord, in senso orario):

- a Nord/Est prospetta su altra proprietà;
- a Sud/Est confina con altra proprietà;
- a Sud/Ovest confina con part. 4095 sub.4 (non sono presenti confini fisici);
- a Nord/Ovest prospetta su corsello;

Confini mappale 4095/4

L'unità immobiliare presenta i seguenti confini (da Nord, in senso orario):

- a Nord/Est confina con part. 4095 sub.3 (non sono presenti confini fisici);
- a Sud/Est confina con altra proprietà;
- a Sud/Ovest confina con part. 4095 sub.5 (non sono presenti confini fisici);
- a Nord/Ovest prospetta su corsello;

Confini mappale 4095/5

L'unità immobiliare presenta i seguenti confini (da Nord, in senso orario):

- a Nord/Est confina con part. 4095 sub.4 (non sono presenti confini fisici);
- a Sud/Est confina con altra proprietà;
- a Sud/Ovest confina con altra proprietà (part. 4095 sub.6) (non sono presenti confini fisici);
- a Nord/Ovest prospetta su corsello;

Stato di manutenzione e finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare

Esternamente l'immobile si presenta con finiture discrete e in mediocre stato di manutenzione. L'edificazione risale alla fine degli anni '50 e le finiture risalgono al medesimo periodo. Non viene segnalata l'esecuzione in passato di particolari interventi di manutenzione straordinaria sull'intero fabbricato condominiale che abbiano prodotto particolari innovazioni nelle finiture o nell'organismo edilizio originario.

L'unità immobiliare (magazzino) oggetto di perizia si presenta con finiture tradizionali per pavimentazioni, rivestimenti, finiture. Il pavimento del bagno e i rivestimenti delle pareti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, mancano le porte ed i telai. I serramenti sono in metallo e le vetrate sono con telaio metallico. Tutte le finiture risultano datate e in mediocri condizioni.

STATO MANUTENZIONE E FINITURE DEI LOCALI



Pavimenti interni, vetrata ingresso



Serranda magazzino



Ingresso antibagno



Bagno

Figura 1.11: Stato manutenzione e finiture magazzino

Impianti in dotazione dell'unità immobiliare

Magazzino

- Riscaldamento:

Presente

Assente

Vetustà: /

Se presente:

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

Metano

Altro

Elementi radianti:

Radiatori

Split

- Climatizzazione :

Presente

Assente

Vetustà: /

- Elettrico:

Presente

Assente

Vetustà: /

- Idraulico:

Presente

Assente

Vetustà: /

- Antifurto:

Presente

Assente

Vetustà: /

- Pannelli fotovoltaici/Solare termico:

Presente

Assente

Vetustà: /

Nota sulle attrezzature impiantistiche

L'immobile risulta utilizzato dal conduttore che vi deposita vari tipi di materiale.

In occasione del sopralluogo svolto non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti in dotazione ma si evidenziano le seguenti note:

- Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento, mancano le porte ed i telai del bagno e dell'antibagno e gli stessi non sembrano essere utilizzati da diverso tempo.
- Le finestre e la vetrata d'ingresso sono in metallo e sembrano essere state sostituite in tempi non recenti.
- L'impianto elettrico è stato rifatto ma i cavi di distribuzione ed i corpi illuminanti non sono stati adeguatamente installati (sono presenti ovunque cavi volanti).
- Il consumo dell'acqua sanitaria viene contabilizzata mediante contatori divisionali.
- Si evidenzia che non sono stati rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti installati pertanto non è possibile verificare la conformità edilizia degli stessi.



Figura 1.12: Dotazioni impiantistiche

Classe energetica

In banca dati regionale non è stato reperito nessun Attestato di Prestazione Energetica.

Consistenza

In data 29.08.2023 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile in oggetto.

E' stato possibile prendere visione dello stesso, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici. L'elaborato grafico redatto (**Allegato 6.1**) sulla base del rilievo eseguito è stato confrontato con la planimetria catastale ultima in atti e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate per verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

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 eseguito per cui si ottengono le seguenti superfici interne nette dei locali:

Part. 4095 sub. 3

- | | |
|-------------------------------------------------|-----------|
| - Magazzino di superficie utile di circa: | 84,67 mq; |
| - Antibagno bagno di superficie utile di circa: | 2,47 mq; |
| - Bagno 1 di superficie utile di circa: | 1,22 mq; |
| - Bagno 2 di superficie utile di circa: | 1,18 mq; |

Part. 4095 sub. 4

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| - Autorimessa 1 (non separata dal magazzino) di superficie utile di circa: | 15,85 mq; |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|

Part. 4095 sub. 5

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| - Autorimessa 2 (non separata dal magazzino) di superficie utile di circa: | 15,96 mq; |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|

NOTA: A migliore dettaglio e chiarimento si fa presente che la superficie utile complessiva dello spazio rilevabile come unico ambiente nella disponibilità della società esecutata, che include le 3 unità immobiliari pignorate part. 4095/3, part. 4095/4, part. 4095/5 e l'unità individuata da part. 4095/6 non pignorata ma annessa allo stesso, è la seguente:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| - Magazzino, due autorimesse e unità adiacente non pignorata complessivamente di circa: | 160 mq; |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|

Si evidenzia per contro che la superficie utile delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è data dalla somma delle superfici sopra rilevate e pari a circa 121 mq.

1.3. 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.

1.3.1 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Il bene così come identificato nell'atto di pignoramento trascritto il 05.06.2023 al n.ri 24.277/17.000 di formalità con riferimento alla procedura esecutiva immobiliare n°264/2023, è catastalmente così censito:

Catasto Fabbricati di Brescia (BS)

Magazzino: **Sezione Urbana SNA**
 Foglio 6 Particella 4095 Subalterno 3
 Via Corsica n°57 Piano 1
 Categoria C/2 Classe 9 Consistenza 102mq Totale 106 mq
 Rendita catastale € 463,57

Autorimessa: **Sezione Urbana SNA**
 Foglio 6 Particella 4095 Subalterno 4
 Via Corsica n°57 Piano 1
 Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 16mq Totale 16 mq
 Rendita catastale € 72,72

Autorimessa: **Sezione Urbana SNA**
 Foglio 6 Particella 4095 Subalterno 5
 Via Corsica n°57 Piano 1
 Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 17mq Totale 17 mq
 Rendita catastale € 77,26

Con corrispondente quota di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato con particolare riferimento al vano scale e terrazzo dell'ultimo piano (sub. 21).

Si sottolinea che l'immobile oggetto di perizia non include la seguente unità catastale che non è oggetto di pignoramento pur essendo annessa alle altre:

Autorimessa: Sezione Urbana SNA

Foglio 6 Particella 4095 Subalterno 6

Via Corsica n°57 Piano T

Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 34mq

Rendita catastale € 154,52

Titolarità dei beni

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute all'esecutato, "Omissis", in forza del Decreto di Trasferimento immobiliare del Tribunale di Brescia in data 20.12.2005, Rep. n. 1.516, regolarmente registrato e trascritto a Brescia in data 13.01.2006 ai n.ri 2.179/1.380, a favore della stessa e contro "Omissis" (relativamente alla unità negoziale 1 costituita dalla Particella 4095 sub. 3, 4 e 5).

Al "Omissis", le unità immobiliari di cui alla Particella 4095 sub. 3, 4 e 5, sono pervenute con atto di compravendita a rogito del Notaio Girolamo Cogoli di Bagnolo Mella in data 6 maggio 1993 rep. n. 53.724 (regolarmente trascritto a Brescia in data 26.05.1993 ai n.ri 13487/9693) (**Allegato 4.1.1**).

Si riporta in allegato la Visura Storica della società proprietaria "Omissis". (**Allegato 7**)

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Si segnala quanto riportato nel primo capoverso del quadro "D" della nota di trascrizione dell'atto atto di compravendita Notaio Girolamo Cogoli di Bagnolo Mella del 06.05.1993 rep. n. 53.724:

"La parte acquirente si dichiara a conoscenza che sono a proprio carico le opere murarie indispensabili per isolare il magazzino qui acquistato dalle proprietà altrui mediante chiusura dei tre varchi con opere in cemento armato e con eliminazione della scala di servizio per quella parte insistente su quanto qui acquistato; tali opere dovranno essere effettuate entro 2 mesi da oggi".

1.3.2 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

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

Anno di costruzione

I fabbricati in linea edificati in via Corsica fanno parte di un progetto di nuova edificazione di territori del Comune di Brescia iniziato a partire dalla metà degli anni '50. Tali fabbricati fronte strada sono stati edificati per stralci successivi di costruzione denominati "Corsica 1° Lotto" e seguenti. In particolare il blocco autorimesse, in cui è inserito anche il magazzino oggetto di interesse e le due autorimesse, è identificato come "Condominio Corsica 1° Lotto". Il blocco di autorimesse retrostanti al fabbricato posto al piano seminterrato è stato costruito nel 1958 con specifica licenza edilizia, successiva a quella con cui è stata autorizzata l'edificazione del Condominio "Corsica 1° Lotto".

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 di seguito elencate:

1 – Licenza per Opere Edilizie del 12.06.1957 Prot. 1956 N° 28898/3995 (Allegato 3.1.1)

Tale pratica edilizia è relativa alla costruzione del 1° lotto di un complesso edilizio da erigersi in via Corsica a destinazione residenziale/commerciale.

Relativamente a tale pratica, risultano tra l'altro:

- Autorizzazione edilizia del 12.06.1957;
- Parere favorevole Ufficio di igiene e sanità Prot. 28898/3933 P.G. del 27.11.1956;
- Elaborati grafici di progetto;
- Parere favorevole dei Vigili del Fuoco di Brescia Prot. 12408/01304 del 27.12.1956;
- Approvazione progetto del 29.12.1956;
- Licenza d'uso della costruzione edilizia da parte della Prefettura del 10.09.1957 Prot. 100

2 – Licenza per Opere Edilizie del 08.02.1958 Prot. 1957 N° 39010=7739 (Allegato 3.1.2)

Tale pratica edilizia è relativa alla costruzione di nuove autorimesse in Via Corsica aggiuntive al fabbricato preesistente di cui alla pratica edilizia precedente approvata in data 29.12.1956 Prot. 28898/3995.

Relativamente a tale pratica, risultano tra l'altro:

- Autorizzazione edilizia del 08.02.1958;
- Presentazione progetto del 25.11.1957;
- Parere favorevole dei Vigili del Fuoco di Brescia Prot. 12680/01602 del 09.12.1957;
- Approvazione progetto del 08.02.1958;

3- Autorizzazione all'abitabilità del 28.02.1958 (Allegato 3.1.3)

Tale pratica edilizia è relativa all'ottenimento del certificato di abitabilità dell'intero Lotto 1° comprendente l'edificio a destinazione residenziale/commerciale e le autorimesse di cui alle pratiche edilizie precedenti. La richiesta è stata presentata in data 21.10.1957 con P.G. 35570.

Si riporta di seguito un estratto della tavola di progetto.

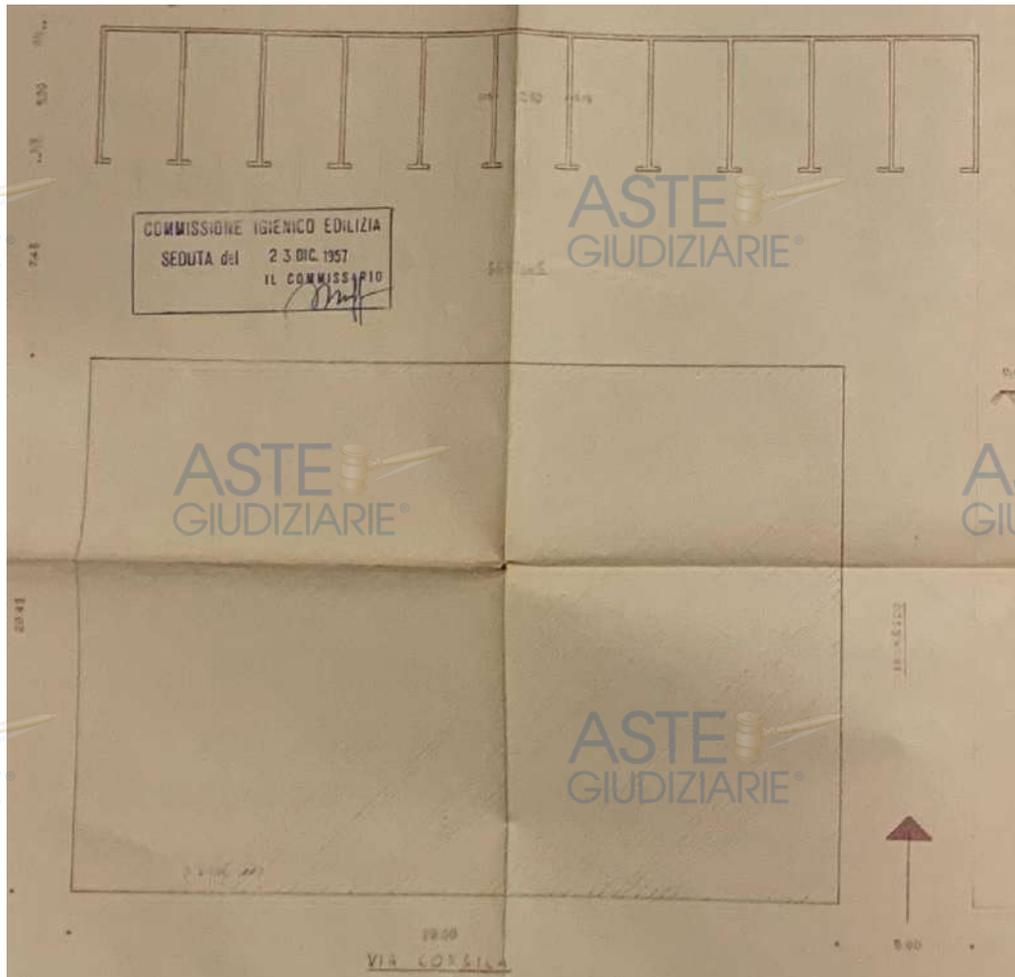


Fig. 1.13: Estratto Di. N.1215 allegato alla Licenza edilizia n. 39010=7739 del 08.02.1958 – pianta

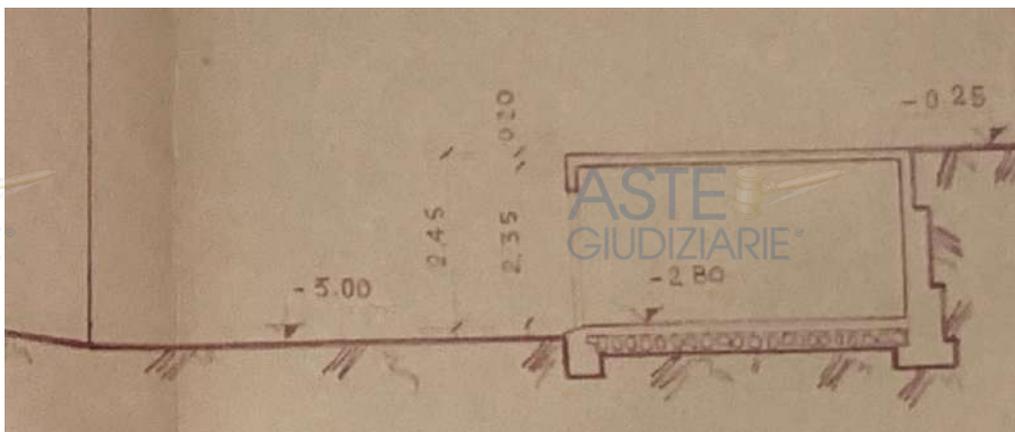


Fig. 1.14: Estratto Di. N.1215 allegato alla Licenza edilizia n. 39010=7739 del 08.02.1958 – sezione

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

Si evidenzia inoltre che le planimetrie catastali di primo impianto non risultano allegate alla pratica edilizia e alla autorizzazione all'abitabilità.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT vigente: Piano attuativo in variante al Piano di Governo del Territorio adottato con delibera n. 23 del 20/05/2023

Il mappale 4095 del fg. 6 del Comune di Brescia con il quale è identificata l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico vigente ricade in zona identificata come:

- "Aree residenziali con elevata presenza di commercio (NTA art 81)" regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 81 ove vengono descritti gli interventi edilizi ammessi e le destinazioni d'uso principali e complementari.

