

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

**Pernigotto dott. Alessandro**

### 1 – PREMESSA

Con **decreto di nomina del 28/12/2021** la S.V. nominava il sottoscritto geometra Paolo Ferdinando Vertua, con studio nel comune di Brescia in Via Alberto Mario n° 40, telefono +39-030290385 - telefax +39-03040149 – e-mail [pfvertua@libero.it](mailto:pfvertua@libero.it) ed e-mail certificata [paoloferdinando.vertua@geopec.it](mailto:paoloferdinando.vertua@geopec.it), iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici nella categoria VII° al n° 119 istituito presso il Tribunale Ordinario di Brescia, **Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.)** per la **stima del valore degli immobili** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare n° 542/2021 promossa da OMISSIS, contro OMISSIS.**

In data 26/01/2022 depositavo telematicamente il giuramento di rito come da indicazioni contenute nel decreto di nomina del 28/12/2021.

Il termine assegnatomi per il deposito della relazione peritale scritta era di 30 giorni prima della data dell'udienza di comparizione delle parti fissata per il 07/06/2022 per la determinazione delle modalità di vendita, quindi entro il 07/05/2022.

Successivamente il G.I., su mia formale richiesta, mi concedeva proroga fino al 27/05/2022.

Accedevo al fascicolo telematico per estrarre copia della documentazione relativa alla procedura e, contestualmente, iniziavo le operazioni peritali procedendo alla disamina della documentazione stessa.

## **2 – INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali si sono svolte nel periodo immediatamente successivo all'udienza di giuramento presso i vari uffici pubblici per poi recarmi in data 18/02/2021:

- alle ore 9.00 presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di Lumezzane (BS) in Via Colle Aventino n° 72

- alle ore 12.00 presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di Agnosine (BS) in Via Guglielmo Marconi n° 22 ed in Via Disciplina n° 11

Ai sopralluoghi si è presentato, oltre al sottoscritto ed al dott. Giuseppe Tebaldini (Custode giudiziario), il signor OMISSIS nella qualità di amministratore unico dell'esecutato il quale ci ha consentito l'accesso ai luoghi, ho quindi effettuato tutti gli opportuni rilievi metrici e fotografici sia interni che esterni, al termine dei sopralluoghi ho redatto apposito processo verbale.

## **3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari sono individuate ed identificate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio Servizi Catastali come segue:

### **LOTTO 1 – LUMEZZANE (BS) VIA COLLE AVENTINO SUB. 1**

☐ Comune di Lumezzane (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 18 – Particella 33 - Subalterno 1 – A/7 (abitazione in villino)

☐ Comune di Lumezzane (BS) – Catasto terreni – Foglio 18 – Particella 244 - prato (giardino pertinenziale)

### **LOTTO 2 – LUMEZZANE (BS) VIA COLLE AVENTINO SUB. 2**

☐ Comune di Lumezzane (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 18 – Particella 33 - Subalterno 2 – A/7 (abitazione in villino)

- Comune di Lumezzane (BS) – Catasto terreni – Foglio 18 – Particella 244 -  
prato (giardino pertinenziale)

**LOTTO 3 – LUMEZZANE (BS) VIA COLLE AVENTINO SUB. 3**

- Comune di Lumezzane (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT -  
Foglio 18 – Particella 33 - Subalterno 3 – C/6 (autorimessa)
- Comune di Lumezzane (BS) – Catasto terreni – Foglio 18 – Particella 244 -  
prato (giardino pertinenziale)

**N.B.: inoltre sono presenti un'autorimessa interrata ed una piscina che non sono stati censiti, per tali immobili rimando ai capitoli successivi.**

**LOTTO 4 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 15**

- Comune di Agnosine (BS) – Catasto fabbricati – Foglio 5 – Particella  
3137 - Subalterno 15 – D/8 (fabbricato costruito o adattato per le speciali  
esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa  
senza radicali trasformazioni.)

