

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Brunella Guizzi
Alberto Platto
ingegneri - architetti
via delle Grazzine, 39- Brescia - 25128
tel. e fax 030/2002550
e mail: studio@guizziplatto.it
c.f. 01812770178 - p.IVA 03181440177

Tribunale di Brescia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
procedimento n° 719 / 2017 Es. Imm.
riunito al fascicolo n° 273 / 2018 Es. Imm.
riunito al fascicolo n° 421 / 2018 Es. Imm.

PERIZIA DI STIMA

Con omissis

C.T.U
ing. Alberto Platto



Premessa

Il sottoscritto ing. Alberto Platto, nato a Brescia il 19.9.1955, con studio a Brescia in via delle Grazzine, 39 , iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n° 1381, è stato nominato in data 7.2.2018 presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia con decreto di nomina emesso in data 11.1.2018 dal Giudice dell'esecuzione dr. Raffaele Del Porto quale consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) per la stima dell'immobile di cui al procedimento in oggetto.

Modalità di espletamento dell'incarico, verbale delle operazioni

A seguito della nomina il sottoscritto C.T.U. in data 27.2.2018 ha effettuato un primo sopralluogo nel corso del quale non è stato possibile visionare l'immobile se non esternamente non essendo stato ancora possibile contattare il proprietario accedere all'interno.

Contemporaneamente sono state acquisite le necessarie documentazioni catastali per poter disporre degli elementi oggettivi necessari alla stima.

In data 26.3.2018 è stata disposta la riunione del fascicolo 273/2018 al presente procedimento.

In data 28.3.2018 è stata inoltrata la richiesta di accesso agli atti al comune di Toscolano Maderno per la verifica della regolarità amministrativa dell'immobile.

Il sottoscritto ha quindi potuto prendere contatto con il proprietario acquisendo la documentazione certificante lo stato di possesso del bene e l'autorizzazione all'accesso.

In data 3.4.2018 è stato effettuato un secondo sopralluogo nel corso del quale è stato possibile visionare l'immobile in modo completo, effettuare il rilievo e gli accertamenti necessari per la redazione della stima.

In data 19.4.2018 è stato effettuato l'accesso agli atti con l'individuazione della documentazione disponibile di cui è stata acquisita copia.

In data 23.4.2018, visto il protrarsi delle operazioni a seguito dell'incertezza procedurale, il C.T.U. ha presentato istanza di chiarimenti e di proroga delle operazioni peritali.



In data 26.4.2018 il G.O.T. d.ssa L. Zaccara ha comunicato al C.T.U. l'unificazione dei fascicoli e l'estensione del quesito anche all'usufrutto pignorato con procedura 273/2018.

In data 27.4.2018 il G.O.T. d.ssa L. Zaccara ha concesso la proroga richiesta.

In data 4.5.2018 è stata disposta la riunione del fascicolo 421/2018 al presente procedimento.

In data 22.5.2018 il sottoscritto CTU ha potuto prendere visione ed estrarre copia dei documenti allegati ai fascicoli 273/2018 e 421/29018, telematicamente non disponibili.

Identificazione dell'immobile

L'immobile oggetto della perizia di stima è sito in comune di Toscolano Maderno in via Trento al civico n° 7 così identificato al Catasto dei Fabbricati:

Sez. TOS, fg. 33, mapp. 3390, subb. 9, 10, 11 e 12.

La perizia si riferisce all'immobile acquistato dal sig.omissis..... (n. omissis) in data 30.3.2001 con atto n°46782 di repertorio Notaio Giancarlo De Rossi, trascritto in data 5.4.2001 al n° 1237.

Descrizione dell'immobile

Le quattro unità immobiliari oggetto della perizia fanno parte di un edificio storico denominato "Palazzo Zuanelli" situato nel centro storico dell'abitato di Toscolano in via Trento, 7.

Il palazzo costituisce la porzione est di un più ampio isolato compreso tra la via Trento, la via Valle delle Cartiere e il torrente Toscolano.

Si tratta di un edificio il cui corpo principale, prospettante su via Trento, angolo via delle Cartiere, si articola su tre livelli fuori terra più uno interrato, con un'ala verso nord, lungo la via delle Cartiere, che si sviluppa unicamente al piano terreno.

I piani superiori (primo e secondo) si sovrappongono parzialmente al piano terreno della porzione ovest dell'isolato, di altra proprietà.