- Sito inquinato di Interesse nazionale Brescia Caffaro normato dal DM 24/02/2003, SIN Falda.

Tale destinazione urbanistica è visibile negli estratti del P.G.T. vigente di cui alleghiamo di seguito uno stralcio.

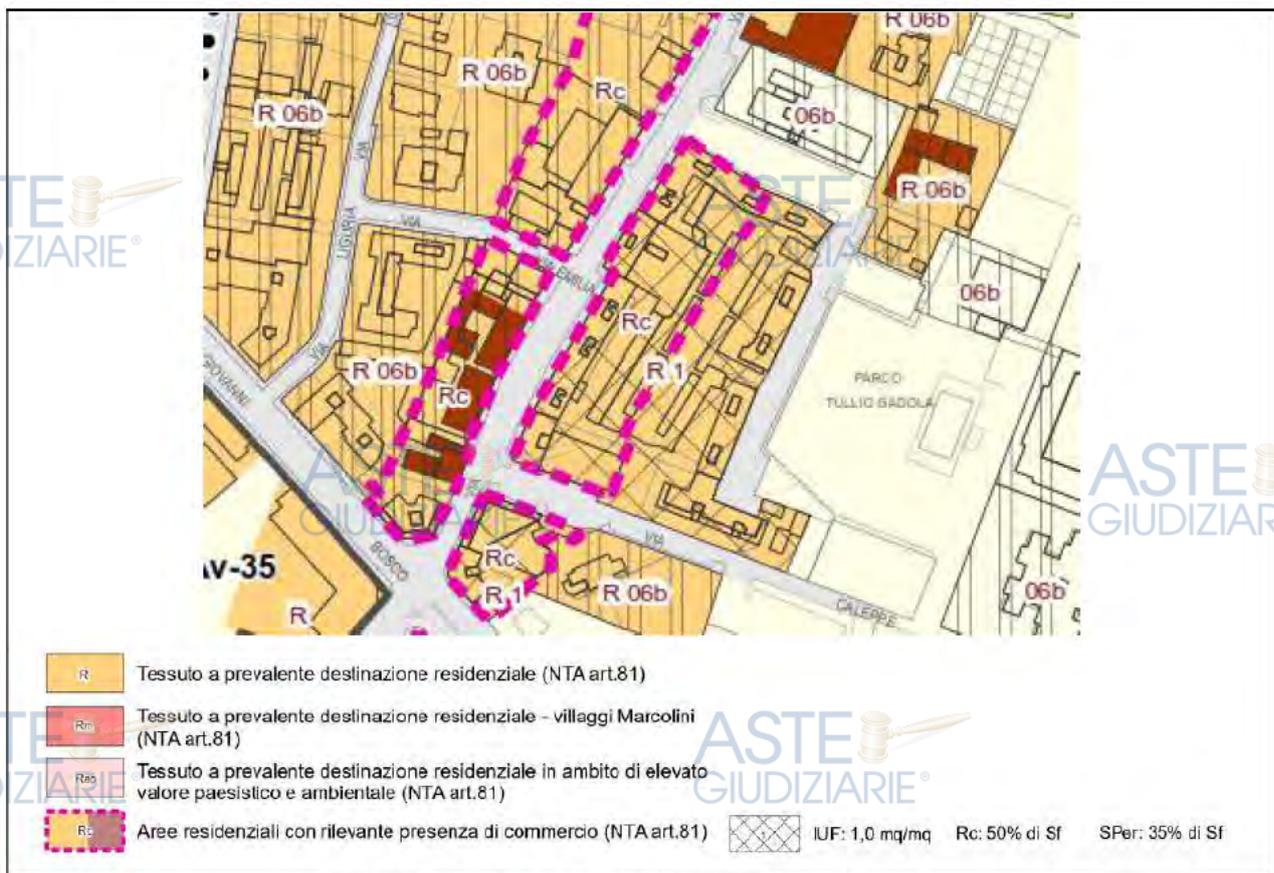


Fig. 1.15 Estratto Tav. V-PR02 Q-3 Azioni di Piano - PGT vigente

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: Sì No
Vincoli ambientali: Sì No
Vincoli paesaggistici: Sì No

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche sono state consultate le seguenti tavole e norme dello strumento urbanistico vigente. **(Allegato 2)**

- Piano delle Regole – Tavola V-PR02 Azioni di piano_Q3 Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione;
- Piano delle Regole – Tavola V-PR06 - Carta dei vincoli per la difesa del suolo;
- Piano delle Regole – Allegato V-NTA 00 Art. 81.

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Si evidenzia che la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico comunale risulta incompleta a descrivere lo stato generale dei luoghi.

Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta relativa alla costruzione del piano soprastante al blocco autorimesse di cui gli immobili in oggetto sono parte.

Nessuna pratica edilizia descrive la realizzazione del corsello coperto antistante al blocco autorimesse in oggetto nonché la posizione della pilastratura che lo sorregge, pilastri che risultano posizionati di fronte al prospetto ovest.

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, in particolare con riferimento alle sole tavole allegate alla Licenza per Opere Edilizie del 08.02.1958 Prot. 1957 N° 39010/7739 e sulla base dei rilievi eseguiti sono emerse pertanto le seguenti difformità:

- il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato di un piano fuori terra staccato dall'edificio principale e non di un edificio di due piani con passaggio coperto antistante;
- il progetto prevedeva la realizzazione di sole autorimesse, pertanto la destinazione d'uso dell'unità immobiliare a magazzino non corrisponde a quanto autorizzato;
- il magazzino come oggi visibile corrispondeva nella superficie, nel progetto autorizzato, a 10 distinte autorimesse, pertanto i sub. 3-4-5 del mappale 5095 oggetto del presente pignoramento costituivano nel loro insieme 8 distinte autorimesse;
- si evidenzia la presenza di una serie di pilastri antistanti il prospetto dell'attuale magazzino a lato del passaggio coperto realizzato su porzione condominiale che non risultano nelle pratiche edilizie visionate relativo all'intero condominio;
- l'intero blocco delle autorimesse è stato autorizzato con un'altezza interna pari a 2,35 m anziché 2,88m e un'altezza esterna pari a 2.45m;

- la porzione del magazzino in prossimità della rampa d'accesso al cortile corrisponde da progetto a due autorimesse di proprietà di terzi;
- uno degli accessi principali al magazzino è posto nella parte di proprietà di terzi;
- i locali di servizio (bagni e antibagno) non sono stati autorizzati;
- le aperture d'accesso carraio alle autorimesse non sono state realizzate (ad eccezione di una), al loro posto sono state realizzate finestrate e una porta di accesso pedonale.

Si evidenzia inoltre che anche qualora lo stato rappresentato nella tavola grafica di primo accatastamento fosse documentabile come stato finale autorizzato a conclusione dell'iter di costruzione del blocco autorimesse, la sottoscritta evidenzia che lo stato dei luoghi attuale rilevato risulta difforme anche da esso.

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

La sottoscritta Ing. Maria Zattarin con studio in Brescia, Via Aquileia n.3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3142 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 per gli immobili in esame:

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

Si ritiene necessario provvedere con la regolarizzazione dello stato di fatto rilevato mediante opportuno provvedimento edilizio autorizzativo in sanatoria e/o la messa in pristino dei luoghi ove possibile.

Si ritiene altresì necessario provvedere alla revisione degli impianti tecnologici presenti e alla redazione di verifica della conformità degli stessi.

Si riporta di seguito la pianta di confronto tra quanto rilevato e quanto risultante dalle pratiche edilizie autorizzate in atti. **(Allegato 6.1)**

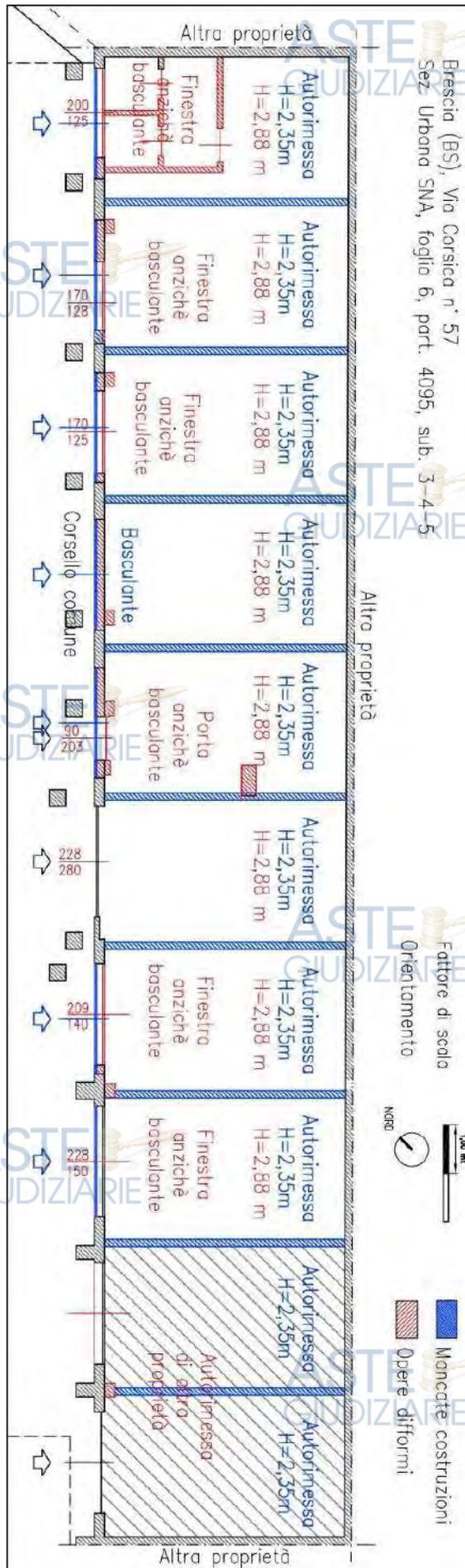


Fig. 1.16: Pianta di confronto dell'immobile oggetto di perizia con ultima pratica edilizia approvata

1.3.3 RISPONDENZA CATASTALE

Documentazione catastale in atti

L'unità immobiliare descritta è catastalmente così censita:

Catasto Fabbricati di Brescia (BS)

Magazzino: Sezione Urbana SNA
Foglio 6 Particella 4095 Subalterno 3

Via Corsica n°57 Piano 1

Categoria C/2 Classe 9 Consistenza 102mq Totale 106 mq

Rendita catastale € 463,57

Autorimessa: Sezione Urbana SNA
Foglio 6 Particella 4095 Subalterno 4

Via Corsica n°57 Piano 1

Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 16mq Totale 16 mq

Rendita catastale € 72,72

Autorimessa: Sezione Urbana SNA
Foglio 6 Particella 4095 Subalterno 5

Via Corsica n°57 Piano 1

Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 17mq Totale 17 mq

Rendita catastale € 77,26

Dati derivati da:

Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Si sottolinea che l'immobile oggetto di perizia non include la seguente unità catastale che non è oggetto di pignoramento pur essendo annessa:

Autorimessa: Sezione Urbana SNA
Foglio 6 Particella 4095 Subalterno 6

Via Corsica n°57 Piano T

Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 34mq

Rendita catastale € 154,52

Si riportano a seguire le planimetrie catastali ultime in banca dati degli immobili in oggetto:

Data presentazione: 23/06/1959 - Data: 07/08/2023 - n. T184163 - Richiedente: GRMSM73H21B157E

MODELLO P. Cat. 3/1 - 4/1

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1959, N. 144)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BRESCIA** Via **Corsica** N. 57^C

