

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 338/2023

Promossa da:

DUOMO SPV SRL

contro

OMISSISG.E.: **Dott.ssa Nicoletta Bruno**Perito esperto: **Arch. Clara Belleri**

PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®
(Verbale di giuramento e conferimento incarico allegati alla lettera A)

La sottoscritta, nominata con ordinanza in data 11.08.2023 quale perito esperto, accettava formalmente l'incarico in data 07.09.2023 di determinare il valore di mercato delle proprietà indicate nell'atto di pignoramento, site a Rovato (BS), come meglio di seguito identificate. Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 12.10.2023 alle ore 9,30, con sopralluogo di esterni ed interni dell'intero lotto e relativo e necessario rilievo fotografico.

In seguito alla richiesta telematica di accesso agli atti amministrativi e del Certificato di Destinazione Urbanistica del 20.11.2023, la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovato, in data 20.12.2023, per visionare le pratiche autorizzative rilasciate dal 1970 ad oggi,

ritornando in data 22.12.2024 per terminare la suddetta analisi e sottoporre alla responsabile dell'Ufficio Tecnico la verifica di alcuni abusi edilizi. In seguito ai successivi contatti telefonici con il comune e verificati gli abusi, la sottoscritta chiedeva lumi sulla possibilità di sanabilità. Veniva dunque informata che la stessa dipendeva dalla Variante del PGT che non era ancora efficace, mancando l'autorizzazione della Regione Lombardia, e che pertanto la sanabilità aveva esiti incerti. Con il nuovo Piano, le possibili diverse misure urbanistiche avrebbero potuto non rendere più valide quelle precedenti, andando ad incidere in modo importante anche sulla quantificazione del valore del bene.

Per questo motivo, anche al fine di evitare aggravii di spese per una ulteriore perizia aggiornata, la sottoscritta ha preferito attendere i tempi dell'autorizzazione regionale che rendeva efficace la nuova variante, per il deposito della perizia. L'autorizzazione suddetta, è stata pubblicata sul BURL in data 10.04.2024, ed indicava misure la cui applicazione rendeva sanabile l'abuso edilizio riscontrato. Pertanto in data 16.04.2024 la sottoscritta veniva ricevuta dalla responsabile dell'Ufficio Tecnico, per un ultimo confronto in merito e chiarimenti di tipo catastale per altre difformità riscontrate.

In merito all'incarico si riportano le seguenti prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre che dovrà contenere (art. 173 bis):

- identificazione attuale dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e identificazione pregressa;
- sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del

titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, e il calcolo del valore locativo del bene;

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente

della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- l'indicazione se è possibile vendere il bene in più lotti e nel caso si provveda alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni;

- la determinazione del valore del bene e i costi, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima;

- eventuale stato di occupazione, diritti di terzi gravanti sui beni, lo stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualunque tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo;

- nel caso di costruzioni abusive determini il valore del terreno o del sedime su cui sorge la costruzione abusiva, si determini il costo delle opere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale

per il ripristino dello stato dei luoghi.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

RELAZIONE DI STIMA

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.
- 2) In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, risulta quanto segue:

la quota intera di proprietà, inerente le unità individuate al Catasto Fabbricati, Fg.14 Particella 145, Sub.4, Sub.5, Sub.6, Sub.7, Sub.8, Sub.9 e Sub.10 e al Catasto Terreni, Particella 164, è pervenuta al Sig. Omissis in virtù di accettazione espressa di eredità del 29/11/2021, Notaio Masperi Mattia in Gavardo, n. di rep. 4300/2803, trascritta presso l'Agenzia del

Territorio di Brescia il 16/12/2021 ai numeri 60299/40210, in morte della coniuge sig.ra Omissis in data 08/04/2021.

NB Si precisa che il Notaio Masperi ha eseguito la trascrizione della suddetta accettazione espressa di eredità, ma non è stata aperta la successione e quindi non è stata volturata. Ne consegue che i beni immobili, oggetto della presente perizia, nei documenti catastali risultano ancora intestati tutti alla defunta sig.ra Omissis.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(Estratto mappa, planimetrie catastali, elaborati planimetrici, elenco subalterni, visure catastali storiche allegati alla lettera B, rilievo fotografico allegato alla lettera C)

La proprietà, oggetto della presente valutazione, è ubicata nel comune di Rovato (BS), in zona a destinazione prevalentemente commerciale e direzionale in via XXV Aprile n.33. L'intero lotto si compone di 6 unità immobiliari, di cui due abitazioni (sub.8 e sub.9), un'attività commerciale (sub.4) e 3 capannoni (sub.5, sub.6 e sub.7) e una corte comune sub.10 che circonda la proprietà. Si precisa che dei tre capannoni, solo quello catastalmente identificato al sub.5 è tuttora in uso come laboratorio di falegnameria, occupato con regolare contratto di affitto.

Nello specifico l'intero lotto, circondato dalla suddetta corte comune, si compone di un corpo di fabbrica che ospita al piano terra un locale commerciale, identificato al sub.4, e al piano superiore un appartamento con ingresso indipendente catastalmente identificato al sub.8; sul retro sono ubicati 3 capannoni e l'alloggio del custode.

Si descrivono singolarmente di seguito le unità suddette.

Sub.4 ex Pizzeria ‘Il covo del pirata’

L'unità immobiliare in oggetto, ha ospitato come ultima attività un ristorante-pizzeria denominato ‘Il covo del pirata’ ed è attualmente libero da occupazione.

E' ubicato al piano terra del corpo di fabbrica che si affaccia sul piazzale antistante la strada, di conseguenza ha ampia visibilità da via XXV Aprile. Ha accesso pedonale in facciata, e vetrine su tutti i lati, come si può notare dal rilievo fotografico.