L'immobile, come tutto l'isolato, è di edificazione storica, con numerosi elementi architettonici e decorativi di pregio sia nella facciata su via Trento che in alcuni locali interni del primo piano.

L'edificio non risulta tuttavia sottoposto a vincoli architettonici.



L'accesso all'edificio avviene da via Trento dal portone principale che si apre sull'androne d'ingresso.

Ai lati dell'androne sono situati tre locali di sgombero e i vani scala che danno accesso ai piani superiori e al piano interrato.

Il vano scala di accesso agli alloggi presenta finiture storiche di pregio (soffitto decorato, portali e gradini in pietra).

L'interrato è costituito da due locali accessori.

Dal fondo dell'androne si accede alla corte non pavimentata situata tra l'ala nord dell'edificio e la porzione ovest dell'isolato (di altra proprietà).

I locali e gli spazi esterni sopra descritti sono comuni a tutte le unità immobiliari.

Le singole unità immobiliari sono così composte:

- Sub 3390/9 - appartamento al primo piano - zona nord ovest: costituito da tre locali e bagno, collegato con una scala esterna al cortile comune. L'appartamento ha affacci con veduta su via delle Cartiere e sulla corte interna comune.

La superficie commerciale di questa unità è di 61 mq (si veda il calcolo successivo).

- Sub 3390/10 - appartamento al secondo piano - zona nord ovest: costituito da ingresso, tre locali, disimpegno, bagno e terrazza coperta. L'appartamento ha affacci con veduta su via delle Cartiere, sulla corte interna comune e su una corte di altra proprietà.

La superficie commerciale di questa unità è di 118 mq (si veda il calcolo successivo).

- Sub 3390/11 - appartamento al secondo piano - zona sud est: costituito da ingresso, quattro locali, cucina, bagno, disimpegno e corridoio. L'appartamento ha affacci con veduta su via Trento e su una corte di altra proprietà.

La superficie commerciale di questa unità è di 156 mq (si veda il calcolo successivo).

- Sub 3390/12 - appartamento al primo piano - zona sud est: costituito da salone d'ingresso (con soffitto decorato), tre locali (di cui uno con soffitto decorato), cucina, guardaroba, bagno, corridoio e tre ripostigli/disimpegni. L'appartamento ha affacci con veduta su via Trento, sulla corte interna comune e su una corte di altra proprietà.



Di questa unità immobiliare fanno parte anche i locali dell'ala nord posti al piano terreno a cui si accede dalla corte comune.

L'ala è costituita da 6 locali classificati come ripostiglio, collegati in linea tra loro, con tre luci e con un accesso diretto anche dalla via delle Cartiere con aperture ad arcata.

La superficie commerciale di questa unità è di 218 mq per la parte residenziale al primo piano e 138 mq per l'ala nord al piano terreno (si veda il calcolo successivo).

L'immobile oggetto della perizia non ha subito recentemente interventi di ristrutturazione.

La parte ovest dell'isolato, non oggetto della perizia, è stata recentemente interessata da un radicale intervento di ristrutturazione ed è attualmente adibita in parte a sede del Municipio di Toscolano Maderno e in parte ad edilizia residenziale. La struttura è di tipo tradizionale con murature portanti perimetrali e di spina in pietra e solai in legno con soffitti a cantinelle. La copertura è in legno con manto in coppi. Lo stato di conservazione generale dell'immobile è precario e necessita di un sistematico intervento di restauro sia edilizio che strutturale.

Impianti, serramenti, servizi igienici, pavimenti e rivestimenti sono tutti vetusti ed in cattivo stato di conservazione, tale da richiederne la sostituzione o un radicale restauro.

L'impianto termico (fermo da tempo) è del tipo a radiatori con caldaia centralizzata posta in uno dei locali comuni al piano terreno.

La zona in cui si trova l'immobile fa parte del centro storico di Toscolano.

Confini

Confini dell'edificio nel suo complesso.

L'edificio ha due fronti aperte e finestrate che affacciano su strade pubbliche: il fronte principale si affaccia verso sud sulla via Trento, l'altro fronte si affaccia verso est sulla via Valle delle Cartiere.

Verso nord la testata cieca dell'ala dell'edificio e la corte esclusiva confinano con lotto di altra proprietà.

Verso ovest (zona nord) la corte esclusiva confina con immobili di altra proprietà; l'edificio adiacente ha vedute sulla corte stessa.