Allogata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Brescia**

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 23.6.59
PROT. N° 18373

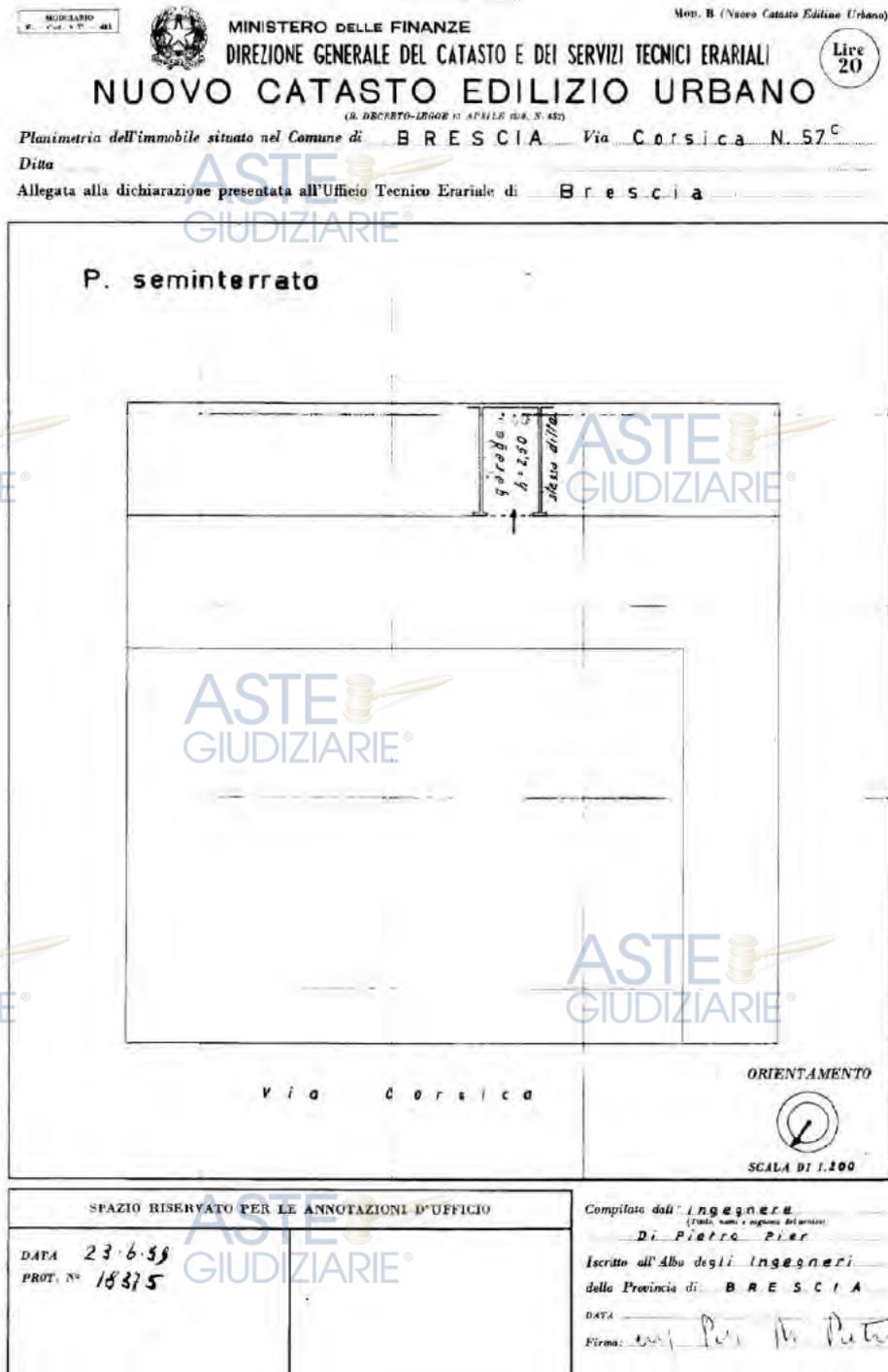
Compilata dall'Ingegnere
Di Pietro Pier
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di B.R.E.S.C.I.A.

DATA
Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 23/06/1959 - Data: 07/08/2023 - n. T184163 - Richiedente: GRMSM73H21B157E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Fig. 1.17: Estratto planimetria – Sez. SNA fg.6 Part. 4095 sub 3

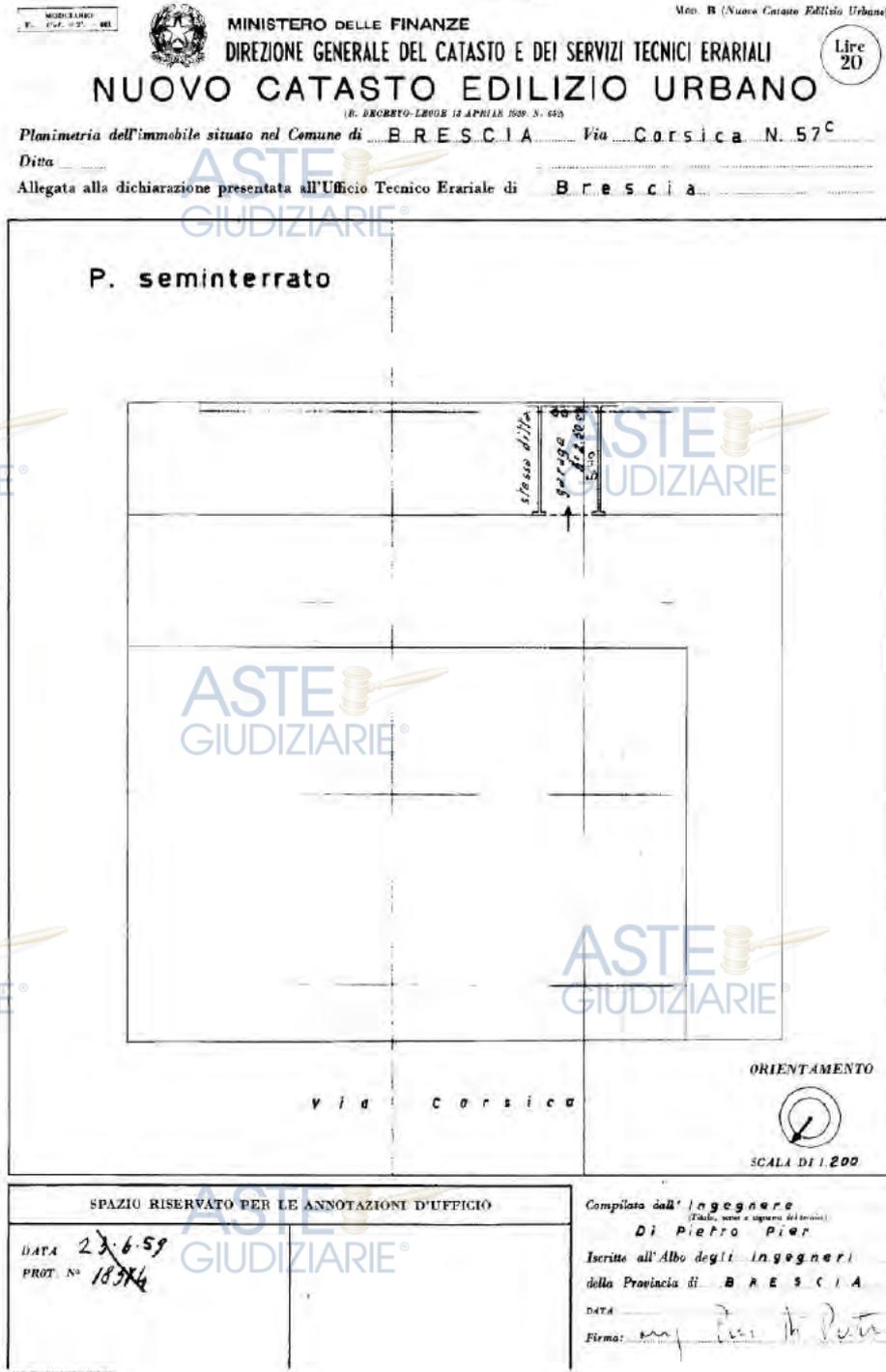
Data presentazione: 23/06/1959 - Data: 07/08/2023 - n. T184164 - Richiedente: GRLMSM73H21B157E



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/08/2023 - Comune di BRESCIA (B157) - < Sez. urbana SNA - > Foglio 6 - Particella 4095 - Subalterno 4 -
L. 01/01/2011

Fig. 1.18: Estratto planimetria – Sez. SNA fg.6 Part. 4095 sub 4

Data presentazione: 01/01/0001 - Data: 07/08/2023 - n. T184165 - Richiedente: GRLMSM73H21B157E



Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 01/01/0001 - Data: 07/08/2023 - n. T184165 - Richiedente: GRLMSM73H21B157E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Fig. 1.19: Estratto planimetria – Sez. SNA fg.6 Part. 4095 sub 5

Si evidenzia inoltre che tra la documentazione che l'amministratore condominiale ha fornito vi sono anche le tavole del primo accatastamento dell'immobile che, pur non riportando in maniera evidente la protocollazione del Catasto, si presume documentino lo stato finale degli immobili al termine della costruzione.

Istruzione XIV modificata - Mod. n. 6 modif. Stampato n. 151 - Catasto Terreni (§ 72 dell'Istruzione) (n. 5698 Cat.)

CONSERVAZIONE DEL NUOVO CATASTO DEI TERRENI

DISTRETTO D'IMPOSTA di _____ Comune di Brescia
Frazione di (1) S. Nazario
RIFERIMENTO A NOTA DI VOLUME N. _____ DELL'ANNO _____

INDICAZIONI relative al frazionamento in subalterni numerici del fabbricato distinto col N. foglio _____ sezione (o Comune censuario) _____
descritto in catasto: (2) fabbricato da accatastare urbano di ab. 01200
Questo fabbricato viene diviso in modo che (3) ogni singola unità immobiliare avrà il suo numero subalterno come distinto nell'allegata planimetria.

Non potendosi rappresentare in mappa le singole porzioni, a norma del § 72 dell'Istruzione XIV sulla conservazione del Catasto si distinguono con i seguenti numeri subalterni nuovi ai quali si contrappone la relativa superficie, consistenza e reddito imponibile.

NUMERO di mappa	Numeri subalterni (n. 1)	QUANTITÀ DEI VANI per ciascun piano						SUPERFICIE			TOTALI consistenza (4)		REDDITO imponibile (5) Lire millesimi	DITTA DA INTESTARSI
		sotto terra	piano terra	1° piano	2° piano	3° piano	4° piano	5° piano	Ettari	Are	Centiares	Piani		
4069	1	4	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4	81	
	2	-	4	-	-	-	-	-	-	-	1	4	233	
	3	-	-	5	-	-	-	-	-	-	1	5	94	
	4	1	-	2	-	-	-	-	-	-	2	3	30	
	5	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	1	17	
	6	1	-	3	-	-	-	-	-	-	2	4	43	
	7	1	-	-	4	-	-	-	-	-	2	5	53	
	8	1	-	-	3	-	-	-	-	-	2	4	39	
	9	1	-	-	5	-	-	-	-	-	2	6	66	
	10	1	-	-	4	-	-	-	-	-	2	6	48	
11	1	-	-	3	-	-	-	-	-	2	4	36		
12	1	-	-	5	-	-	-	-	-	2	6	65		
13	2	-	-	-	4	-	-	-	-	2	6	53		
14	1	-	-	-	3	-	-	-	-	2	4	33		
15	1	-	-	-	5	-	-	-	-	2	6	59		
16	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	30		
17	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	5		
18	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	5		
19	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	5		
20	TAVOLI IN SOMMA							18	4	4	5			

Fig. 1.20: Elenco subalterni primo impianto Condominio Corsica 1° Lotto

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

Si riporta pertanto a maggior chiarezza la tavola di primo accatastamento del lotto 1° con indicazione con perimetro di colore rosso dell'ingombro dell'attuale magazzino e con il retino di colore grigio della porzione non oggetto di perizia.

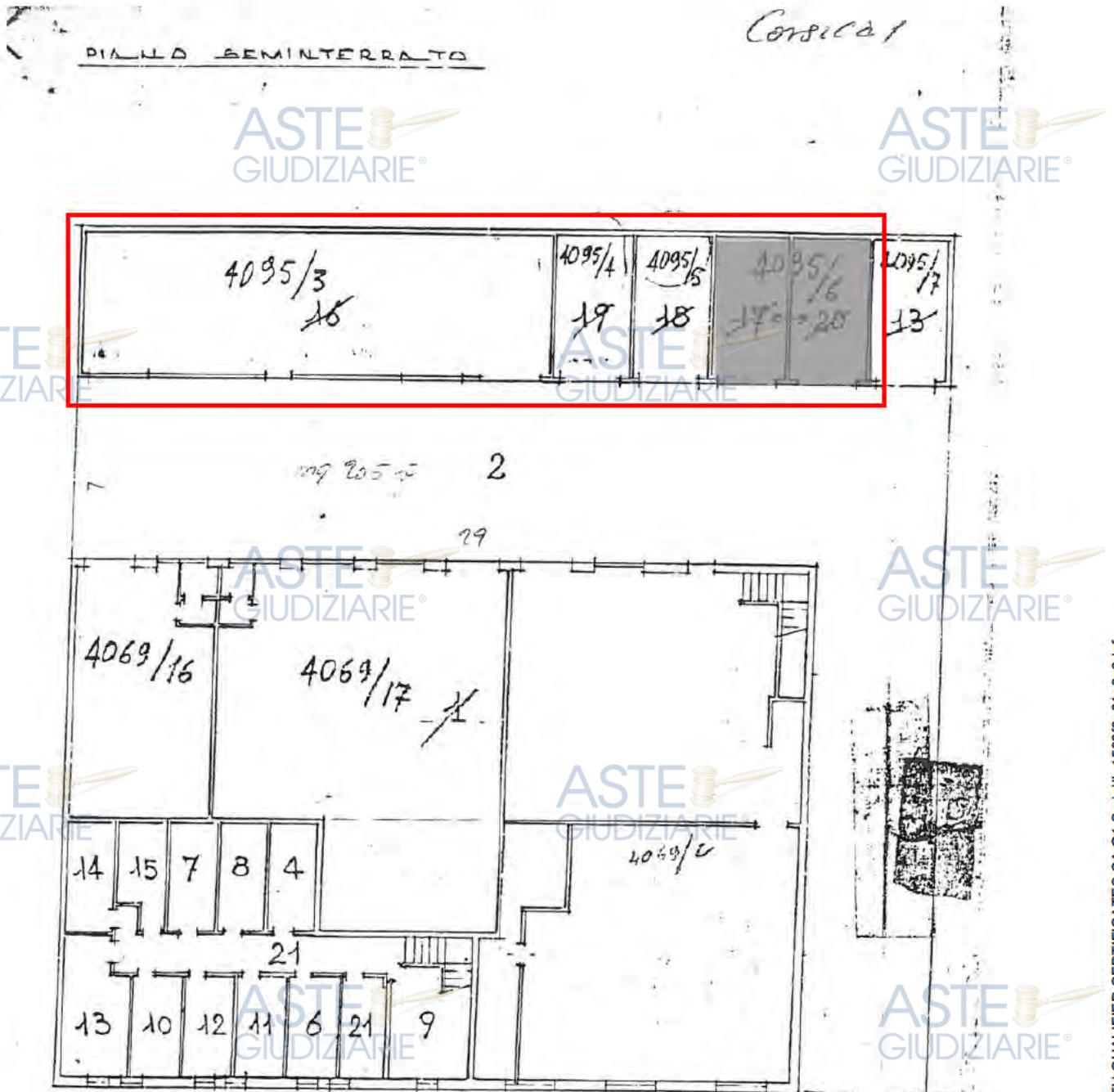


Fig. 1.21: Tavola grafica con indicazione dei subalterni di primo impianto Condominio Corsica 1° Lotto

Si riporta in allegato tutta la documentazione catastale presente in banca dati: visura catastale, estratto mappa, planimetria attuale ed elaborato planimetrico. **(Allegato 1.1)**

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

Al fine della verifica della conformità catastale degli immobili oggetto di perizia è stato eseguito il confronto tra quanto risultante nelle planimetrie catastali e nelle visure ultime in atti, rappresentanti lo stato dei luoghi a partire da 23.06.1959, con quanto rilevato in occasione del sopralluogo svolto presso l'immobile.