Si estende per una superficie commerciale lorda di circa 400,00 mq e si compone di un'ampia sala, un'ambiente cucina, locali per il personale, con spogliatoi e servizi, un locale dispensa e servizi igienici per i clienti.

Presenta le seguenti finiture: pavimento in lastre di cemento in tutti gli ambienti, ad esclusione dei servizi igienici in piastrelle, pareti intonacate al civile di colore bianco, in piastrelle nei locali di servizio, vetrate in vetrocamera e serramenti in alluminio.

Sub.8 (appartamento esecutato)

L'alloggio, in cui attualmente risiede il sig. Omissis è ubicato al piano primo del fabbricato sopra indicato. Ha accesso indipendente sul fianco Est, da qui una rampa di scale porta all'appartamento al primo piano, e agli ambienti di servizio al piano seminterrato. L'appartamento si estende per una superficie commerciale lorda di circa 260 mq. Come documenta il rilievo fotografico, si accede all'appartamento tramite porta a bussola e un atrio che conduce, a destra, alla cucina, alla sala da pranzo, a una camera, ad un bagno finestrato e un ripostiglio; a sinistra ad un ampio salone, con

caminetto, da cui si accede alla zona notte, formata da tre camere da letto di cui due matrimoniali e una singola, due bagni finestrati di cui uno padronale con doccia e l'altro con vasca. L'alloggio è anche dotato di un'ampia terrazza di circa 120 mq accessibile dal vano scala esterno all'alloggio e dal soggiorno.

Le finestre e le porte finestre sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne nell'ambiente dell'atrio sono in legno e vetro e le restanti in legno massello di colore marrone, i pavimenti in marmo rosa nella zona giorno, in parquet nelle camere, in ceramica nei bagni e in cucina, caloriferi in alluminio in tutti gli ambienti, pareti interne intonacate al civile. L'appartamento è dotato di normali impianti tecnologici: aria condizionata, riscaldamento e produzione dell'acqua calda con caldaia autonoma, elettrico del tipo sottotraccia, ed idrico-sanitario, con elementi ordinari.

Dal punto di vista manutentivo l'alloggio al suo interno si presenta in discrete condizioni, anche se conformi all'età dello stabile, che non rendono comunque necessari in modo imminente interventi di manutenzione straordinaria, fatta eccezione per interventi di ammodernamento degli impianti. Come già indicato appartiene allo stesso subalterno anche il piano seminterrato in cui è ubicata la cantina, la lavanderia con un bagno e un ampio ambiente utilizzato come taverna. La cantina non è finestrata ed è finita al rustico, mentre la taverna, la lavanderia e il servizio igienico hanno finitura al civile. I suddetti ambienti presentano dunque porta di ingresso dal vano scala in legno tamburato e porte esterne e finestre in alluminio, pavimento in piastrelle di ceramica e pareti intonacate al civile. Questo livello ha due accessi: uno dal vano scala interno e l'altro dalla rampa di

scale scoperta, che conduce alla corte pertinenziale sul fianco ovest.

Dal punto di vista architettonico e formale l'intera costruzione, composta dai sub.4 al piano terra e dal sub.8 al piano primo e seminterrato, rappresenta un insediamento edilizio di qualità media, evidenziando una tipologia architettonica tipica degli edifici commerciali degli anni Settanta/Ottanta e congruente al contesto edilizio.

L'intero fabbricato commerciale e residenziale costruttivamente è stato realizzato con struttura puntiforme e copertura a falde inclinate in coppi, facciate intonacate e tinteggiate di colore giallo, aperture con oscuramenti con tapparelle in PVC.

Dal punto di vista manutentivo, come si può notare dal rilievo fotografico, lo stabile all'esterno presenta murature con evidenti e importanti distacchi dell'intonaco, per questo motivo necessiterebbe di interventi di ripristino delle facciate.

Sub.9 (appartamento del custode)

Nel corpo di fabbrica del capannone identificato al sub 7 è stato ricavato, verso la fine degli anni '70, un altro alloggio trilocale destinato al custode e ora libero da occupazione. Si trova al piano terra e occupa una superficie commerciale lorda di circa 78 mq. Si compone di ingresso/cucina da cui si accede alle due camere e all'antibagno e al bagno finestrato con doccia. I pavimenti sono in piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti, controsoffittatura in cartongesso, caloriferi in alluminio, porte interne in legno bianco tamburato e vetro, serramenti esterni in alluminio e vetrocamera, tapparelle in pvc.

L'appartamento è dotato di normali impianti tecnologici: riscaldamento e

produzione dell'acqua calda con caldaia autonoma, elettrico del tipo sottotraccia, ed idrico-sanitario, con elementi ordinari. Tutte le finiture e le dotazioni tecnologiche risalgono al periodo della sua edificazione, pertanto l'alloggio in questione necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria. Si sottolinea inoltre che dal punto di vista qualitativo l'unità immobiliare, trattandosi di abitazione ricavata all'interno di un capannone, è di livello assai inferiore rispetto all'alloggio dell'esecutato.

Sub.7 (opificio)

L'unità immobiliare contigua all'alloggio per il custode è un capannone, catastalmente identificato come opificio; si estende per una superficie commerciale lorda di circa 422 mq ed è dotato di un servizio igienico con doccia e due ambienti ufficio

Presenta pareti in gasbeton, soffitto a volta con tavelloni, pavimenti in lastre di cemento, serramenti e serranda in alluminio. Il servizio igienico ha pavimenti e pareti con rivestimenti in piastrelle; gli ambienti ufficio hanno pavimenti in piastrelle, caloriferi in alluminio, finestre in alluminio e porte in legno tamburato e vetro. Gli uffici e il bagno sono dotati di normali impianti tecnologici, riscaldamento e produzione dell'acqua calda con caldaia autonoma, elettrico del tipo sottotraccia, ed idrico-sanitario, con elementi ordinari.