Sempre verso ovest (zona sud) il corpo principale dell'edificio confina direttamente con l'edificio di altra proprietà sia mediante pareti cieche che mediante pareti finestrate con vedute (al piano primo e secondo) sulla corte esclusiva dell'altro immobile.

Confini delle singole unità immobiliari:

- Piano terreno comune a tutte le unità: a nord corte esclusiva, a sud ingresso e affacci su via Trento, a est affacci sulla via Valle delle Cartiere, a ovest lato cieco su edificio di altra proprietà.
- Piano interrato comune a tutte le unità: tutti i lati contro terra.
- Sub 3390/9: appartamento al primo piano (zona nord ovest): a est e ovest affacci con veduta su via Valle delle Cartiere e sulla corte interna comune, a nord parete cieca con unica uscita su un balconcino che accede al vano scala esterno sulla stessa proprietà, a sud vano scala interno e parete cieca su altra unità immobiliare dello stesso edificio. Inferiormente e superiormente altre unità immobiliari dello stesso edificio.
- Sub 3390/10: appartamento al secondo piano (zona nord ovest): a est e ovest affacci con veduta su via delle Cartiere e sulla corte interna comune, a nord affacci e terrazzo esterno sulla stessa proprietà, a sud vano scala interno e parete cieca su altra unità immobiliare dello stesso edificio. Inferiormente altra unità immobiliare dello stesso edificio. Superiormente a tetto.
- Sub 3390/11: appartamento al secondo piano (zona sud est): a sud affaccio con veduta su via Trento, a nord vano scala interno e parete cieca su altra unità immobiliare dello stesso edificio oltre ad affaccio con veduta su corte esclusiva di altra proprietà nella zona ovest, a ovest parete cieca su unità immobiliare di altra proprietà, a est lato cieco su via Valle delle Cartiere. Inferiormente altra unità immobiliare dello stesso edificio. Superiormente a tetto.
- Sub 3390/12: appartamento al primo piano (zona sud est): a sud affaccio con veduta su via Trento, a nord: vano scala interno, affaccio sulla corte comune stessa proprietà, parete cieca su corte esclusiva di altra proprietà (indicati nell'ordine da est a ovest), a ovest nella zona sud parete cieca su unità immobiliare di altra proprietà e nella zona nord affaccio con veduta su corte esclusiva di altra proprietà, a est lato cieco su via Valle delle Cartiere. Inferiormente parti comuni e superiormente altre unità immobiliari dello stesso edificio.



Stesso subalterno, ala nord a piano terreno: a nord lato cieco su lotto di altra proprietà, a est affaccio con ingresso e luci su via Valle delle Cartiere, a ovest affaccio sulla corte comune, a sud parti comuni dello stesso edificio. Inferiormente nulla, superiormente a tetto.

Situazione catastale

Catasto Fabbricati:

Comune censuario di Vestone,

Sezione Urbana TOS – foglio 33 – via Trento n. 7

Piano	Particella	Sub	Categoria	Classe	consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
1	3390	9	A/2	4	3,5 vani	Totale 60 m ²	388,63
2	3390	10	A/2	4	4,5 vani	Totale 116 m ²	499,67
2	3390	11	A/2	4	7 vani	Totale 155 m ²	777,27
1	3390	12	A/2	4	9,5 vani	Totale 252 m ²	1.054,86

Intestatari:

.....omissis

nuda proprietà per 1/1

.....omissis.....

usufrutto per 1/1

La situazione catastale risulta non conforme alla situazione reale per le seguenti motivazioni:

- Per un errore materiale di allineamento delle mappe le unità oggetto dell'esecuzione sono state caricate nel mappale 3390 anziché nel mappale 491. Si rende pertanto necessaria una pratica DOCFA per correzione di identificativo.
- L'usufruttuario risulta deceduto in data 12.7.2010 e pertanto si rende necessaria la riunione di usufrutto

Per la regolarizzazione della situazione catastale si rende necessaria una spesa di € 600,00

Provenienza:

Atto in data 30.3.2001 n° 46782 di repertorio Notaio Giancarlo De Rossi, trascritto in data 5.4.2001 n° 1237.

Stato di possesso:

L'edificio risulta essere vuoto e a disposizione del proprietario.

Vincoli e ipoteche:



Non risultano vincoli gravanti sull'immobile oltre alle ipoteche di cui alla certificazione notarile ventennale già agli atti.