Da tale confronto è emerso che:

- il magazzino e le due autorimesse sono unite in un unico spazio anziché separate: sottolineiamo inoltre che la particella 4095/6 è annessa alla proprietà ma non di proprietà e non oggetto di perizia;
- la larghezza del fabbricato è di 4,97 m anziché 5,40m come rappresentato;
- l'altezza dei locali è di 2,88 m anziché 2,50m;
- non sono rappresentati i due bagni e l'antibagno;
- le autorimesse non hanno gli accessi carrai indicati in catasto ma solo finestre;
- differenti sono le aperture sul prospetto principale (finestre e portoni di accesso)

Dichiarazione di rispondenza catastale

La sottoscritta Ing. Maria Zattarin con studio in Brescia, Via Aquileia n.3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3142 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 per gli immobili in esame:

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Si ritiene pertanto necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di perizia con corretta rappresentazione dei locali.

Si evidenzia che risulta opportuno preliminarmente provvedere a ridefinire lo stato autorizzato dell'immobile mediante ottenimento di provvedimento autorizzativo in sanatoria e/o la messa in pristino dei luoghi rispetto allo stato autorizzato e provvedere di conseguenza alla variazione catastale finale.

Si riporta di seguito la pianta di confronto tra quanto rilevato e quanto risultante dalle planimetrie catastali ultime in atti. **(Allegato 6.1)**

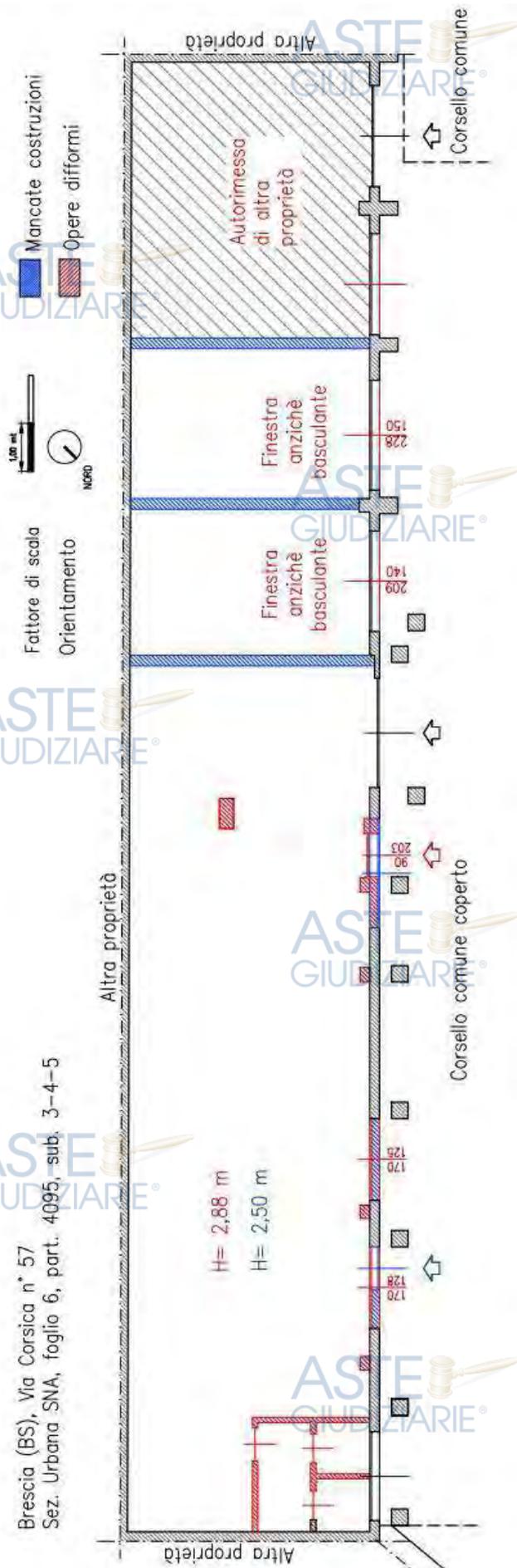


Fig. 1.22: Pianta di confronto tra rilievo e planimetrie catastali ultime in atti

1.4. VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione dei beni

Il magazzino alla data del sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU risultava libero da persone ma non da cose in quanto occupato dai beni della società. L'eventuale rimozione e avviamento alle discariche dei beni mobili abbandonati rimarrà in capo alla parte acquirente.

Oneri di natura condominiale

L'immobile oggetto di perizia è inserito in un fabbricato condominiale denominato "Condominio CORSICA 1° LOTTO" sito in Brescia (BS), via Corsica n° 169, gestito dalla società di amministrazione condominiale "Omissis".

L'amministratore riferisce di non avere copia del Regolamento di Condominio.

E' stato fornito e riportato in allegato il Riparto Preventivo 2023 da cui si evincono anche le tabelle millesimali (**Allegato 8**).

Come specificato nelle tabelle millesimali, all'unità immobiliare si cui al sub. 3 (indicata nella tabella di ripartizione come u.i. 16) spettano 30,00/1000, all'unità immobiliare si cui al sub. 4 (indicata nella tabella di ripartizione come u.i. 18) spettano 5,00/1000 e all'unità immobiliare si cui al sub. 5 (indicata nella tabella di ripartizione come u.i. 19) spettano 5,00/1000 rispettivamente di proprietà generale.

Si evidenzia che le spese condominiali attribuite alla società "Omissis" proprietaria degli immobili in oggetto comprendono sia quelle delle unità immobiliari di cui ai subalterni 3-4-5 ma anche quelle del sub. 6 in quanto trattasi di unità immobiliare indivisa dalle unità immobiliari adiacenti in uso alla società seppur non ad essa intestata.

Come da documentazione fornita dall'amministratore condominiale (**Allegato 8**), nel "riparto preventivo dell'esercizio ordinario 2023" relativo al periodo dal 01.01.2023 al 31.12.2023, le spese di gestione ammontano complessivamente a circa € 258 relativamente al sub. 3, a circa € 30 relativamente al sub. 4 e a circa € 30 relativamente al sub. 5.

Come sopra specificato alla società esecutata vengono inoltre attribuite le spese di gestione relative all'unità immobiliare annessa di cui al sub. 6 (indicata nella tabella di ripartizione come u.i. 17 e 20) che nel "riparto preventivo dell'esercizio ordinario 2023" ammontano complessivamente a circa € 137.

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

Si evidenzia che in assenza di ulteriori pratiche edilizie che definiscano uno stato edilizio autorizzato diverso da quello risultante dalle indagini svolte dalla sottoscritta CTU e analizzato nel precedente capitolo, è necessario riferirsi per la definizione degli oneri a carico della parte acquirente al solo stato autorizzato con Licenza per Opere Edilizie del 08.02.1958 Prot. 1957 N° 39010/7739.

Si evidenzia pertanto che in base a tale titolo autorizzativo l'immobile era autorizzato come una serie di autorimesse singole fatto salvo che si possa considerare come stato autorizzato quello corrispondente a quello indicato nelle tavole dell'accatastamento del 1959, nelle quali gli attuali immobili corrispondevano già ad un magazzino e a due autorimesse, fatto salvo la maggiore superficie attuale del magazzino, corrispondente all'aggiunta di quattro autorimesse adiacenti di cui due attualmente di altra proprietà e non oggetto della presente perizia.

Nell'atto di provenienza del dante causa del maggio 1993 infatti si fa riferimento ad un magazzino collegato con una scala ad ambienti di altra proprietà al piano superiore nonché a locali da dividere da altri adiacenti di proprietà di terzi.

Si evidenzia pertanto la complessità e difficoltà nel definire quale fosse realmente lo stato autorizzato dell'immobile.

La sottoscritta CTU ritiene quindi utile applicare una decurtazione al valore di stima immobiliare corrente per l'immobile corrispondente alla eventuale necessità di ottenimento di autorizzazione in sanatoria dei locali e/o una parziale messa in pristino degli stessi.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione dell'unità immobiliare, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, il rilascio delle certificazioni, il pagamento delle sanzioni e dei diritti, o l'eventuale realizzazione di opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate al precedente capitolo.

Non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, ritenendosi necessario predisporre un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico.

Si ritiene pertanto opportuno applicare una decurtazione al valore complessivo dell'immobile corrispondente al valore delle opere che potrebbe essere necessario realizzare per una parziale messa in pristino dei luoghi.

A titolo indicativo l'intervento potrebbe prevedere, con riferimento allo stato dei luoghi definito e corrispondente alle planimetrie catastali del 1959, la riduzione della superficie del magazzino attuale con



separazione dalla proprietà di terzi (mappale 4095 sub.6) oltre al ripristino delle due autorimesse corrispondenti ai mappali 4095 sub.4 e 4095 sub.5.

Oltre a ciò dovrebbe essere prevista la realizzazione di controsoffittature per il ripristino delle altezze interne come da pratica edilizia autorizzata. Di dubbia fattibilità infatti è il ripristino dei luoghi allo stato iniziale autorizzato con autorimesse singole stante la presenza delle pilastrature esterne antistanti alle previste basculanti. Si evidenzia infatti che da una prima analisi pare possibile la realizzazione delle autorimesse corrispondenti ai mappali 4095 sub.4 e sub.5, mentre relativamente alla restante porzione di magazzino si evidenzia che la presenza dei pilastri lungo il corsello realizzati a ridosso della parete potrebbero non consentire l'accesso carraio all'immobile e quindi il ripristino delle restanti autorimesse di progetto.

Si dovrà pertanto provvedere alla predisposizione di un progetto complessivo che preveda la messa in pristino e/o la sanatoria per tenere conto della situazione reale dei luoghi.

Si allega tuttavia un computo metrico estimativo (**Allegato 9.1**) indicativo delle opere necessarie alla parziale messa in pristino dei luoghi e dei relativi costi, ben inteso che tali costi potrebbero non essere indicativi degli oneri complessivi da sostenere per eventuali adeguamenti dell'immobile alle prescrizioni normative vigenti di carattere strutturale, antincendio, o ad ulteriori richieste da parte dell'amministrazione comunale.

Si evidenzia che il costo delle regolarizzazioni edilizie e catastali e/o dei costi per la messa in pristino dei luoghi 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.

Tali importi di costo sono infatti da ritenersi indicativi 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.

1.5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze derivanti da:

- Certificato Attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Notaio Bruno Giordano in data 20.07.2023 sulla base delle ricerche effettuate presso i registri del Catasto e l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare redatta nell'ambito della Procedura esecutiva R.G. 264/2023 Trib. Brescia; (**Allegato 5**) risulta che, in ordine a quanto in oggetto, le unità immobiliari in oggetto risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** per il complessivo importo di € 269.726,08 (euro duecentosessantannovemilasettecentoventisei virgola zero otto), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 gennaio 2023 ai n. ri 1.056/213 a favore di "Omissis";
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 luglio 2023 ai n. ri 24.277/17.000, a favore di "Omissis".

E' stata eseguita dalla sottoscritta CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 18.04.2024 che si riporta in allegato. (**Allegato 5**)

1.6. 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”** dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi e del **“più probabile valore di mercato ridotto”** ottenuto successivamente apportando le decurtazioni del prezzo di stima, connesse a eventuali diritti reali e personali di terzi, stato di occupazione dei beni, stato di conservazione degli immobili e oneri di vario tipo emersi dalle indagini che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la piena commerciabilità.

Assunzioni e condizioni limitative

La presente relazione di stima è relativa ai beni in proprietà della Società “Omissis” nonché alle parti comuni così come identificate in forza del Decreto di Trasferimento immobiliare del Tribunale di Brescia in data 20 dicembre 2005, Rep. n. 1.516, regolarmente registrato e trascritto a Brescia in data 13 gennaio 2006 ai n. ri 2.179/1.380 e 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 del rilievo dell'immobile eseguito dal sottoscritto in data 29.08.2023 nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale risalenti al 1958.

Quanto alle verifiche di conformità catastale si evidenzia che sono state eseguite sulla base del rilievo eseguito in data 29.08.2023 con riferimento alle planimetrie catastali ultime in atti risalenti al 23.06.1959 nonché con riferimento alla documentazione edilizia autorizzativa di cui alla Licenza Edilizia del 1958.

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alla Certificato Attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Notaio Bruno Giordano in data 02.07.2023 oltre che alle ispezioni ipotecarie di aggiornamento alla data del 18.04.2024 eseguite dalla sottoscritta.

Si precisa pertanto che l'analisi estimativa è stata eseguita relativamente alle sole unità immobiliari oggetto di pignoramento così come riportato nel Certificato Attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Notaio Bruno Giordano escludendo quindi la porzione di magazzino di proprietà di terzi identificata catastalmente con la part. 4095 sub. 6 anche se fisicamente annessa al magazzino in oggetto.

Analisi mercato locale

L'analisi del mercato locale è stata eseguita con riferimento al periodo corrispondente alla data di valorizzazione del bene richiesta, ovvero a dicembre 2023.

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.

Le fonti utilizzate relative al periodo interessato forniscono la seguente valorizzazione di diritto di piena proprietà:

Zona semicentrale Via Corsica, tipologia prevalente abitazioni civili,

Destinazione: Residenziale con presenza significativa di attività commerciali

Magazzini e autorimesse – stato di conservazione normale, valori variabili da 930,00 a 1.100,00 € /mq

Criterio di stima adottato

Il criterio di stima utilizzato 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 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.

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;

Gli spazi comuni verranno considerati all'interno della definizione dei valori di stima unitari dell'immobile in proprietà esclusiva.

Per cui si ottiene, arrotondando, il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

TAB.01 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(mq)
Magazzino (sub.3)	S.E.L.	96,12	100%	96,12
Autorimessa 1 (sub.4)	S.E.L.	16,90	100%	16,90
Autorimessa 2 (sub.5)	S.E.L.	16,88	100%	17,88
Totale mq				129,90
Risultano ricomprese le parti comuni così come sopra identificate				

1.7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Valore di stima base

L'analisi del mercato eseguita sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo interessato ha permesso di ricavare il seguente Valore di stima base (o Valore di mercato):

- Locali magazzino/autorimesse: 1.100,00 € / mq

Valore di stima ridotto

Si attribuisce pertanto agli immobili un valore di mercato come calcolato in base all'analisi estimativa allegata (**Allegato 10.1**) e come da schema riassuntivo di seguito riportato.

TAB.02 - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO						
Descrizione	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore di mercato
		(mq)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
Magazzino (sub. 3)	S.E.L.	96,12	100%	96,12	1.100,00	105.732,00
Autorimessa (sub. 4)	S.E.L.	16,90	100%	16,90	1.100,00	18.590,00
Autorimessa (sub. 5)	S.E.L.	16,88	100%	16,88	1.100,00	18.568,00
					Sommano €	142.890,00
Parti condominiali già ricomprese						

Il valore sopra riportato è stato poi oggetto di rettifica mediante opportuni coefficienti correttivi al fine di determinare un Valore di Stima ridotto (Valore di mercato ridotto).