Dal punto di vista manutentivo, durante il sopralluogo, soprattutto nella zona degli uffici, si sono notate pareti e soffitti con importanti segni di umidità e intonaci scrostati, che necessiterebbero di interventi di manutenzione straordinaria.

Sub. 6 (opificio)

L'unità immobiliare è contigua al sub.7, e occupa una superficie commerciale lorda di circa 490 mq. Presenta le stesse caratteristiche costruttive e di finitura dell'opificio del sub.7, pareti in gasbeton, soffitto a volta con tavelloni, pavimenti in lastre di cemento, serramenti in alluminio e portone di ingresso in ferro e vetro. All'interno del capannone è ubicata una cabina elettrica chiusa con porta in metallo, mentre mancano i servizi igienici.

Sub. 5 (laboratorio falegnameria)

L'unità immobiliare ad uso falegnameria è l'unica ad essere ad oggi utilizzata in forza di un regolare contratto di affitto.

Occupava una superficie commerciale lorda di circa 990 mq.

Il laboratorio, lungo il lato nord-est è dotato di ambienti per il personale, quali spogliatoi, servizi igienici, locale mensa, oltre a un locale per il generatore di corrente.

Dal punto di vista costruttivo e di finitura presenta le medesime caratteristiche degli opifici adiacenti già descritti (sub.6 e sub.7), in quanto edificati nello stesso periodo

In fase di sopralluogo, si è verificato che a prolungamento del suddetto subalterno, occupando dunque parte della superficie del sub.10 (area comune), sono stati realizzati alcuni manufatti senza autorizzazione edilizia.

Questo argomento verrà approfondito nel paragrafo E (REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili in oggetto sono così censiti nel Catasto Fabbricati:

- Sez. Urbana NCT, **Foglio 14, mapp.145, sub.4**, Via XXV aprile n.31, P.T., cat. D/8, R.C. € 5.320,00;
- Sez. Urbana NCT, **Foglio 14, mapp.145, sub.5**, Via XXV aprile n.31, P.T., cat. D/7, R.C. € 8.428,00;
- Sez. Urbana NCT, **Foglio 14, mapp.145, sub.6**, Via XXV aprile n.31, P.T., cat. C/3, classe 2, cons.477mq, superficie catastale 499 mq, R.C. € 1.059,30;
- Sez. Urbana NCT, **Foglio 14, mapp.145, sub.7**, Via XXV aprile n.31, P.T., cat. C/3, classe 2, cons.397mq, superficie catastale 420 mq, R.C. € 881,64;
- Sez. Urbana NCT, **Foglio 14, mapp.145, sub.8**, Via XXV aprile n.31, P. S1-T-1, cat. A/2, classe 6, cons.14 vani, superficie catastale totale 303 mq, totale escluse aree scoperte 282 mq, R.C. € 1.301,47;
- Sez. Urbana NCT, **Foglio 14, mapp.145, sub.9**, Via XXV aprile n.31, P.T., cat. A/2, classe 4, cons.4 vani, consistenza catastale totale 81 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq, R.C. € 258,23;
- Sez. Urbana NCT, **Foglio 14, mapp.145, sub.10**, Via XXV aprile n.31, P.T., bene comune non censibile.

Il bene immobile seguente è così censito nel Catasto Terreni:

- **Foglio 14, particella 164, Seminativo Irriguo**, classe 1, superficie 03 are, reddito dominicale € 2,63, reddito agrario. € 3,25.

CONFINI mappali

L'intero mapp.145 presenta i seguenti confini, come da mappa e Catasto, di seguito riportati:

- A Nord via XXXV Aprile, a Est mapp.459 e mapp.461 (terreno agricolo), a Sud parte mapp.164 stessa proprietà e parte mapp.48, a Ovest parte mapp.149 e parte mapp.148.

L'intero mapp.164 presenta i seguenti confini, come da mappa e Catasto, di seguito riportati:

- A Nord ed Ovest mapp.145, a Est a Sud mapp.461.

CONFINI subalterni

I singoli subalterni che compongono il **mapp.145**, presentano i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati:

sub.4 (ex locale pizzeria):

- a Nord e Ovest sub.10 (corte comune), a Est parte corte comune e parte sub.8 (vano scala appartamento), a Sud parte sub.5 (laboratorio locato) e parte sub.7 (opificio);

sub.5 (opificio):

- a Nord parte sub.4 e parte sub.10 (corte comune), a Est e Sud sub.10 (corte comune), a Ovest parte sub.4 (ex pizzeria), parte sub.7 (opificio) e parte sub.6 (opificio);

sub.6 (opificio):

- a Nord sub.7 (opificio), a Est sub.5 (laboratorio locato), a Sud e Ovest Sub.10 (corte comune);

sub.7 (opificio):

- a Nord parte sub.10 (corte comune) e parte sub.9 (alloggio custode), a Est sub.5 (laboratorio locato), a Sud sub.6 e Ovest parte sub.10 (corte comune) e parte sub.9 (alloggio);

sub.8 (alloggio-piano 1):

- a Nord e Est e Ovest vuoto sopra sub.10 (corte comune), a Sud vuoto sopra opificio sub.5 e sub.7;

sub.9 (alloggio custode):

- a Nord e Ovest sub.10 (corte comune), a Est e Sud sub.7 (opificio).

Si sono riscontrate delle difformità a livello catastale, che saranno approfondite nel paragrafo E (REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA).