Ad ulteriore conferma è stata eseguita ulteriore ispezione ipotecaria telematica presso il sito dell'Agenzia delle Entrate (allegata alla perizia).

Pur trattandosi di più unità immobiliari ubicate in unico complesso non risultano vincoli condominiali.

Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Toscolano Maderno, adottato con delibera di C.C. n° 25/2012 del 11/04/2012, gli immobili oggetto della perizia risultano inseriti nel perimetro del Centro storico (art. 16C delle N.T.A.) e nei Nuclei di Antica Formazione N.A.F. (art. 16B delle N.T.A.).

La cartografia allegata al vigente PGT suddivide l'edificio due porzioni alle quali attribuisce due classificazioni diverse:

- Corpo principale di tre piani fuori terra: edificio inserito nel Piano dei Servizi in Art. 23 - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale.

Tale classificazione appare incongrua rispetto alla situazione in essere, ma rende tuttavia necessaria una consultazione preventiva con l'Amministrazione Comunale prima di effettuare qualsiasi intervento edilizio che ecceda la ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso.

- Ala nord con piano unico fuori terra: edificio inserito nel Piano delle Regole in Ambiti residenziali di cui all'Art. 17.B - Ambiti del promontorio consolidati.

Tale classificazione è evidentemente frutto di un refuso dell'estensore del PGT in quanto la dicitura "*Ambiti del promontorio consolidati*" fa riferimento a zone esterne al centro abitato e risulta incompatibile con la collocazione dell'edificio all'interno del perimetro del centro storico.

Per entrambe le porzioni dell'edificio valgono comunque essenzialmente le regole citate per il Centro storico (art. 16C delle N.T.A.) e per i Nuclei di Antica Formazione N.A.F. (art. 16B delle N.T.A.).

Situazione amministrativa



Dall'esame presso il comune di Toscolano Maderno risulta che il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto della perizia è di edificazione antica (e comunque sicuramente anteriore al 1967).

La situazione attuale è conforme all'ultima pratica edilizia risultante: Concessione in sanatoria n° 707/condono n° 132/89 Reg. del 23 marzo 1989 con la quale sono state ricavate le quattro unità immobiliari attuali.

Successivamente non risultano depositati ulteriori atti o effettuate altre istanze.

Non risultano nemmeno depositati il collaudo in sanatoria e la richiesta del certificato di agibilità come prescritti dalla Concessione suddetta.

Suddivisione in lotti

L'immobile risulta già catastalmente suddiviso in quattro unità immobiliari distinte e indipendenti.

Sarebbe pertanto facilmente ipotizzabile la suddivisione in quattro lotti per eventuali divisioni proprietarie.

Tuttavia lo stato di conservazione dell'immobile, per il quale è necessario un intervento di restauro complessivo, rende impraticabile tale suddivisione ai fini della vendita, prima che venga attuato tale intervento almeno per le parti comuni.

A ciò si aggiunga la non chiara classificazione dell'edificio nel PGT che rende necessaria una preventiva consultazione dell'Amministrazione per verificare le effettive modalità d'intervento.

Metodologie adottate per la stima

Ai fini della valutazione si è valutata prioritariamente l'appartenenza dell'edificio al tessuto del centro storico e non sono state considerate le classificazioni indicate dalla zonizzazione del PG, la cui coerenza è incerta e comunque non vincolante in caso di intervento di ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso (di fatto l'unico attualmente ipotizzabile per la tipologia dell'immobile).

La perizia è stata redatta seguendo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate.

Si sono valutate le caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

a) Caratteristiche proprie del complesso immobiliare:



- epoca di costruzione
- tipologia, struttura
- servizi e impianti tecnologici
- vetustà e stato di conservazione e manutenzione
- servitù, confini e vincoli
- destinazione d'uso e capacità di reddito
- livello estetico, qualità architettonica e grado di finitura
- piano, esposizione, luminosità

b) Ubicazione:

- assetto urbanistico
- contesto ambientale ed economico-sociale
- servizi e collegamenti

Dagli elementi succitati e dalle informazioni assunte si ritiene di equiparare il valore dell'immobile a quello degli edifici residenziali di edificazione storica e di pregio architettonico esistenti nella zona.

Per la determinazione del valore si sono presi in esame i valori del mercato immobiliare della zona basandosi sul valore di immobili con caratteristiche simili posti recentemente in vendita oltre a quanto indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia.