I fattori correttivi dei prezzi medi indicati tengono conto per le singole unità immobiliari della dotazione impiantistica delle stesse, dell'età della costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione oltre che della tipologia edilizia del fabbricato, della dimensione dello stesso, della tipologia delle finiture e di tutte le evidenze emerse durante le indagini svolte.

Sulla base dei fattori correttivi del valore base si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato dell'unità immobiliare:

1. una decurtazione del valore connesso allo stato di occupazione per oneri connessi allo sgombero dei locali quantificabile in € 3.000,00
2. una decurtazione del valore connesso allo stato di conservazione del bene e assenza di garanzia per vizi quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 7.144,50

3. una decurtazione del valore connesso allo stato di mancata conformità edilizia quantificabile in circa € 31.585,40;

4. una decurtazione del valore connesso allo stato di mancata conformità catastale quantificabile in circa € 1.600,00;

A carico della parte acquirente rimarranno inoltre eventuali spese condominiali residue relative alle ultime due annualità, da quantificare a partire dalla data di effettivo trasferimento del bene.

Pertanto per il bene in oggetto si ottiene, arrotondando:

LOTTO 1

VALORE DI MERCATO RIDOTTO

(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):

€ 99.500,00 (dicansi euro novantanovemilacinquecento/00)

Si evidenzia che il presente valore di mercato è da intendersi a corpo e non a misura.



LOTTO 2



MAGAZZINO



Via Corsica n° 169

Brescia (BS)



2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Brescia (BS)

via Corsica n° 169

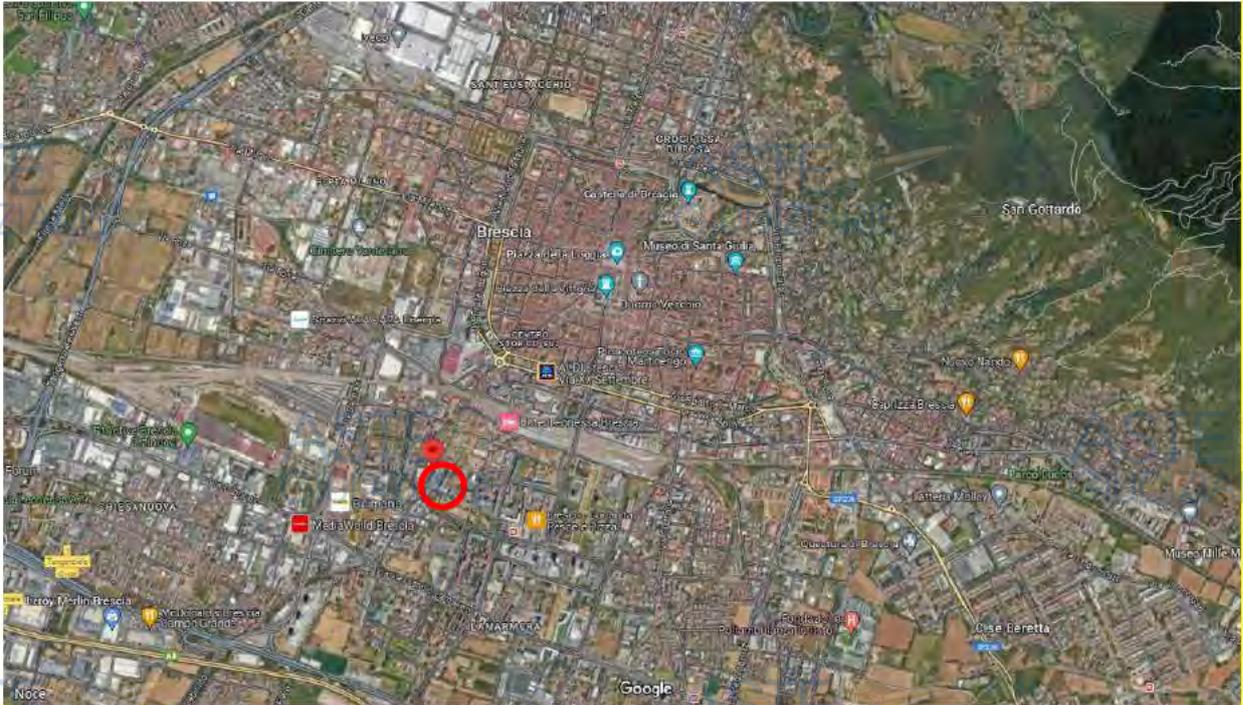


Figura 2.1: Inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Maps

Zona

L'immobile oggetto di perizia risulta edificato su un lotto ubicato nella parte centro-sud del territorio comunale, in prossimità della linea ferroviaria Milano-Venezia, in un contesto a destinazione prevalentemente residenziale/commerciale.

Questa area ricade nel PGT vigente nell'ambito: "**Aree residenziali con elevata presenza di commercio (NTA art 81)**".



Figura 2.2: Inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Earth

Descrizione del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un complesso a destinazione commerciale/residenziale denominato "Condominio CORSICA 6° LOTTO" i cui corpi di fabbrica all'interno della corte possiedono due piani fuori terra mentre i condomini fronte strada hanno sette piani fuori terra. Un ingresso in galleria al n°169 di via Corsica conduce su retro del fabbricato ad una quota inferiore dove si trova il magazzino che occupano parzialmente la corte interna retrostante e possiede due piani fuori terra.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dal 1960 all'interno di un lotto di nuova edificazione di espansione urbanistica.

Il corpo di fabbrica in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- N. tot piani: n° 2 fuori terra
- Struttura in elevazione: Di tipo misto in muratura/calcestruzzo
- Solai: Laterocemento
- Copertura: Copertura piana in latero c.a.
- Murature perimetrali: Laterizio
- Coibentazioni/isolamenti: Non rilevabili/assenti
- Infissi esterni: In metallo
- Finiture esterne: Mediocri
- Allaccio fognatura: Presente

VISTE DEL FABBRICATO



Vista aerea del fabbricato – Fonte Google Earth



Vista dell'ingresso al corsello da via Corsica n° 169



Prospetto dal corsello comune



Prospetto dal corsello comune

Figura 2.3: Viste del fabbricato

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

2.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da un magazzino di superficie commerciale di circa 105 mq posto al piano seminterrato di un fabbricato a destinazione commerciale/residenziale, denominato "Condominio CORSICA 6° LOTTO".

L'immobile si trova ad una quota inferiore di quella stradale di via Corsica e si raggiunge attraverso la rampa di Via Corsica al n° 169 che conduce al piano seminterrato. Il magazzino è accessibile da un ingresso pedonale ed è presente un bagno con antibagno.

Il locale è stato utilizzato come laboratorio arginale e risulta attualmente occupato da diverso materiale.

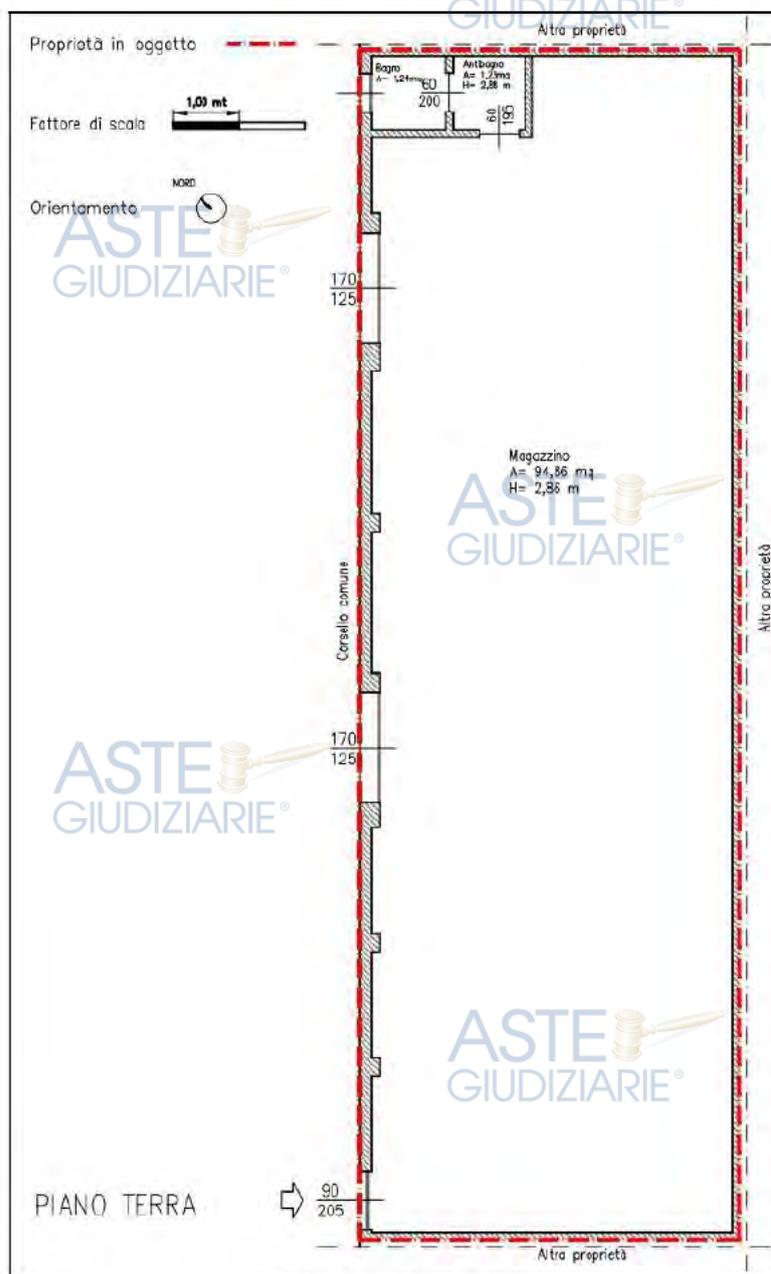


Figura 2.4: Pianta di rilievo

MAGAZZINO – VISTE INTERNE



Interno verso il bagno



Interno verso il bagno



Antibagno



Vista interna

Figura 2.5: Viste interne

Identificazione catastale

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia, così come descritto, risulta edificato su lotto catastalmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Brescia con il mappale 4333 del foglio 6.



Fig. 2.6: Estratto mappa – Comune di Brescia fg.6 mappale 4333

L'immobile oggetto di perizia risulta catastalmente così identificato:

Catasto fabbricati di Brescia (BS)

Magazzino: Sezione Urbana SNA

Foglio 6 Particella 4333 Subalterno 16

Via Corsica n°57 Piano T.

Categoria C/2 Classe 8 Consistenza 92 mq Totale 97 mq

Rendita catastale € 352,48

Con corrispondente quota di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato.

L'immobile oggetto di perizia risulta catastalmente intestato come segue:

“Omissis”

Di seguito si riporta lo stralcio della planimetria catastale ultima in atto del mappale 4333/16, come risultante da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

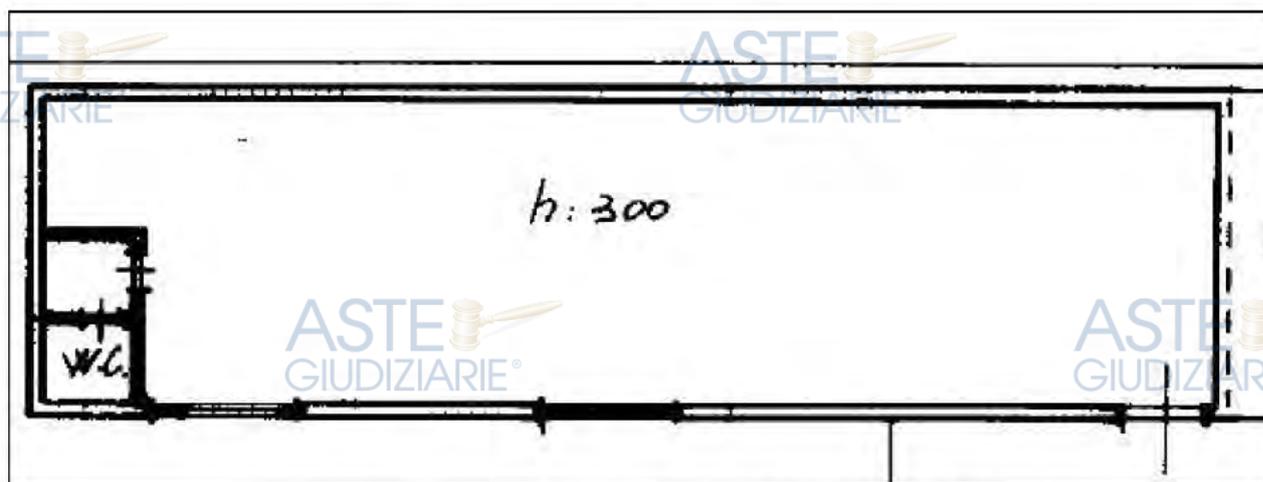


Fig. 2.7: Estratto elaborato planimetrico – Sez. SNA fg.6 Part. 4333 sub 16

Confini mappale 4333/16

L'unità immobiliare presenta i seguenti confini (da Nord, in senso orario):

- a Nord/Est prospetta su corsello comune;
- a Sud/Est confina con altra proprietà;
- a Sud/Ovest confina con proprietà;
- a Nord/Ovest prospetta su corsello comune;

Stato di manutenzione e finiture dell'immobile

Esternamente l'immobile si presenta con finiture discrete e in mediocre stato di manutenzione.

L'edificazione risale alla fine degli anni '50 e le finiture risalgono al medesimo periodo. Non viene segnalata l'esecuzione in passato di particolari interventi di manutenzione straordinaria sull'intero fabbricato condominiale che abbiano prodotto particolari innovazioni nelle finiture o nell'organismo edilizio originario.

L'unità immobiliare (magazzino) oggetto di perizia si presenta con finiture tradizionali per pavimentazioni, rivestimenti, finiture. Il pavimento del bagno e i rivestimenti delle pareti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, mancano porte e telai. I serramenti ed i telai sono in legno. Tutte le finiture risultano datate e in mediocri condizioni.

Classe energetica

In banca dati regionale non è stato reperito nessun Attestato di prestazione Energetica.



Figura 2.8: Stato manutenzioni e finiture magazzino

Impianti in dotazione dell'unità immobiliare

Magazzino

- Riscaldamento:

Presente

Assente

Vetustà: /

Se presente:

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

Metano

Altro

Elementi radianti:

Radiatori

Split

- Climatizzazione :

Presente

Assente

Vetustà: /

- Elettrico:

Presente

Assente

Vetustà: /

- Idraulico:

Presente

Assente

Vetustà: /

- Antifurto:

Presente

Assente

Vetustà: /

- Pannelli fotovoltaici/Solare termico:

Presente

Assente

Vetustà: /

Nota sulle attrezzature impiantistiche

L'immobile risulta utilizzato dal conduttore che vi deposita vari tipi di materiale.