**LOTTO 5 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 506**

- Comune di Agnosine (BS) – Catasto fabbricati – Foglio 5 – Particella  
3477 - Subalterno 506 – C/2 (magazzino)

**LOTTO 6 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 112**

- Comune di Agnosine (BS) – Catasto fabbricati – Foglio 5 – Particella  
5426 - Subalterno 112 – A/2 (civile abitazione)

**LOTTO 7 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 119**

- Comune di Agnosine (BS) – Catasto fabbricati – Foglio 5 – Particella  
5426 - Subalterno 119 – A/2 (civile abitazione)

**LOTTO 8 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 120**

- Comune di Agnosine (BS) – Catasto fabbricati – Foglio 5 – Particella

5426 - Subalterno 120 – A/2 (civile abitazione)

**LOTTO 9 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 41**

□ Comune di Agnosine (BS) – Catasto fabbricati – Foglio 5 – Particella

5426 - Subalterno 41 – C/6 (autorimessa)

**LOTTO 10 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 61**

□ Comune di Agnosine (BS) – Catasto fabbricati – Foglio 5 – Particella

5426 - Subalterno 61 – C/6 (autorimessa)

**LOTTO 11 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 60**

□ Comune di Agnosine (BS) – Catasto fabbricati – Foglio 5 – Particella

5426 - Subalterno 60 – C/6 (autorimessa)

Le coerenze delle u.i. ed i confini sono ben identificabili sugli elaborati tecnici, sugli estratti mappa e sulle planimetrie catastali.

**4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA**

**Descrizione della zona:** gli immobili dei lotti n° 1, 2 e 3 sono ubicati nel comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, che conta circa 21.000 abitanti e che si estende su una superficie di circa 31 Km<sup>2</sup>, si trovano all'interno del Comune stesso che è servito sia dalla rete di trasporto pubblico che dalla rete stradale, pertanto dagli immobili è possibile raggiungere la principale arteria di comunicazione costituita dalla SP 345 che consente il collegamento sia con la Val Trompia che con la Val Sabbia.

**Gli immobili dei lotti n° 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11** sono ubicati nel comune di Agnosine (BS) che conta circa 1.700 abitanti e che si estende su una superficie di circa 13 Km<sup>2</sup>, si trovano all'interno del Comune stesso che è servito sia dalla rete di trasporto pubblico che dalla rete stradale, pertanto

dagli immobili è possibile raggiungere la principale arteria di comunicazione costituita dalla SP Sabbio Chiese - Lumezzane.

### **LOTTE 1, 2 E 3 – LUMEZZANE (BS) VIA COLLE AVENTINO SUBB. 1 – 2 - 3**

**Descrizione del fabbricato:** si tratta di un fabbricato eretto su n° 2 piani fuori terra (terra e primo) e su n° 1 piano interrato/seminterrato.

Il corpo di fabbrica è edificato interamente all'interno della particella 33 e all'interno dell'area recintata è compresa anche la particella 244 che costituisce parte del giardino, di fatto tutta l'area esterna al fabbricato stesso è da considerarsi come parte comune a tutte le u.i. che lo costituiscono poiché usufruibile esclusivamente da queste.

Sono presenti due accessi sia pedonali che carrai che avvengono entrambi dalla Via Colle Aventino, sono costituiti ciascuno da un cancello carraio di ferro dotato di automazione, tali ingressi consentono l'accesso alle u.i. identificate dai sub. 1, 2 e 3 e relative pertinenze, piscina non censita compresa, alla particella 244 ed all'autorimessa non censita.

Il fabbricato è stato edificato nel 1974, è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 2008 e, dal sopralluogo, è emerso che è tutt'ora in fase di ristrutturazione, è costituito da un unico corpo di fabbrica, le strutture portanti sono in calcestruzzo armato intelaiato (travi e pilastri), le solette sono in latero-cemento gettate in opera, la copertura è composta da più falde in lamiera, le finiture sono di ottima qualità, esternamente le pareti perimetrali sono finite con intonaco al civile e tinteggiate.

Allo stato attuale il fabbricato versa in cattivo stato di manutenzione e conservazione con presenza in alcuni punti di segni di ammaloramenti dello strato di intonaco e di pittura sia esterni che interni che di infiltrazioni dalla

copertura.

**LOTTO 1 - Sub. 1 (abitazione in villino):** è posta al piano terra e interrato/seminterrato ed è costituita dai seguenti locali:

- a piano terra due ingressi, tre bagni, cucina, sette stanze e cinque disimpegno, nell'ingresso nord/est è presente il vano scala che conduce al piano interrato/seminterrato, su tutto il perimetro del piano terra si sviluppa un portico ad uso esclusivo, da tale portico è possibile accedere alla piscina scoperta situata ad ovest del fabbricato

- a piano interrato/seminterrato bagno, tre locali, un angolo cottura, cantina e ripostiglio, da tale piano è possibile accedere direttamente all'autorimessa Sub. 3, è inoltre presente un locale tecnico comune al sub.2 al quale si accede dall'esterno tramite ingresso e rampa scala autonomi. Dal cortile ubicato al piano interrato si può accedere anche all'autorimessa interrata posta a nord del fabbricato.