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

(Ispezione Ipotecaria allegata alla lettera D)

- Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà del sig. Omissis nato a Brescia il 29/09/1946 nella quota di 1/1 in forza di accettazione espressa di eredità in data 29/11/2021, di repertorio n.4300/2803 Notaio in Gavardo Masperi Mattia, trascritto a Brescia il 16.12.2021 ai nn.60299/40210, in morte della coniuge Omissis nata a Travagliato il 07/04/1952 e deceduta in data 04/08/2021;

- con atto di compravendita in data 27/12/1978 n.335903/6200 di rep. Notaio Poli Vittorio, trascritto a Brescia in data 16/01/1979 reg.n. 1135, la sig. Omissis nata a Travagliato il 07/04/1952 cod. fisc. BTTNNA52D47L339V, acquisiva l'intera proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, catastalmente identificati al Catasto Fabbricati, sez. urbana NCT, foglio 14, mapp.145, sub.1-2-3 e al Catasto Terreni, foglio 14, particella 164.

Nel ventennio preso in esame gli immobili presentano le seguenti formalità

pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 25.05.2007** reg. part.7385, reg.gen.30046 a favore di BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Vestone (BS) cod. fisc.00283510170, e contro OMISSIS, nata a Travagliato il 07/04/1952 cod. fisc. BTTNNA52D47L339V, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Camardella Giancarlo in data 16.05.2007 rep. 15151/3837;

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 26.07.2013** reg.part.4326 reg.gen.25940 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA con sede in Vicenza (VI) cod. fisc.00204010243 a carico di OMISSIS Pubblico Ufficiale: Tribunale di Vicenza, data 22.07.2013 rep. 2462/2013;

- **annotazione n.2587** del 21/03/2018 (restrizione di beni)

- **annotazione n.6646** del 02/08/2018 (restrizione di beni)

- **annotazione n.3704** del 15/06/2022 (restrizione di beni)

- **annotazione n.4980** del 02/08/2023 (restrizione di beni);

- **Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 21.03.2014** reg. part.36371, reg.gen.105101 a favore di BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Vestone (BS) cod. fisc.00283510170, e contro OMISSIS, nata a Travagliato il 07/04/1952 cod. fisc. BTTNNA52D47L339V, derivante da concessione a **garanzia di rientro da esposizione finanziaria**, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Lesandrelli Francesco in data 21.02.2014 rep. 15101/36371;

- **annotazione n.6647** del 02/08/2018 (restrizione di beni);

- **annotazione n.4981** del 02/08/2023 (restrizione di beni).

TRASCRIZIONI:

-**Accettazione espressa di eredità, trascritta a Brescia il 16.12.2021** in morte di Omissis, reg.part. 40210, reg.gen.60299 di rep. Notaio Masperi Mattia al n.4300/2803 del 29/11/2021;

- **Pignoramento Immobiliare trascritto a Brescia il 19.07.2023** reg. part. 22505, reg.gen.32254 a favore di DUOMO SPV SRL, con sede in Conegliano (TV) contro OMISSIS. Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. del tribunale, in data 19.06.2023 rep. 5979, gravante sugli immobili siti a Rovato (BS) via XXV Aprile n.31, Catasto Fabbricati, sez. NCT Fg.14, Particella 145, Sub. 4,5,6,7,8,9,10 e Catasto Terreni Particella 164.

Si riferisce la parziale conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie catastali.

Si riferisce inoltre la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

C) STATO DI POSSESSO

1) Attualmente le unità immobiliari risultano essere libere da occupazione ad eccezione dell'alloggio dell'esecutato, residenza del sig. Omissis, e dell'unità immobiliare identificata al sub.5, ad uso falegnameria e locato con regolare contratto d'affitto, come di seguito approfondito.

In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che:

la quota intera di proprietà, inerente le unità individuate al Fg.14, Particella 145 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.8, sub.9, sub.10, e particella 164 del Catasto Terreni, è pervenuta al sig. Omissis, per accettazione espressa di

eredità in morte della coniuge sig.ra Omissis del 29.11.2021 rep. 4300/2803 Notaio Masperi Mattia con sede in Gavardo (BS), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia il 16.12.2021 al Reg. Gen. n. 60299 e Reg. Part. n.40210. Si precisa che, come confermato dal dott. Masperi, notaio in Gavardo, il sig. Omissis non ha presentato la denuncia di successione e per questo motivo non risulta pervenuta la relativa trascrizione presso la Direzione Provinciale di Brescia.

Ciò è accaduto anteriormente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, con data 19.07.2023.

2) Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o di comodato a nome dall'esecutato, inerenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tuttavia, come indicato e documentato anche nella relazione del custode giudiziario, esiste un contratto di affitto intestato alla defunta sig.ra Omissis, poiché, in assenza di denuncia di successione, non è stato formalizzato il passaggio di titolarità del locatore.

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 01.04.1996, tra la sig.ra Omissis e la ditta 'OMISSIS', per la durata di 6 anni e con la clausola di tacito rinnovo. Nel contratto suddetto non è indicato il subalterno oggetto di occupazione.

Tuttavia, in seguito alla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Rovato, si è verificato che è stata presentata in data **22.03.1996** la **DIA n. prot.4138, P.E.n.106/96**, con cui l'affittuario (**OMISSIS**) richiede che vengano concesse delle opere interne. Le tavole grafiche in allegato alla suddetta pratica edilizia approvata riportano l'esatta ubicazione degli interventi richiesti, verificatisi anche durante il sopralluogo; si può

dunque dichiarare con certezza che l'unità immobiliare oggetto di locazione è l'attuale sub.5.

Inoltre, a seguito di cessioni, subentri e cambi di denominazione l'attuale locatario risulta essere ' Arreda di OMISSIS; per le proroghe succedutesi, il contratto si è rinnovato in data 01.04.2020, precedente la trascrizione di pignoramento, per ulteriori sei anni (con termine dunque nel 2026).

3) VALORE LOCATIVO DEGLI IMMOBILI ALLO STATO ATTUALE:

Il valore locativo delle proprietà, presenta la seguente quantificazione:

Sub.4

Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al sub.4 (ex attività commerciale) si è valutato di applicare il valore locativo minimo OMI al mq di SNP, pari a circa 5,0 €/mq.