In occasione del sopralluogo svolto non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti in dotazione ma si evidenziano le seguenti note:

- il locale non è dotato di impianto di riscaldamento;

- le finestre, le porte ed i relativi telai sono in legno;

- l'impianto elettrico è stato rifatto;

- il consumo dell'acqua sanitaria viene contabilizzata mediante contatori divisionali.

Si evidenzia che non sono stati rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti installati pertanto non è possibile verificare la conformità edilizia degli stessi.

IMPIANTI IN DOTAZIONE



Quadro elettrico principale



Citofono

Figura 2.9: Dotazioni impiantistiche

Consistenza

In data 29.08.2023 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile in oggetto.

E' stato possibile prendere visione dello stesso, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici. L'elaborato grafico redatto (**Allegato 6.2**) sulla base del rilievo eseguito è stato confrontato con la planimetria catastale ultima in atti e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate per verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

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 eseguito per cui si ottengono le seguenti superfici interne nette dei locali:

Part. 4333/16

- Magazzino di superficie utile di circa: 94,86 mq;
- Antibagno bagno di superficie utile di circa: 1,23 mq;
- Bagno di superficie utile di circa: 1,24 mq;

2.3. 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.

2.3.1 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Il bene così come identificato nell'atto di pignoramento trascritto il 05.06.2023 al n. ri 24.277/17.000 di formalità con riferimento alla procedura esecutiva immobiliare n°264/2023 è catastalmente così censito:

Catasto Fabbricati di Brescia (BS)

Magazzino: Sezione Urbana SNA

Foglio 6 Particella 4333 Subalterno 16

Via Corsica n°57 Piano T.

Categoria C/2 Classe 8 Consistenza 91mq Totale 97 mq

Rendita catastale € 352,48

Con corrispondente quota di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato.

Titolarità dei beni

L'immobile oggetto di pignoramento corrisponde all'unità immobiliare è pervenuta all'esecutato, "Omissis" in forza del Decreto di Trasferimento immobiliare del Tribunale di Brescia in data 20.12.2005, Rep. n. 1.516, regolarmente registrato e trascritto a Brescia in data 13.01.2006 ai n.ri 2.179/1.380, a favore della stessa e contro "Omissis" (relativamente alla Particella 4333 sub. 16).

Al "Omissis", l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di compravendita a rogito del Notaio Girolamo Cogoli di Bagnolo Mella in data 08.07.1993 rep. N. 54.416 (regolarmente registrato e trascritto a Brescia in data 26.07.1993 ai n.ri 19422/14082) **(Allegato 4.2.1)**.

Si riporta in allegato la Visura Storica della società proprietaria "Omissis". **(Allegato 7)**

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Si segnala quanto riportato nei primi due capoversi del quadro "D" della nota di trascrizione dell'atto di compravendita Notaio Girolamo Cogoli del 08.07.1993 rep. n. 54416:

"La parte acquirente si dichiara a conoscenza di tutti i patti, condizioni e servitù contenuti e richiamati nell'atto n. 50105/12167 (**Allegato 4.2.2**) di mio repertorio sopra citato, e che si intendono come qui regolarmente trascritti.

La parte acquirente dovrà provvedere, a proprie cure e spese ed entro il termine del 31.08.1993, alla realizzazione di un muro dividente il magazzino qui compravenduto dall'autorimessa rimasta in proprietà alla venditrice e distinta col mappale 4333 sub. 17; detto muro dovrà essere eseguito in mattoni pieni e una testa di cm 15 di spessore e con intonaco al civile".

2.3.2 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

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

Anno di costruzione

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato a partire dai primi anni '60 attraverso un ampio progetto di nuova edificazione che comprende vari edifici. Tale intervento iniziato a metà degli anni '50 e caratterizzato da alti palazzi su fronte strada e locali accessori quali cantine, autorimesse e magazzini posti in fabbricati di 2 piani nei cortili retrostanti, coinvolge vari edifici a destinazione residenziale/commerciale. Il fabbricato in oggetto si trova all'interno del "Lotto 6° e 7°".

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 di seguito elencate:

1 – Licenza per Opere Edilizie del 31.08.1960 Prot. 3748 Reg. Costr.- Prot. 23493 Reg. Gen. (Allegato 3.2.1**)**

Tale pratica edilizia è relativa alla costruzione di un nuovo fabbricato (Lotti 6° e 7°) in via Corsica.

Relativamente a tale pratica, risultano tra l'altro:

- Parere favorevole Ufficio di Igiene e Sanità P.G.3344 del 30.06.1960;
- Variante del 26.07.1960 al progetto per i raccordi alle pareti cieche dei fabbricati esistenti o da costruirsi;
- Nulla osta del Vigili del Fuoco di Brescia Prot. 5837/02462 del 08.07.1960;
- Denuncia opere in conglomerato cementizio del 27.12.1960;

- Approvazione progetto del 15.12.1960;
- Domanda Certificato di Abitabilità PG. 33974 del 25.10.1961 Prot. 6666 del 06.02.1962;
- Licenza d'uso da parte della Prefettura del 23.01.1962 Prot. 6666 del 06.02.1962;
- Autorizzazione all'abitabilità del 05.02.1962;
- Accatastamento.

Si riporta di seguito un estratto della tavola di progetto.

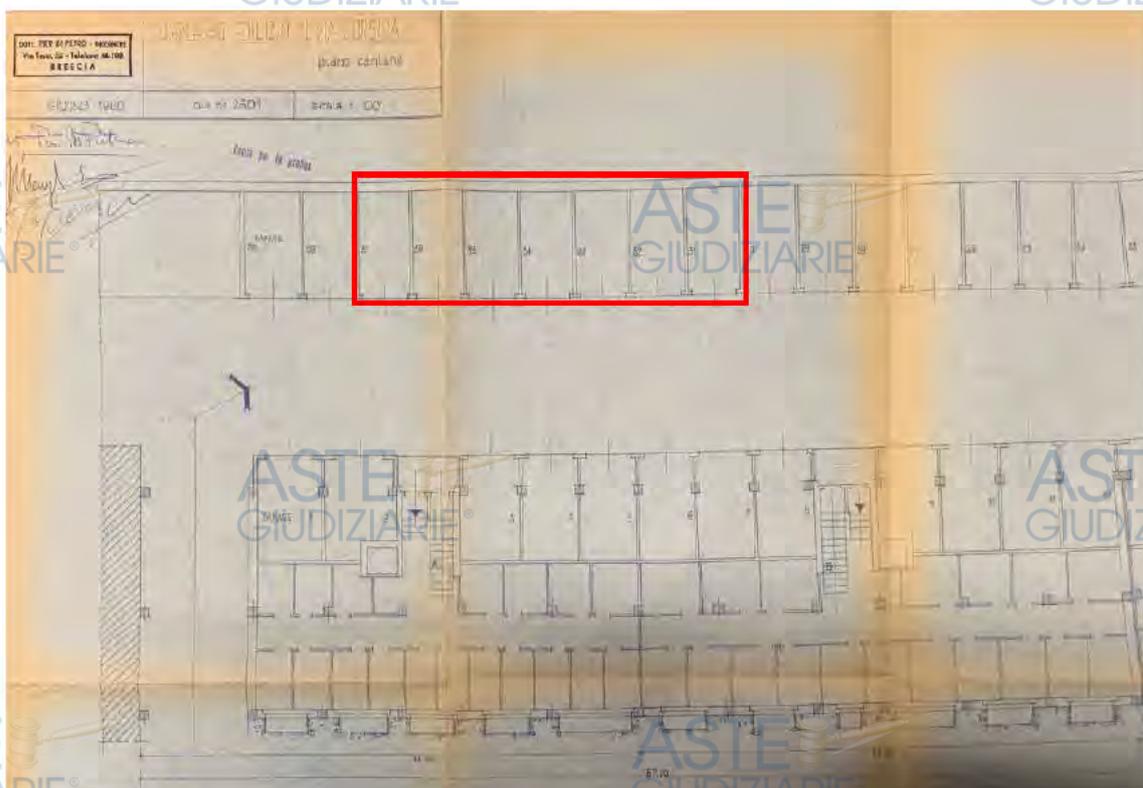


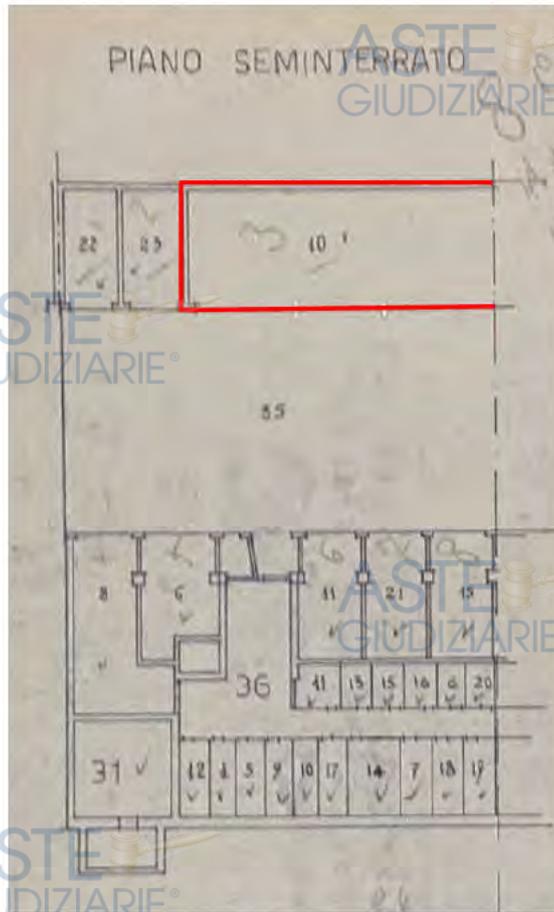
Fig. 2.10: Estratto Dis. N.2501 allegato alla Autorizzazione Edilizia Prot. 3748 del 31.08.1960 - Pianta piano cantine

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

Si evidenzia tuttavia che all'interno della pratica edilizia sono state rinvenute le tavole del primo accatastamento dell'immobile che, pur non riportando in maniera evidente la protocollazione del Comune di Brescia sono relative allo stato finale dei luoghi al termine della costruzione. In tale tavola grafica si desume che l'attuale immobile "magazzino" era effettivamente stato accatastato come un unico vano, fatto salvo la maggiore superficie attuale dello stesso, corrispondente all'aggiunta di due autorimesse adiacenti e corrispondenti ad una porzione del fabbricato autorimesse ricompreso nel Lotto 7°.

Si riportano pertanto a maggior chiarezza le tavole di primo accatastamento dei lotti 6° e 7° così come rinvenute all'interno della pratica edilizia Prot. 3748 del 31.08.1960.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

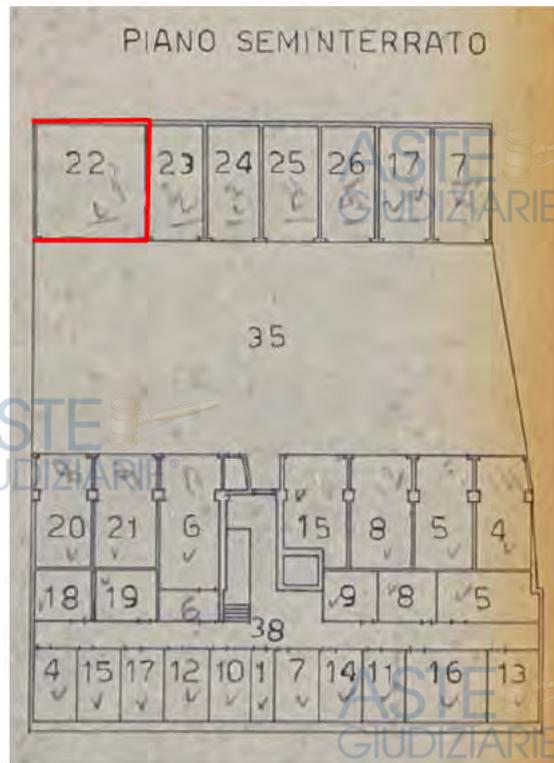
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Fig. 2.11: Estratto tavola accatastamento lotto 6° allegato alla Autorizzazione Edilizia Prot. 3748 del 31.08.1960

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Fig. 2.12: Estratto tavola accatastamento lotto 7° allegato alla Autorizzazione Edilizia Prot. 3748 del 31.08.1960

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

- PGT vigente: Piano attuativo in variante al Piano di Governo del Territorio adottato con delibera n. 23 del 20/05/2023

Il mappale 4095 del fg. 6 del Comune di Brescia con il quale è identificata l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico vigente ricade in zona identificata come:

- "Aree residenziali con elevata presenza di commercio (NTA art 81)" regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 81 ove vengono descritti gli interventi edilizi ammessi e le destinazioni d'uso principali e complementari.
- Sito inquinato di Interesse nazionale Brescia Caffaro normato dal DM 24/02/2003, SIN Falda.

Tale destinazione urbanistica è visibile negli estratti del P.G.T. vigente di cui alleghiamo di seguito uno stralcio.