Dati dell'immobile

Trattandosi di intero edificio con più unità immobiliari, per il calcolo delle superfici commerciali si è tenuto conto di quanto indicato dalle citate istruzioni dell'Agenzia del Territorio: *"Gli spazi e le superfici condominiali in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento"*.

Le superfici commerciali da prendere in considerazione risultano pertanto le seguenti.

Mappale 3390/9 (appartamento al primo piano zona nord ovest):

Superficie lorda	58 mq
Superficie pertinenze dirette (scala esterna al 30%) = 11 mq x 30%	<u>3 mq</u>
Superficie commerciale complessiva	61 mq

Mappale 3390/10 (appartamento al secondo piano zona nord ovest)

Superficie lorda	114 mq
------------------	--------



Superficie pertinenze dirette (terrazzo esterno al 30%) = 14 mq x 30%	<u>4 mq</u>
Superficie commerciale complessiva	118 mq
<u>Mappale 3390/11</u> (appartamento al secondo piano zona sud est):	
Superficie lorda	156 mq
<u>Mappale 3390/12 – parte</u> (appartamento al primo piano zona sud est)	
Superficie lorda	218 mq
<u>Mappale 3390/12 – parte</u> (ala al piano terreno zona nord)	
Superficie lorda	138 mq
Superficie commerciale complessiva dell’immobile:	691 mq

VALORE DELL’IMMOBILE

A seguito dell’unificazione del fascicolo 719/2017 con il fascicolo 273/2018 e della conseguente estensione del quesito del Giudice

il valore di cui alla presente stima si riferisce alla piena proprietà dell’immobile.

Per la valutazione è stato utilizzato il criterio di valutazione con metodo sintetico con procedimento di trasformazione.

È stato pertanto valutato il probabile prezzo che l’immobile staggito, riportato in condizioni ottimali, potrebbe spuntare qualora fosse immesso sul mercato e sottoposto a una libera compravendita.

Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di conservazione dell’immobile che necessita di una completa ristrutturazione, riferendo il valore finale alla possibile destinazione d’uso e deducendo i costi dell’intervento di ristrutturazione.

Si è inoltre tenuto conto della ampia dotazione di spazi comuni (al piano terreno e all’interrato) e della disponibilità di una consistente area scoperta condominiale.

È stato quindi valutato il valore unitario attribuibile alle varie unità immobiliari dell’edificio riferito a destinazioni d’uso finali residenziali o equiparabili (estendendo il valore anche per i locali dell’ala nord al piano terreno, seppur con probabile vocazione anche a destinazioni commerciali/terziarie).

Per quanto sopra esposto si è assunto un valore unitario di riferimento pari a 1.900,00 €/mq

Applicando il valore unitario di riferimento alle superfici commerciali rilevate ne deriva:
mq. 691 x 1.900,00 € / mq = € 1.312.900,00



Da cui, deducendo i costi previsti per la pratica di riallineamento catastale e per la riunione di usufrutto e arrotondando:

**La valutazione complessiva per la piena proprietà dell'immobile staggito
risulta pari a € 1.312.000,00
(dicomi euro unmillionetrecentododicimila/00)**

Con quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene esaurito l'incarico affidatogli.

Brescia, 13.6.2018

Il C.T.U.
ing. Alberto Platto
documento firmato digitalmente

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

	Documento:	Provenienza:
ALL 01	Documentazione fotografica dell'immobile	Elaborato del C.T.U.
ALL 02	Estratto mappa catastale	Agenzia delle Entrate
ALL 03	Scheda planimetrica catastale mappale 3390/9	“ “
ALL 04	Scheda planimetrica catastale mappale 3390/10	“ “
ALL 05	Scheda planimetrica catastale mappale 3390/11	“ “
ALL 06	Scheda planimetrica catastale mappale 3390/12	“ “
ALL 07	visura storica catastale mappale 3390/9	“ “
ALL 08	visura storica catastale mappale 3390/10	“ “
ALL 09	visura storica catastale mappale 3390/11	“ “
ALL 10	visura storica catastale mappale 3390/12	“ “
ALL 11	Ispezione ipotecaria mappale 3390/9	“ “
ALL 12	Ispezione ipotecaria mappale 3390/10	“ “
ALL 13	Ispezione ipotecaria mappale 3390/11	“ “
ALL 14	Ispezione ipotecaria mappale 3390/12	“ “
ALL 15	Estratto PGT	Comune di Toscolano M.
ALL 16	Concessione in sanatoria n° 707/1989	“ “