400 mq x 5,0 €/mq x mese = € 2.000,00

VALORE LOCATIVO MENSILE € 2.000,00

€ 2.000,00 x 12 mesi = € 24.000,00

VALORE LOCATIVO ANNUO € 24.000,00

VALORE LOCATIVO MENSILE sub.4	€/mese 2.000,00
VALORE LOCATIVO ANNUALE sub.4	€ 24.000,00

Sub.8 (appartamento esecutato)

Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al sub.8 si è valutato di applicare al valore dell'immobile la percentuale di locazione, adottando i relativi coefficienti, come da listino immobiliare, nei valori medi, pari a 3,50 %.

VALORE LOCATIVO ANNUO

€ 225.000,00 x 3,45 % = €/anno 7.762,50 **arrotondato a € 7.760,00**

VALORE LOCATIVO MENSILE

€ 7.760/anno : 12 mesi = **€/mese 647,00**

VALORE LOCATIVO MENSILE sub.8: € x mese 647,00

VALORE LOCATIVO ANNUALE sub.8: € x anno 7.760,00

Sub.9 (appartamento custode)

Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al sub.9 si è valutato di applicare al valore dell'immobile la percentuale di locazione, calcolata da listino immobiliare nei valori medi, pari a 3,45%, date le caratteristiche del bene.

VALORE LOCATIVO ANNUO

€ 50.00 x 3,45% = € /anno **1.725,00**

VALORE LOCATIVO MENSILE

€ 1.725,00 : 12 = € 143,75 arrotondato a € 144,00

VALORE LOCATIVO MENSILE sub.9 €/mese 144,00

VALORE LOCATIVO ANNUALE sub. 9 € 1.725,00

Sub.7

Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al sub.7 (opificio) si è valutato di applicare il valore locativo medio pari al 4,10%.

VALORE LOCATIVO ANNUO

€ 182.750 x 4,10 % = €/anno 7.492,75 **arrotondato € 7.500,00**

VALORE LOCATIVO MENSILE

€ 7.500,00 : 12 mesi = **€ 625,00**

VALORE LOCATIVO MENSILE sub.7	€/mese 625,00
VALORE LOCATIVO ANNUALE sub.7	€ 7.500,00

Sub.6

Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al sub.6 (opificio) si è valutato di applicare, il valore locativo medio, pari a 4,1 %

VALORE LOCATIVO ANNUO

€ 196.000,00 x 4,1% € = 8.036,00 **arrotondato a € 8.000,00**

VALORE LOCATIVO MENSILE

€ 8.000,00 : 12 mesi = € 666,66 **arrotondato a € 667,00**

VALORE LOCATIVO MENSILE sub.6	€/mese 667,00
VALORE LOCATIVO ANNUALE sub.6	€ 8000,00

Sub.5

Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al sub.5 (laboratorio falegnameria) a tutt'oggi occupata, si è valutato di applicare, il valore minimo locativo OMI al mq di SNP, per laboratori nella zona pari a 3,00 €.

VALORE LOCATIVO MENSILE

850 mq x 3,00 € x mq = € x mese **2.550,00**

VALORE LOCATIVO ANNUO

€ 2.550 x 12 mesi = **€ 30.600,00**

VALORE LOCATIVO MENSILE sub.5	€/mese 2.550,00
VALORE LOCATIVO ANNUALE sub.5	€ 30.600,00

D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e vincoli di destinazione, ad esclusione della Servitù di Pubblico Transito e formazione di Parcheggio, risalente al 23.05.1979, autenticata dal notaio Poli con atto n.343201/6468 di rep/racc.

Non vi sono in corso cause passive e attive.

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

(CDU allegato alla lettera E)

Esaminando gli aspetti rilevanti, riguardanti gli immobili oggetto della presente perizia, si evince che il Comune di Rovato (BS), con delibera del C.C. n. 11 del 19.04.2018 ha approvato il Piano di Governo del Territorio vigente, con successiva delibera del C.C. n.10 del 20.04.2023 ha adottato la Variante Generale al PGT e la relativa salvaguardia, e con delibera del C.C. n.40 del 23.11.2023 ha contro dedotto le osservazioni e approvata la Variante Generale al PGT, divenuta efficace dal 10.04.2024 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Pertanto classifica sia il mappale 164, sia il mapp.145 nel seguente modo:

“DC- aree destinate ad attività commerciali e direzionali” art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

Si tratta di aree e edifici, realizzati in epoca piuttosto recente, per lo più posti all'esterno dei nuclei storici, e dei tessuti residenziali di più recente formazione. In tali aree la funzione commerciale o direzionale o la combinazione di entrambe è prevalente sulle altre. Sono zone che hanno

impatti nell'organizzazione urbana per quanto concerne sia la richiesta di sosta che gli effetti sul sistema della mobilità.

L'individuazione e delimitazione della zona è finalizzata al controllo delle trasformazioni, al miglioramento dell'immagine e alla mitigazione degli impatti.

La zona è specificatamente destinata ad attività terziarie, bancarie e commerciali di vario livello (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, centri commerciali, distributori di carburante e strutture ricettive). Sono ammesse anche destinazioni d'uso complementari quali residenze, attività commerciali, attività di artigianato di servizio alla residenza, parcheggi privati, case funerarie. Non sono ammesse le destinazioni normate dall'art.6, quali insediamenti per attività agricole e zootecniche.

Per quanto riguarda gli interventi ammessi, nel caso del lotto pignorato già insediato da tempo con titolo abilitativo, possono comprendere interventi di manutenzione straordinaria, modesti ampliamenti e ristrutturazione previa acquisizione di titolo abilitativo diretto.