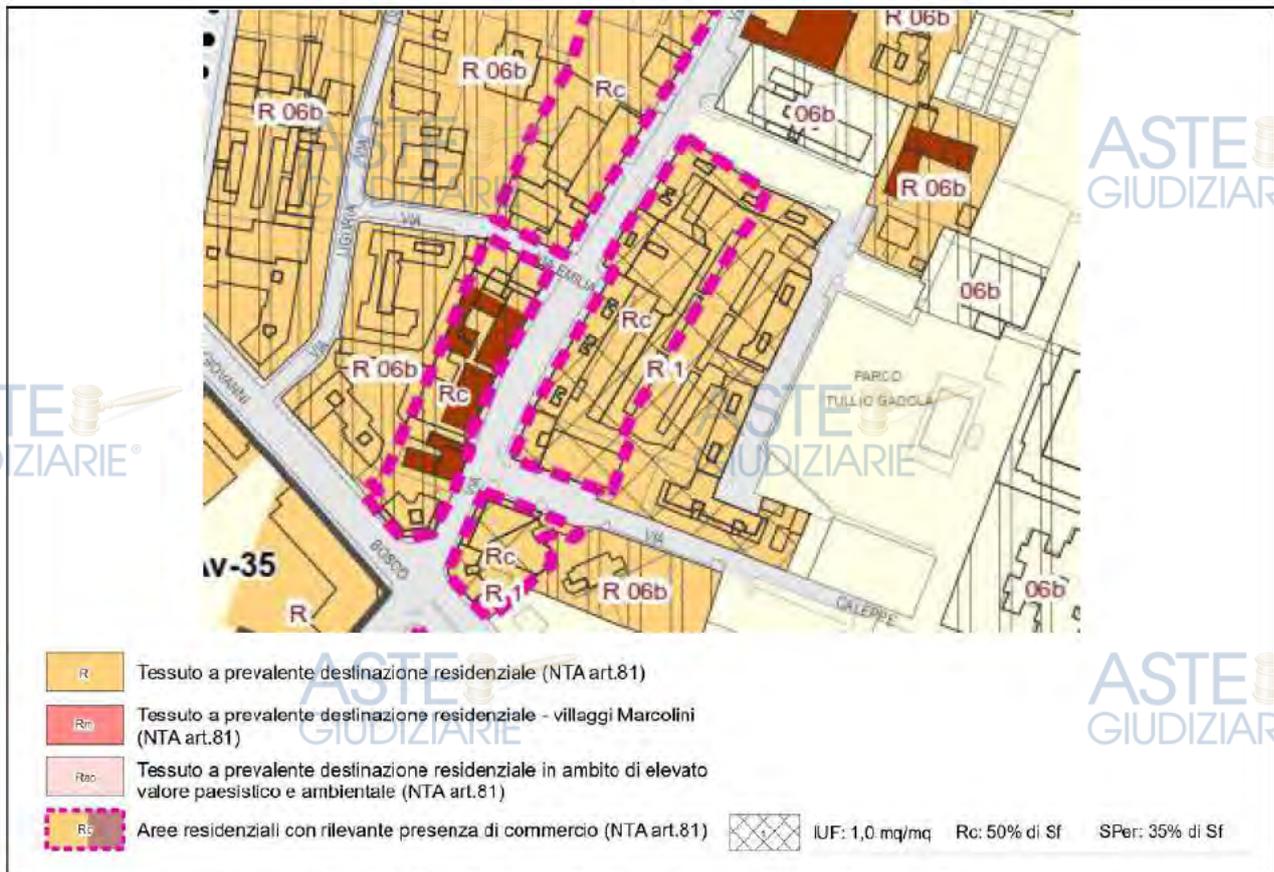


Fig. 2.13 Estratto Tav. V-PR02 Q-3 Azioni di Piano - PGT vigente

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: Si No
- Vincoli ambientali: Si No
- Vincoli paesaggistici: Si No

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche sono state consultate le seguenti tavole e norme dello strumento urbanistico vigente. **(Allegato 1.2)**

- Piano delle Regole – Tavola V-PR02 Azioni di piano_Q3 Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione;
- Piano delle Regole – Tavola V-PR06 - Carta dei vincoli per la difesa del suolo;
- Piano delle Regole – Allegato V-NTA 00 Art. 81.

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Si evidenzia che la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico comunale risulta incompleta a descrivere lo stato generale dei luoghi.

Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta relativa alla costruzione del piano soprastante al blocco autorimesse di cui gli immobili in oggetto sono parte.

Nessuna pratica edilizia descrive la realizzazione dell'attuale magazzino derivante dalla fusione dell'originario magazzino come da tavola di accatastamento allegata alla pratica edilizia e dell'adiacente autorimessa.

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, in particolare con riferimento alle tavole allegata alla Autorizzazione Edilizia Prot. 3748 del 31.08.1960 e sulla base dei rilievi eseguiti si evidenziano alcune difformità.

Si evidenzia inoltre che anche qualora lo stato rappresentato nella tavola grafica di primo accatastamento fosse documentabile come stato finale autorizzato a conclusione dell'iter di costruzione del blocco autorimesse, la sottoscritta evidenzia che lo stato dei luoghi attuale rilevato risulta difforme anche da esso.

Le difformità rilevate rispetto a tale primo accatastamento sono pertanto le seguenti:

- l'attuale magazzino corrispondeva ad un magazzino e ad una autorimessa doppia ricadenti rispettivamente nel Lotto 6° (unità immobiliare 10) e nel Lotto 7° (unità immobiliare 22);
- non risultano autorizzati i locali di servizio (antibagno e bagno);
- l'altezza dei locali non è indicata;
- l'autorimessa doppia risultava collegata all'adiacente unità immobiliare in lato sud (unità immobiliare 23) mediante passaggio nella tramezzatura
- le aperture lungo il prospetto non corrispondono a quanto riportato nelle tavole, in particolare il magazzino all'interno del Lotto 6° sembrerebbe privo di parete di chiusura fatto salvo che la rappresentazione grafica di tale documento volto a rappresentare le unità catastali nel loro insieme fosse identificativo anche della loro rappresentazione grafica di dettaglio, mancando la planimetria di primo impianto del magazzino.

Si riporta di seguito la pianta di confronto tra quanto rilevato e quanto risultante dalla tavola di accatastamento allegata alla pratica edilizia in atti.

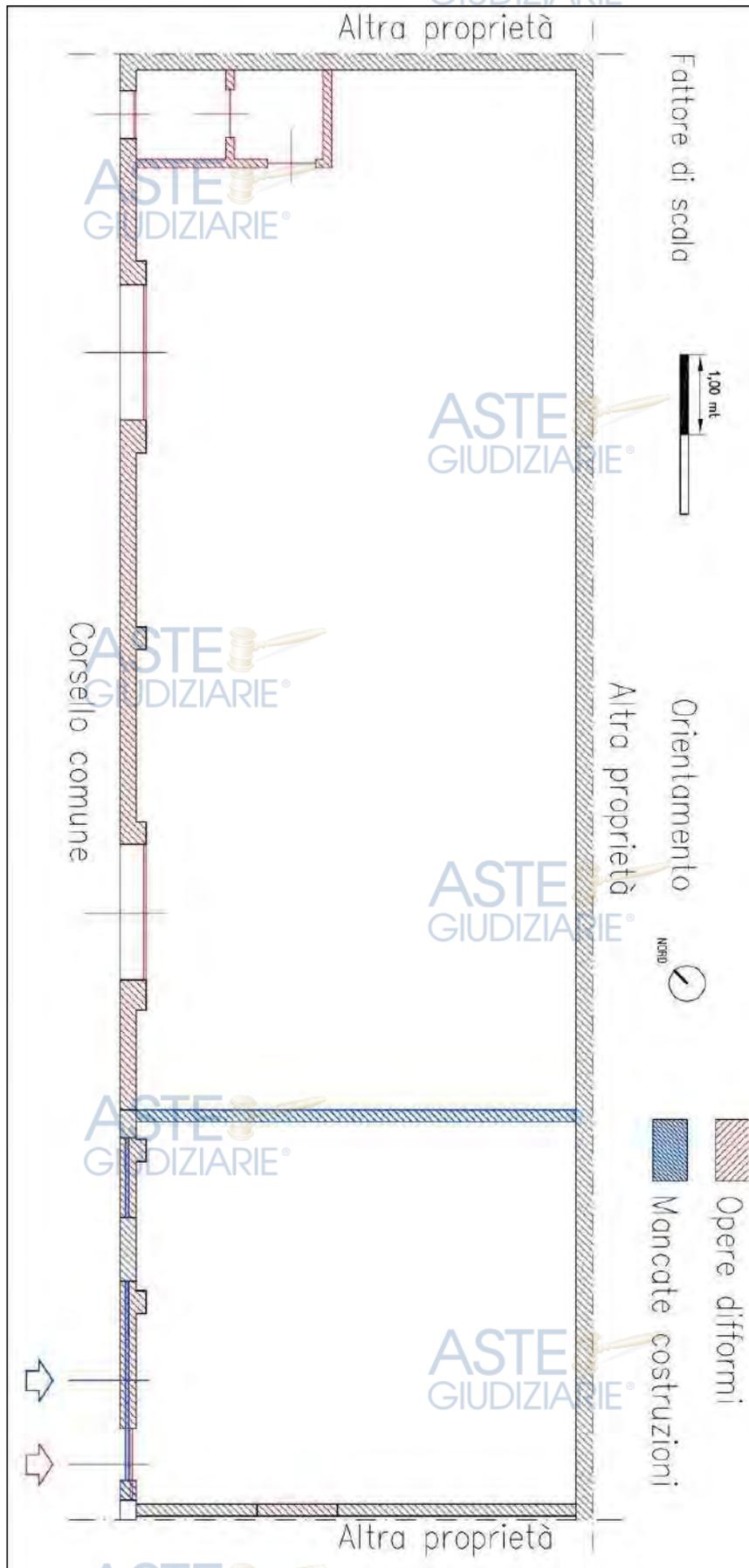


Fig. 2.14: Pianta di confronto dell'immobile oggetto di perizia con tavola accatastamento

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

La sottoscritta Ing. Maria Zattarin con studio in Brescia, Via Aquileia n.3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3142 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 per gli immobili in esame:

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

Si ritiene necessario provvedere con la regolarizzazione dello stato di fatto rilevato mediante opportuno provvedimento edilizio autorizzativo in sanatoria e/o la messa in pristino dei luoghi ove possibile.

Si ritiene altresì necessario provvedere alla revisione degli impianti tecnologici presenti e alla redazione di verifica della conformità degli stessi.

2.3.3 RISPONDEZZA CATASTALE

Documentazione catastale in atti

L'unità immobiliare descritta è catastalmente così censita:

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (BS)

Magazzino: Sezione Urbana SNA

Foglio 6 Particella 4333 Subalterno 16

Via Corsica n°57 Piano T.

Categoria C/2 Classe 8 Consistenza 91mq Totale 97 mq

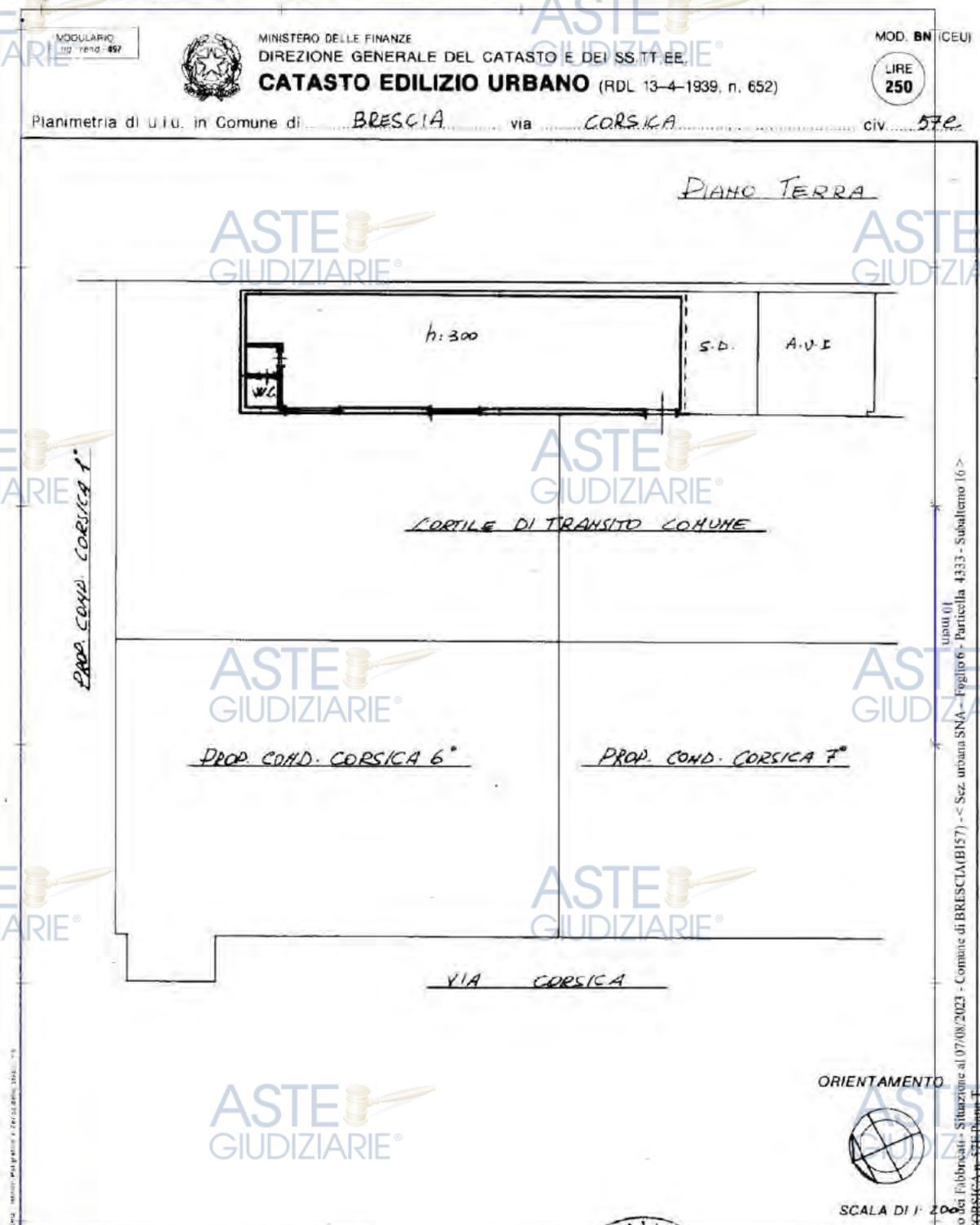
Rendita catastale € 352,48

Dati derivati da:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione per frazionamento del 16.06.1993 in atti dal 23.04.1998 n.11240.1/1993.

Si riporta a seguire la planimetria catastali ultima in banca dati dell'immobile in oggetto nonché un estratto delle tavole relative al primo accatastamento dei due condomini Corsica Lotto 6° e Corsica Lotto 7° che risultano presenti all'interno della pratica edilizia autorizzativa dei rispettivi fabbricati.

Data presentazione: 16/06/1993 - Data: 07/08/2023 - n. T184166 - Richiedente: GR1MSM73H21B157E



Dichiarazione di N.C. Compiuta dal **GEOM. BELLAVIA GIUSEPPE** (Titolo, cognome e nome)
Ultima planimetria in atti **16 GIU 1993**

Data presentazione: 16/06/1993 - Data: 07/08/2023 - n. T184166 - Richiedente: GR1MSM73H21B157E
Totale schede: 54 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato standard: A4(210x297)
4333 sul 16 data 16-06-93 Firma *geombellavia*

RISERVATO ALL'UFFICIO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Ufficio di riferimento - Situazione al 07/08/2023 - Comune di BRESCIA(B157) - Sez. urbana SNA - Foglio 6 - Particella 4333 - Subaltemo 16 - VIA CORSICA n. 169 - Pianta

Fig. 2.15: Planimetria catastale ultima in atti del 1993

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

Al fine della verifica della conformità catastale degli immobili oggetto di perizia è stato eseguito il confronto tra quanto risultante nella planimetria catastale e nelle visure ultime in atti, rappresentante lo stato dei luoghi a partire da 16.06.1993, con quanto rilevato in occasione del sopralluogo svolto presso l'immobile. Da tale confronto è emerso che:

- l'altezza dei locali è 2,86 m anziché 3,00 m come indicato in planimetria;

Dichiarazione di rispondenza catastale

La sottoscritta Ing. Maria Zattarin con studio in Brescia, Via Aquileia n.3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3142 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 per gli immobili in esame:

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Si evidenzia inoltre che la planimetria attuale del magazzino comprende anche l'autorimessa adiacente in lato sud e che tale planimetria è stata costituita nell'anno 1993 ma non è presente in atti la pratica edilizia che ha determinato la necessità di tale variazione catastale.