**N.B.: per la costruzione della piscina e dell'autorimessa interrata a nord del fabbricato è stato ottenuto il Permesso di Costruire n° 71 del 12/05/2008 – Pratica n° 78/2008 - ma non è mai stata presentata la fine lavori e tali immobili non sono mai stati censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio Servizi Catastali.**

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La porta d'ingresso a nord/est all'abitazione è di tipo corazzato rivestita di legno ad un battente mentre la porta d'ingresso sud all'abitazione è a due battenti, le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8 intonacate su entrambi i lati con finitura al civile, i serramenti esterni di idonea sezione sono dotati di vetro camera, le porte interne presenti sono

di legno tamburato cieco, i pavimenti sono in piastrelle di vario tipo ed in parquet, i bagni sono rivestiti in piastrelle.

Rilevo che l'u.i., limitatamente al piano terra, è oggetto di lavori di ristrutturazione/manutenzione varia, in particolare è in corso la realizzazione di controsoffitti, il risanamento di intonaci, la tinteggiatura, la realizzazione e/o rifacimento e/o integrazione dell'impianto elettrico e il completamento dell'impianto di riscaldamento; per cui l'abitazione al momento non è abitabile, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

**LOTTO 2 - Sub. 2 (abitazione in villino):** è posta al piano primo ed è costituita dai seguenti locali: ingresso, tre bagni, cucina, quattro stanze, tra cui il soggiorno soppalcato, e quattro disimpegni, nella parte sud-est della zona giorno è presente un soppalco ed un balcone. Al piano interrato è presente un locale tecnico comune al sub. 1 al quale si accede dall'esterno tramite ingresso e rampa scala autonomi.

**N.B.: rilievo che sono presenti alcune difformità riguardanti la distribuzione interna dei locali oltre alla presenza del soppalco nella zona giorno che non è graficamente rappresentato sugli elaborati grafici dell'ultima pratica edilizia ne sulla planimetria catastale.**

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La porta d'ingresso all'abitazione è di tipo corazzato ad un battente, le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8 intonacate su entrambi i lati con finitura al civile, i serramenti esterni di idonea sezione sono dotati di vetro camera, non sono presenti le porte interne ed i pavimenti in quanto l'u.i. è oggetto di lavori di ristrutturazione / manutenzione, in particolare è in corso la realizzazione di controsoffitti, il

risanamento di intonaci, la tinteggiatura, la realizzazione e/o rifacimento e/o integrazione dell'impianto elettrico e il completamento dell'impianto di riscaldamento; per cui l'abitazione, al momento, non è abitabile, per il resto rimando al contributo fotografico.

**LOTTO 3 - Sub. 3 (autorimessa):** è posta al piano interrato, vi si accede direttamente dal cortile comune ed è costituita dai seguenti locali: autorimessa, lavanderia e due ripostigli. Dal locale principale si può accedere direttamente al piano interrato dell'u.i. sub. 1 tramite una porta di tipo corazzato.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

L'accesso è costituito da una porta sezionale automatizzata, le pareti divisorie interne sono intonacate con finitura al civile, i serramenti esterni di alluminio sono dotati di vetro singolo satinato, i pavimenti sono in piastrelle, in generale l'u.i. versa in buono stato di manutenzione e conservazione, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

**AUTORIMESSA INTERRATA A NORD DEL FABBRICATO:** è posta al piano interrato, vi si accede direttamente dal cortile comune ed è costituita dai seguenti locali: autorimessa, ripostiglio e bagno.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

L'accesso è doppio ed costituito da due porte sezionali automatizzate, una di esse dotata anche di porta pedonale, le pareti divisorie interne sono intonacate con finitura al civile, i pavimenti sono in piastrelle, in generale l'u.i. versa in buono stato di manutenzione e conservazione, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

**N.B.:** rilievo che per la costruzione di tale u.i. è stato ottenuto il Permesso di



**Costruire n° 71 del 12/05/2008 – Pratica n° 78/2008 - ma non è mai stata presentata la fine lavori e tale immobile non è mai stato censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio Servizi Catastali.**

**Rilevo inoltre alcune difformità tra quanto autorizzato con il Permesso di Costruire n° 71 del 12/05/2008 – Pratica n° 78/2008 -e quanto effettivamente realizzato, in particolare la realizzazione del bagno, del ripostiglio, la mancata realizzazione della scala esterna e le dimensioni nette interne totali dell'autorimessa che sul progetto sono di mt. 11,38 x mt. 8.00 x h 2,80 mentre in realtà sono di mt. 10,95 x mt. 8,60 x h 3,00.**

**PISCINA:** è costituita da una struttura portante e perimetrale in calcestruzzo armato con isolamento del fondo e delle pareti e rivestita in PVC, la pavimentazione del bordo della piscina è piastrellata, al piano inferiore sono presenti i locali tecnici che ospitano gli impianti necessari al funzionamento della piscina.