PRATICHE EDILIZIE

(Pratiche edilizie allegate alla lettera F)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovato, si sono reperite le pratiche edilizie che hanno portato alla formazione del lotto oggetto di pignoramento, come si presenta allo stato attuale:

a) **P.E. 15/70 del 06.02.1970 Prot.N.567 "Progetto di massima per la costruzione del Detersificio LEDA e materie plastiche di proprietà sig. Mucci Lorenzo da erigersi in via XXV aprile su mappale 145"**, inerente la

costruzione ex novo del fabbricato per uffici e abitazione e capannoni per laboratorio sul retro, rilasciato al titolare della ditta sig. Mucci Lorenzo;

b) **P.E. 72/70 L.E. n.39/70 del 05.05.1970 Prot.N.1747** *“Costruzione nuovo fabbricato per la produzione di recipienti in plastica e successivo riempimento con detersivi”*, la pratica perfeziona la precedente e riporta la costruzione ex novo dei soli capannoni, con ambiente ufficio interni al volume;

c) **P.E. 123/78** *“Riassetto aziendale, con ampliamento del complesso industriale di via XXV Aprile, mapp.145-164 fg.14”* contenente **la CE n.150/78 del 07.11.1978** *“Ampliamento dell’edificio destinato a attività produttive, per la creazione dell’alloggio del custode e locali di esposizione e annessi situate in via XXV Aprile mapp.145-164”*, rilasciata ai sig.ri Bossini Augusto, Silvio, Giovanni e Vittorio proprietari del lotto;

d) **P.E. 49/1979** con cui la C.E. n.150/78 viene volturata a Omissis in data **30.05.1979 prot.1458**;

e) **Certificato di Agibilità**: riferito alle PE n.150/78 e 49/179, richiesto da Omissis, e rilasciato in data **22.01.1981**;

f) **P.E. 123/78-2** contenente:

C.E. 121/80 prot.n.2324 del 15.05.1980, in variante alla C.E. 150/78, con cui si autorizza la modifica alla recinzione esistente,

C.E. 120/80 prot.n.2325 del 15.05.1980, con cui si autorizzano modifiche interne ai vari piani, compreso l’attuale alloggio dell’esecutato e i capannoni,

g) **P.E.123/78-3 prot.n.5271** contenente **integrazione alla richiesta di agibilità** riferita alle modifiche della pratica (CE 120/80) autorizzata il

25/09/1980 e integrazione successiva del 21.01.1981;

h) **P.E.106/96 DIA n.30 del 21/01/96 prot.n.4138**, presentata da Bonera Luigi in qualità di affittuario e titolare di ‘ Arredamenti’;

i) **P.E. 49/98 DIA del 03.03.98 prot.n.2959** presentata per la realizzazione di un servizio igienico nell’attuale sub.7, con una nota del 10.03 il Comune di Rezzato richiede un’integrazione, presentata in data 21.03.1998;

l) **P.E. 263/03 DIA del 11.07.2003 prot.n.17186 e successiva integrazione del 07.08.2003 prot.n.19473** per lo spostamento della recinzione Ovest di circa 195 cm, e mantenimento delle tipologie preesistenti;

m) **P.E.427/2005 DIA 20.12.2005 prot.n.38509**, opere finalizzate a rendere gli spazi commerciali più funzionali alle esigenze di un locale ristorante/pizzeria (pizzeria ‘il Covo del Pirata’), attraverso la formazione di servizi igienici e forno a legna (attuale sub.4);

o) Domanda di **Certificato di agibilità**, per il locale pizzeria (DIA del 20.12.2005) rilasciato per Silenzio/Assenso **al n.4448 del 09.03.2006;**

p) **Dichiarazione di fine lavori** e mancata realizzazione di opere interne (riferita alla P.E. 106/96) in data 11.03.2013 della sig.ra Omissis.

Riassumendo, le pratiche originarie che hanno portato alla formazione del lotto risalgono agli anni 1970 (pratica **a, b**) e 1978 (**c**), rilasciate al sig. Mucci, allora titolare del “*Detersificio Leda*”. In seguito all’acquisto del lotto da parte della signora Omissis, la Concessione rilasciata per l’ampliamento (concessione **c**) viene volturata (pratica **d**). Il complesso così ampliato, con realizzazione di alloggio per il custode (attuale sub.9) e modifiche nel capannone (attuale sub.5), assume le dimensioni attuali e

viene richiesto e concesso il certificato di agibilità (e), con successiva integrazione nel 1981 (g), in seguito alle modifiche interne autorizzate (f). L'alloggio al piano primo (subalterno 8) e i locali al piano seminterrato, nella distribuzione interna allo stato attuale sono invariati.

Nel 1996 l'attuale sub.5 viene adibito a laboratorio falegnameria e rilasciata a OMISSIS, affittuario e titolare della ditta "Arredamenti", l'autorizzazione (h), per modifiche interne: realizzazione di murature interne di tamponamento, porte interne ed esterne per normativa VVFF. Nel 1998 viene autorizzata (i) la realizzazione di un servizio igienico nell'attuale sub.7 (opificio). Nel 2003 viene autorizzato lo spostamento della recinzione lato Ovest, su sedime di proprietà. Nel 2005 l'attuale sub.4, i locali al piano terra, sottostanti l'alloggio dell'esecutato, vengono adibiti a pizzeria, con l'autorizzazione della formazione di servizi igienici e forno a legna (pratica l), e successivo rilascio, del certificato di agibilità nel 2006.

Infine, nel 2013, viene presentata dalla sig.ra Omissis la dichiarazione di fine lavori e mancata realizzazione di opere interne, relativa alla DIA del 1996 nella falegnameria (sub.5).

Dalle approfondite analisi della documentazione reperita e in seguito al sopralluogo è, quindi emerso che:

le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono sostanzialmente conformi alle concessioni amministrative - ad eccezione di un abuso edilizio di seguito specificato - hanno destinazione compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e parzialmente con quella censita in catasto.