Si evidenzia pertanto che risulta opportuno un aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare in oggetto ma che preliminarmente è necessario provvedere a ridefinire lo stato autorizzato dell'immobile mediante ottenimento di provvedimento autorizzativo in sanatoria e/o la parziale messa in pristino dei luoghi rispetto allo stato autorizzato e provvedere di conseguenza alla variazione catastale finale.

Si riporta in allegato l'intera documentazione catastale presente in banca dati: visura catastale, estratto mappa, planimetria attuale. **(Allegato 1.2)**

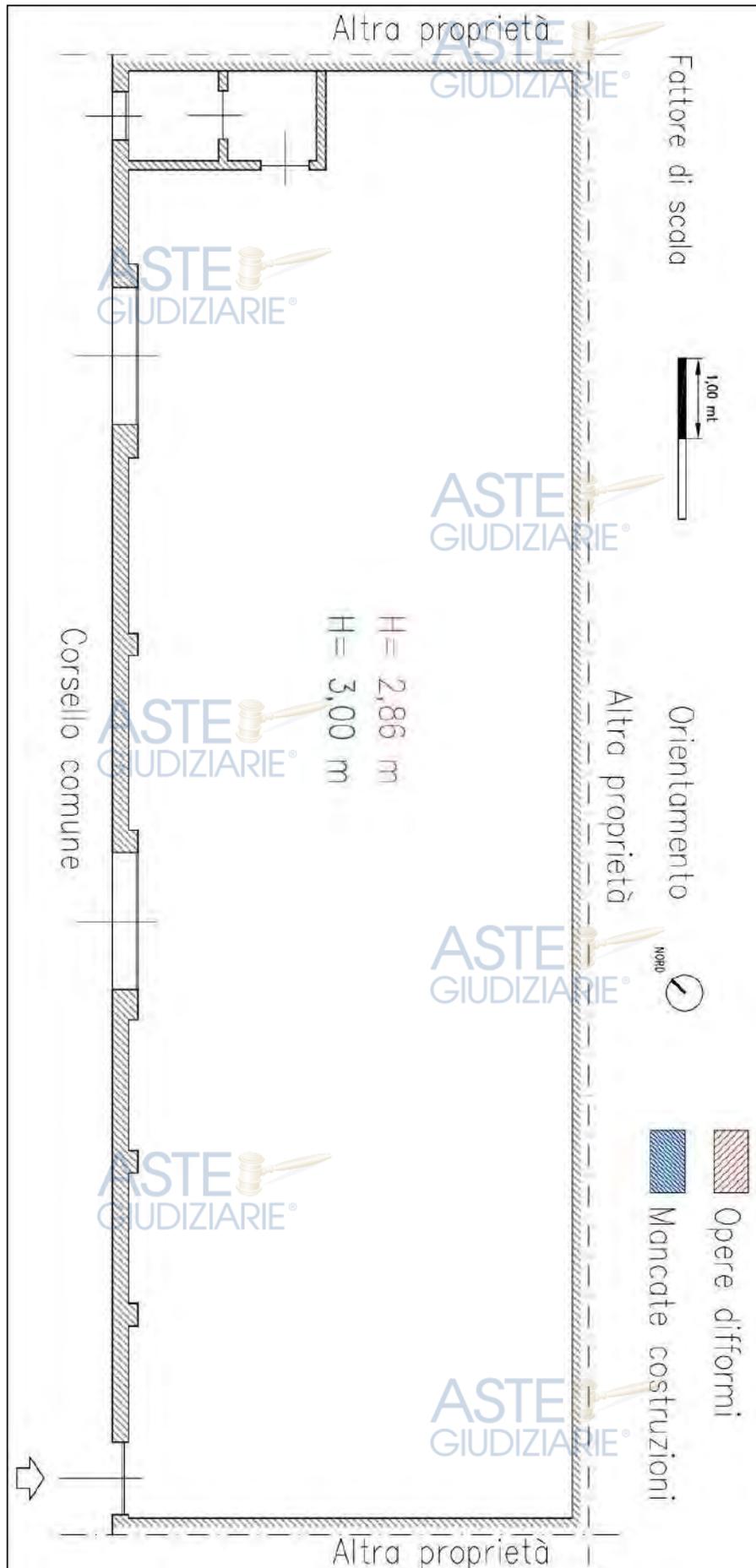


Fig. 2.20: Confronto tra planimetria catastale e rilievo – Sez. SNA fg. 6 Part. 4333 sub 16

2.4. VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione dei beni

Il magazzino alla data del sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU risultava occupato dai beni personali della società.

Oneri di natura condominiale

L'immobile oggetto di perizia è inserito in un complesso condominiale denominato "Condominio CORSICA 6° LOTTO" sito in Brescia in Via Corsica 173, mentre il magazzino ha accesso da via Corsica n° 169.

L'amministratore non ha però fornito la documentazione inerente alle spese condominiali attribuite all'unità immobiliare in oggetto, alle tabelle millesimali e al regolamento di condominio.

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

Si evidenzia che in assenza di ulteriori pratiche edilizie che definiscano uno stato edilizio autorizzato diverso da quello risultante dalle indagini svolte dalla sottoscritta CTU e analizzato nel precedente capitolo, è necessario riferirsi per la definizione degli oneri a carico della parte acquirente al solo stato autorizzato con Licenza Edilizia Prot. 3748 del 31.08.1960.

Si evidenzia pertanto che in base a tale titolo autorizzativo l'immobile era autorizzato come una serie di autorimesse singole fatto salvo che si possa considerare come stato autorizzato quello corrispondente a quello indicato nelle tavole dell'accatastamento allegata a detta pratica edilizia, nelle quali l'attuale immobile corrispondeva a due locali: un primo ambiente corrispondente all'unità immobiliare n°10 nella tavola di accatastamento allegata alla pratica edilizia nonché ad un secondo ambiente corrispondente all'unità immobiliare n°22.

Il successivo atto di provenienza del dante causa Notaio Girolamo Cogoli del 08.07.1993 rep. n. 54416 fa riferimento ad un magazzino da suddividere mediante la realizzazione di opere edilizie da una adiacente autorimessa rimasta di proprietà della parte venditrice.

Si evidenzia pertanto la complessità e difficoltà nel definire quale fosse realmente lo stato autorizzato dell'immobile.

La sottoscritta CTU ritiene utile applicare una decurtazione al valore di stima immobiliare corrente corrispondente alla eventuale necessità di ottenimento di autorizzazione in sanatoria dei locali e/o una parziale messa in pristino degli stessi.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione dell'unità immobiliare, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, il rilascio delle certificazioni, il pagamento delle sanzioni e dei diritti, o l'eventuale realizzazione di opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate al precedente capitolo.

Non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, ritenendosi necessario predisporre un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico.

Si ritiene pertanto opportuno applicare una decurtazione al valore complessivo dell'immobile corrispondente al valore delle opere che potrebbe essere necessario realizzare per una parziale messa in pristino dei luoghi.

A titolo indicativo l'intervento potrebbe prevedere la riduzione della attuale superficie del magazzino mediante ricostituzione del locale autorizzato come da planimetria catastale allegata alla pratica edilizia del 31.08.1960 nonché della autorimessa adiacente in lato sud.

Dovrà essere valutata la reale possibilità di realizzazione dell'autorimessa così come autorizzata stante le consistenti modifiche e interventi edilizi necessari che potrebbero essere evitati previa definizione in dettaglio dell'iter autorizzativo in sanatoria da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, ritenendosi necessario predisporre un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico.

Si allega tuttavia un computo metrico estimativo (**Allegato 9.2**) indicativo delle opere necessarie alla parziale messa in pristino dei luoghi e dei relativi costi, ben inteso che tali costi potrebbero non essere indicativi degli oneri complessivi da sostenere per eventuali adeguamenti dell'immobile alle prescrizioni normative vigenti di carattere strutturale, antincendio, o ad altre richieste da parte dell'amministrazione comunale.

Si evidenzia che il costo delle regolarizzazioni edilizie e catastali e/o dei costi per la messa in pristino dei luoghi 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.

Tali importi di costo sono infatti da ritenersi indicativi 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.



2.5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze derivanti da:

- Certificato Attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Notaio Bruno Giordano in data 20.07.2023 sulla base delle ricerche effettuate presso i registri del Catasto e l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare redatta nell'ambito della Procedura esecutiva R.G. 264/2023 Trib. Brescia; (**Allegato 5**) risulta che, in ordine a quanto in oggetto, le unità immobiliari in oggetto risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** per il complessivo importo di € 269.726,08 (euro duecentosessantannovemilasettecentoventisei virgola zero otto), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 gennaio 2023 ai n. ri 1.056/213 a favore di "Omissis";
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 luglio 2023 ai n. ri 24.277/17.000, a favore di "Omissis".

E' stata eseguita dalla sottoscritta CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 18.04.2024 che si riporta in allegato. (**Allegato 5**)

2.6. 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**” dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi e del “**più probabile valore di mercato ridotto**” ottenuto successivamente apportando le decurtazioni del prezzo di stima, connesse a eventuali diritti reali e personali di terzi, stato di occupazione dei beni, stato di conservazione degli immobili e oneri di vario tipo emersi dalle indagini che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la piena commerciabilità.

Assunzioni e condizioni limitative

La presente relazione di stima è relativa ai beni in proprietà della Società “Omissis” nonché alle parti comuni così come identificate in forza del Decreto di Trasferimento immobiliare del Tribunale di Brescia in data 20 dicembre 2005, Rep. n. 1.516, regolarmente registrato e trascritto a Brescia in data 13 gennaio 2006 ai n. ri 2.179/1.380 e 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 del rilievo dell'immobile del 29.08.2023 nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale risalenti al 1960.

Quanto alle verifiche di conformità catastale si evidenzia che sono state eseguite sulla base del rilievo del 29.08.2023 con riferimento alle planimetrie catastali ultime in atti risalenti al 1993.

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alla Certificato Attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Notaio Bruno giordano in data 02.07.2023 oltre che alle ispezioni ipotecarie di aggiornamento alla data del 18.04.2024 eseguite dalla sottoscritta.

Analisi mercato locale

L'analisi del mercato locale è stata eseguita con riferimento al periodo corrispondente alla data di valorizzazione del bene richiesta, ovvero a dicembre 2023.

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.

Le fonti utilizzate relative al periodo interessato forniscono la seguente valorizzazione di diritto di piena proprietà:

Zona semicentrale Via Corsica, tipologia prevalente abitazioni civili,

Destinazione: Residenziale con presenza significativa di attività commerciali

Magazzini e autorimesse – stato di conservazione normale, valori variabili da 930,00 a 1.100,00 € /mq

Criterio di stima adottato

Il criterio di stima utilizzato 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 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.

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;

Gli spazi comuni verranno considerati all'interno della definizione dei valori di stima unitari dell'immobile in proprietà esclusiva.

Per cui si ottiene, arrotondando, il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

TAB.01 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(mq)
Negozio				
Magazzino	S.E.L.	105,50	100%	105,50
Totale mq				105,50
Risultano ricomprese le parti comuni così come sopra identificate				

2.7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Valore di stima base

L'analisi del mercato eseguita sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo interessato ha permesso di ricavare il seguente Valore di stima base (o Valore di mercato):

- Locali commerciali (magazzini): 1.100,00 € / mq

Valore di stima ridotto

Si attribuisce pertanto agli immobili un valore di mercato come calcolato in base all'analisi estimativa allegata (**Allegato 10.2**) e come da schema riassuntivo di seguito riportato.

TAB.02 - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO						
Descrizione	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore di mercato
		(mq)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
Magazzino	S.E.L.	105,50	100%	105,50	1.100,00	115.555,00
					Somma €	115.555,00
Parti condominiali già ricomprese						

Il valore sopra riportato è stato poi oggetto di rettifica mediante opportuni coefficienti correttivi al fine di determinare un Valore di Stima ridotto (Valore di mercato ridotto).

I fattori correttivi dei prezzi medi indicati tengono conto per le singole unità immobiliari della dotazione impiantistica delle stesse, dell'età della costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione oltre che della tipologia edilizia del fabbricato, della dimensione dello stesso, della tipologia delle finiture e di tutte le evidenze emerse durante le indagini svolte.

Sulla base dei fattori correttivi del valore base si ritiene necessario deporre dal valore di mercato dell'unità immobiliare:

- una decurtazione del valore connesso allo stato di occupazione per oneri connessi allo sgombero dei locali quantificabile in € 3.000,00
- una decurtazione del valore connesso allo stato di conservazione del bene e assenza di garanzia per vizi quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 5.777,75
- una decurtazione del valore connesso allo stato di mancata conformità edilizia quantificabile in circa € 28.734,48;

4. una decurtazione del valore connesso allo stato di mancata conformità catastale quantificabile in circa € 1.500,00;

A carico della parte acquirente rimarranno inoltre eventuali spese condominiali residue relative alle ultime due annualità, da quantificare a partire dalla data di effettivo trasferimento del bene.

Pertanto per il bene in oggetto si ottiene, arrotondando:

LOTTO 2

VALORE DI MERCATO RIDOTTO

(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):

€ 76.500,00 (diconsi euro settantaseimilacinquecento/00)

Si evidenzia che il presente valore di mercato è da intendersi a corpo e non a misura.

3. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Valore di stima complessivo

LOTTO 1

VALORE DI MERCATO RIDOTTO (QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):

€ 99.500,00 (diconsi euro novantanovemilacinquecento/00)

LOTTO 2

VALORE DI MERCATO RIDOTTO (QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):

€ 76.500,00 (diconsi euro settantaseimilacinquecento/00)

Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta Ing. Maria Zattarin con studio in Brescia, Via Aquileia n.3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3142, a seguito di decreto di conferimento d'incarico del 19.07.2023 del Tribunale di Brescia

- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento o in conflitto di interesse e di non aver alcun interesse verso il bene;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- 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.

Brescia (BS), 18.04.2024

In fede, Il Tecnico

Ing. Maria Zattarin

(documento firmato digitalmente)