**N.B.: rilevo che per la costruzione di tale piscina è stato ottenuto il Permesso di Costruire n° 71 del 12/05/2008 – Pratica n° 78/2008 - ma non è mai stata presentata la fine lavori e non è mai stata inserita sulle planimetrie catastali delle u.i. di cui è pertinenza presentate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio Servizi Catastali.**

Consistenza degli immobili: di seguito calcolo la consistenza delle u.i. con i relativi spazi e locali pertinenziali, alle superfici reali (al lordo delle murature) ho applicato i relativi rapporti mercantili da utilizzare nelle stime secondo la tipologia e la destinazione, tali rapporti sono stabiliti dalla Norma UNI 10750-2005, revisione della UNI 10750-1998, come da precise indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property

Valutation Standard) che riporta gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (European Valutation Standard) ai quali ci si deve conformare secondo le norme comunitarie Basilea 2; in mancanza di rapporti sono valutati in base ad una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato e sono quindi quelli utilizzati nella normale e corretta pratica estimativa:

**Subalterno 1 – Abitazione in villino:**

□ abitazione – piano terra	mq	$311,00 \times 1,00 =$	mq	311,00
□ portico – piano terra	mq	$276,23 \times 0,35 =$	mq	96,68
□ taverna – piano interrato	mq	$148,25 \times 0,50 =$	mq	74,13
□ cantina e ripostiglio	mq	$38,81 \times 0,25 =$	mq	9,70
□ locale tecnico (1/2 di mq 19,50)	mq	$9,75 \times 0,10 =$	mq	0,98
<b>□ totali sup. sub. 1 (reali e comm.)</b>	<b>mq</b>	<b>784,04</b>	<b>mq</b>	<b>492,49</b>

**Subalterno 2 – Abitazione in villino:**

□ abitazione – piano primo	mq	$187,34 \times 1,00 =$	mq	187,34
□ balcone – piano primo	mq	$6,92 \times 0,25 =$	mq	1,73
□ locale tecnico (1/2 di mq 19,50)	mq	$9,75 \times 0,10 =$	mq	0,98
<b>□ totali sup. sub. 2 (reali e comm.)</b>	<b>mq</b>	<b>204,01</b>	<b>mq</b>	<b>190,05</b>

**Subalterno 3 – Autorimessa:**

□ autorimessa – piano interrato	mq	$111,29 \times 0,60 =$	mq	66,77
□ lavanderia e ripostigli	mq	$73,03 \times 0,50 =$	mq	36,52
<b>□ totali sup. sub. 3 (reali e comm.)</b>	<b>mq</b>	<b>184,32</b>	<b>mq</b>	<b>103,29</b>

**Autorimessa interrata a nord del fabbricato:**

□ autorimessa – piano interrato	mq	$99,68 \times 0,50 =$	mq	49,84
<b>□ totali sup. autorimessa (reali e comm.)</b>	<b>mq</b>	<b>99,68</b>	<b>mq</b>	<b>49,84</b>

La consistenza delle u.i. è verificabile sugli elaborati tecnici reperiti in Comune e sulle planimetrie catastali ove presenti, per quanto riguarda la descrizione è riscontrabile sul contributo fotografico.

## **5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO**

**Piano di Governo del Territorio:** nel comune di Lumezzane (BS) attualmente è in vigore il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 85 del 27/09/2007 e successive varianti.

La zona sulla quale insiste l'immobile è classificata come "Zona B4 Residenziale / Giardini Privati" regolamentata dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.G.T..

Per quanto verificato sulle N.T.A. non è emerso nulla di particolare se non i riferimenti agli indici di zona, alle modalità di realizzazione degli interventi e ad altri aspetti che ritengo esauriti nel caso specifico poiché il compendio immobiliare è già stato realizzato in ogni sua parte e non necessita di ulteriori cambiamenti e/o modifiche, in sostanza è ampiamente consolidato e definito.