DIFFORMITA' RISCONTRATE:

Le difformità riscontrate riguardano la componente amministrativa e quella catastale, come meglio di seguito specificato.

1. **ampliamento non autorizzato:**

la difformità riscontrata riguarda la costruzione di un ampliamento, non autorizzato, contiguo al retro della falegnameria, costituito da una costruzione di cemento, legno e lastre plastiche ondulate, un silos, altri ambienti non visionabili e una tettoia in legno e cemento, che si estende quasi sino al confine con il mappale 461 (seminativo irriguo) di altra proprietà, il tutto per una superficie abusiva di circa 270 mq. In occasione del sopralluogo si è verificato non corrispondere a quanto rappresentato nella planimetria catastale né ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Rovato. Tale abuso, in base al nuovo PGT (reso efficace in seguito a pubblicazione sul BURL dal 10.04.2024), come confermato dalla responsabile dell'Uff. Tecnico del Comune di Rovato, risulta sanabile in quanto sia la SL (superficie lorda) sia la SC (superficie coperta) rientrano in quanto previsto dagli indici di edificabilità nell'area in oggetto.

La sanatoria comporterà il pagamento di una sanzione calcolata sulla superficie dell'abuso pari al doppio di € 10,50 €/mq (per urbanizzazioni primarie) e pari al doppio di 12,00 €/mq (per urbanizzazioni secondarie), oltre a € 516,00 per manutenzione straordinaria in sanatoria, spese di segreteria (€ 60 più due marche da bollo da € 16), oltre alle spese del tecnico per redigere la pratica;

2. **distanza dai confini non autorizzata:**

Il suddetto ampliamento, termina con un'alta tettoia delle dimensioni di

circa 150 mq di superficie e distante circa 1 mt dal confine con il mapp.461 (seminativo irriguo). Tale distanza non rispetta quanto stabilito dal Regolamento Edilizio, che impone 5 m dal confine di altra proprietà, come misura minima concessa, oppure la costruzione a confine, ma solo se autorizzata dal proprietario del terreno adiacente, tramite una convenzione registrata e trascritta. Essendo quest'ultima soluzione assai incerta, si ritiene più prudentiale valutare una riduzione della superficie della tettoia per portare la distanza a confine entro i limiti stabiliti. La parziale demolizione della suddetta tettoia, lo smaltimento e ricostruzioni varie, comporteranno una spesa, valutata a corpo, di circa € 14.000,00;

3. mancato allineamento tra catasto Terreni e Fabbricati:

si segnala una incompatibilità a livello catastale che andrà necessariamente rettificata e aggiornata. Tale incompatibilità consiste nel fatto che, come giustamente rappresentato nell'elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati, la superficie del mapp.164 è parte della corte comune (sub.10) del mapp.145. Nelle mappe catastali del Catasto Terreni e nelle relative visure, invece, il mapp.164 risulta separato tramite un fosso dal mapp.145 ed è identificato come seminativo irriguo. Anche dal punto di vista urbanistico è confermata l'appartenenza di entrambi i mappali alla destinazione DC (direzionale e commerciale) che peraltro non ammette l'utilizzo agricolo dell'area. Il Catasto Terreni, perciò, non è stato aggiornato, attraverso il frazionamento del fosso che separava i due mappali e il successivo inglobamento del mapp. 164 (ex seminativo irriguo) nel mapp. 145, in modo tale da farlo entrare a far parte del sub.10, come nella realtà. A livello catastale si segnala anche che il lotto in oggetto è ubicato al

civico n.33.

Si quantificano dunque i costi forfettari per sanare e rettificare le suddette difformità riscontrate:

Ampliamento non autorizzato:

Urbanizzazione Primaria

(10,50 €/mq x 270 mq) x 2 =

€ 5.670,00

Urbanizzazione Secondaria

(12,00€/mq x 270 mq) x 2 =

€ 6.480,00

SCIA in sanatoria

- sanzione:

€ 516,00

- diritti di pratica

€ 60,00

- 2 marche da bollo

€ 32,00

- spese del tecnico

€ 1.500,00

TOT

€ 14.258,00

Distanza dai confini non autorizzata:

Demolizione di parte della tettoia =

a corpo € 14.000,00

Smaltimento rifiuti

(5,00 €/mq x 50 mq) x 2=

€ 500,00

- spese del tecnico

€ 1.000,00

TOT

€15.500,00

Mancato allineamento tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati:

- tributi catastali

€ 50,00

- rettifica nel catasto terreni e nelle visure

€ 2.500,00

- spese del tecnico

€ 1.000,00

TOT

€ 3.550,00

**TOTALE PER SANARE DIFFORMITA' EDILIZIE E RETTIFICA
CATASTALE = € 33.308,00 arrotondato a € 33.300,00**



F) FORMAZIONE DEI LOTTI



1) In considerazione del fatto che parte dell'area comune (sub.10) è stata abusivamente occupata dal prolungamento della falegnameria, l'eventuale divisione in più lotti renderebbe difficoltosa la gestione di questo aspetto, e inoltre le quote che potrebbero essere formate non sarebbero suscettibili di autonomo e libero godimento, imponendo servitù e limitazioni eccessive. In considerazione di questi aspetti, non si ritiene opportuno vendere i beni pignorati in più lotti.



2) I beni non sono stati pignorati pro quota.

G) VALORE DEL BENE E COSTI



La presente perizia è finalizzata alla determinazione del più probabile valore in libero mercato e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive.



Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:



“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati,



indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R. 1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente

ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza delle proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Le unità immobiliari sono collocate nel comune di Rovato in zona semicentrale, a destinazione prevalentemente direzionale e commerciale. Il comparto è facilmente accessibile dalla viabilità esistente, affacciandosi direttamente su via XXV Aprile, strada provinciale ad alto scorrimento (SP 11). E' dotato di ampie possibilità di parcheggio e si trova in prossimità di medie e grandi attività di vendita, di ristorazione, di uffici. Se l'ubicazione del lotto rappresenta un aspetto positivo in termini di appetibilità di mercato soprattutto in merito alla sua destinazione, d'altro canto la vetustà degli immobili, risalenti tutti agli anni Settanta, e le difformità riscontrate, che rendono necessarie rettifiche, anche catastali, e sanabilità, rappresenta un aspetto non favorevole.

Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia è stato applicato il criterio di valutazione metodo del confronto. Si è ritenuto corretto indicare dettagliatamente il valore di compravendita di ogni subalterno del compendio separatamente, nel seguente ordine: sub.4 (ex pizzeria), sub.8 (abitazione di Omissis), sub.9 (casa del custode), sub.7 (opificio), sub.6 (opificio), sub.5 (falegnameria).

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, determinata dalle misure rilevate in loco poi confrontate con la planimetria catastale e con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, è stata calcolata con il criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda.

Calcolo Superficie commerciale e valore di mercato unità immobiliari

Sez. NCT Fg.14, mapp. 145

- Sub.4 ex Pizzeria ‘Il covo del pirata’

Per il calcolo della superficie commerciale si è considerato il coefficiente di misurazione pari al 100%, in quanto il subalterno occupa esclusivamente la superficie fuori terra. Per quanto riguarda la valutazione economica legata anche allo stato manutentivo dell’immobile che, come già espresso, all’esterno si presenta in cattivo stato, si è ritenuto congruo applicare il valore al mq per le attività commerciali della zona nei valori minimi di circa 900 €/mq

Totale Superficie Commerciale = 400,00 mq

Valore di mercato: 400,00 mq (x100%) x 900 €/mq = € 360.000,00

TOTALE valore di mercato sub.4	€ 360.000,00
---------------------------------------	---------------------

- Sub.8 abitazione sig. Omissis

Per il calcolo della superficie commerciale lorda si sono applicati i coefficienti al 100% della SLP per l’alloggio al piano 1, al 25% per la terrazza, al 35% per la taverna e la lavanderia al piano seminterrato, e al 25% per la cantina e i locali di servizio.

Per quanto riguarda la valutazione economica, in considerazione della vetustà e il fatto che, per quanto le finiture interne siano signorili e la distribuzione interna funzionale, l’unità abitativa è strettamente legata alla

Valore di mercato: 78,00 mq x 645 €/mq = € 50.310,00

TOTALE valore di mercato sub.9 arrotondato	€ 50.300,00
---	--------------------

- Sub.7 opificio

Per il calcolo della superficie commerciale si è considerato il coefficiente di misurazione pari al 100%, in quanto occupa esclusivamente la superficie fuori terra. Per quanto riguarda la valutazione economica si è ritenuto congruo applicare il valore al mq per i capannoni di pari vetustà della zona di circa 430 €/mq

Totale Superficie Commerciale = 422,00 mq

Valore di mercato: 422,00 mq (x100%) x 430 €/mq = € 181.460,00

TOTALE valore di mercato sub.7	€ 181.460,00
---------------------------------------	---------------------

- Sub.6 opificio

Per il calcolo della superficie commerciale si è considerato il coefficiente di misurazione pari al 100%, in quanto occupa esclusivamente la superficie fuori terra. Per quanto riguarda la valutazione economica si è ritenuto congruo applicare il valore al mq per i capannoni di pari vetustà della zona, ma con una percentuale di deprezzamento dovuta all'assenza dei servizi igienici, di circa 400 €/mq

Totale Superficie Commerciale = 490,00 mq

Valore di mercato: 490,00 mq (x100%) x 400 €/mq = € 196.000,00

TOTALE valore di mercato sub.6	€ 196.000,00
---------------------------------------	---------------------

- Sub.5 falegnameria

Per il calcolo della superficie commerciale si è considerato il coefficiente di misurazione pari al 100%, in quanto occupa esclusivamente la superficie fuori terra. Per quanto riguarda la valutazione economica si è ritenuto

congruo applicare il valore al mq per i laboratori di pari vetustà della zona di circa 400 €/mq

Totale Superficie Commerciale = 990,00 mq

Valore di mercato: 990,00 mq (x100%) x 400 €/mq = € 396.000,00

TOTALE valore di mercato sub.5	€ 396.000,00
---------------------------------------	---------------------

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO	€ 1.404.860,00
---------------------------------------	-----------------------

-Decurtazioni per il pagamento di pratiche in sanatoria e altre (diritti di segreteria, spese tecniche, si veda il paragrafo E) REGOLARITA'

EDILIZIA ED URBANISTICA, punto 3): € 33.300,00

TOTALE € 1.404.860,00 – € 33.300,00 = € 1.371.560,00

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO AL NETTO DELLE
--

DECURTAZIONI arrotondato	€ 1.372.000,00
---------------------------------	-----------------------

Inoltre, la sottoscritta presume che l'eventuale valore degli immobili in oggetto, nell'ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di mercato del 15%. Pertanto, il **VALORE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO REALIZZO O VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** degli immobili in oggetto presenta la seguente quantificazione:

€ 1.372.000,00 – (€ 1.372.000 X 15%) =

€ 1.166.200

Seguono allegati:

- Alla lettera A: Verbale di giuramento e conferimento incarico;
- “ B: Estratto mappa, planimetrie catastali, elaborati planimetrici, elenco subalterni, visure catastali storiche;
- “ C: Rilievo fotografico;;
- “ D: Ispezione Ipotecaria
- “ E: CDU e BURL;
- “ F Pratiche edilizie.

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.



Brescia, 24.04.2024