Per quanto sopra rimando ai calcoli indicati sull'elaborato grafico facente parte della pratica edilizia di richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione della piscina e dell'autorimessa interrata a nord del fabbricato (tavola 4 – Indici) i cui calcoli sono sviluppati nel 2008 con riferimento allo strumento urbanistico del 2007 ancora in vigore.

**Vincoli:** dall'indagine esperita sulla documentazione tecnica cartografica comunale è emerso che il compendio immobile non è soggetto a vincoli mentre la Particella 244 è soggetta in parte ai seguenti tre vincoli:

- Vincolo di cui al D.Lgs n.42 del 22.01.2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui all'art. 142 lett. G) i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, definiti dall'art. 2 , commi 2 e 6 del D. Lgs. n. 227 del 18/05/2001.

- L'area ricade nella zona 4 di fattibilità con gravi limitazioni dello Studio Geologico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 21.12.2004.

- ZONA E2B - Aree boschive e di tutela del paesaggio montano non trasformabile e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti a permesso di costruire nel rispetto dell'art. 23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. e per i possessori dei requisiti di cui alla Legge Regionale 12/2005.

**Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici:** i dati in mio possesso mi hanno consentito di chiedere l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Lumezzane reperendo i seguenti documenti:

- Licenza edilizia n° 266/11 del 11/09/1974 – prot. n° 5481 (costruzione fabbricato)

- Concessione edilizia n° 738/13 del 06/11/1979 (costruzione muretto di confine lato nord-est)

- Certificato di abitabilità del 01/12/1980

- Concessione edilizia n° 839/14 del 17/04/1984 (costruzione muretto di confine lato nord)

- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 20/09/2000 prot. n° 39670 (realizzazione cancello carraio e posti auto esterni – **N.B. opere non realizzate**)

- Permesso di Costruire n° 51 del 26/02/2008 – pratica n° 42/2008 (sanatoria parte di autorimessa interrata, scala esterna e modifiche distributive interne)
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 18/03/2008 prot. n° 12002 (modifica distribuzioni interne)
- Permesso di Costruire n° 71 del 12/05/2008 – pratica n° 78/2008 (realizzazione piscina esterna e autorimessa interrata - **N.B. opere non censite**)
- pratica strutturale e collaudo statico opere in CA di cui al Permesso di Costruire n° 71 del 12/05/2008

#### **6 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che la situazione relativa alle u.i. oggetto della presente perizia, alla data del 26/05/2022, è invariata rispetto alla data della relazione legale ventennale già in atti ad eccezione della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare avvenuta in data 29/10/2021 - Registro Particolare 34213 - Registro Generale 51351 - Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Brescia Repertorio 5942 del 20/09/2021.

#### **7 – STATO DI POSSESSO**

Ho avanzata apposita richiesta scritta via mail PEC all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia per la verifica dell'eventuale esistenza di rapporti contrattuali in essere ma ad oggi, nonostante il sollecito, non ho ricevuto risposta alcuna.

Nel frattempo il Custode Giudiziario ha reperito dall'esecutato i contratti di

locazione che sono depositati nel fascicolo telematico.

### **8 - OPPORTUNITA' DI VENDITA**

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in uno o più lotti si rileva che si tratta di u.i. indipendenti sia a livello strutturale che catastale, per cui è possibile la loro vendita separata, anche per l'abitazione in villino identificata con il Sub. 1 e l'autorimessa identificata con il Sub. 3 anche se dotate di porta di comunicazione tra loro.

Analogamente quanto sopra anche per l'autorimessa non censita è possibile la vendita separata.

La Particella 244 di fatto corrisponde ad una parte dell'area esterna comune a tutti i lotti per cui è stata considerata parte comune, la relativa vendita separata sarebbe improponibile poiché si creerebbe un fondo intercluso con possibilità di accesso solamente attraversando la parte comune ai Sub. 1, 2 e 3 e tale condizione arrecherebbe indiscutibilmente elevato minor valore e deprezzamento per tutte le u.i..

### **9 - TITOLO DI PROVENIENZA**

Le u.i. censite sono pervenute all'esecutato tramite atto notarile di vendita stipulato in data 12/10/2007 a firma del Notaio Rebuffoni dott.ssa Antonella, avente il n° 30192 di Repertorio ed il n° 13561 di Raccolta, trascritto il 16/10/2007 ai numeri 56199/32258.

**LOTTO 4 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI N° 22 / VIA DISCIPLINA N° 11**

**SUB.15**

### **10 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA**

**Descrizione del fabbricato:** si tratta di un fabbricato eretto su n° 2 piani fuori terra (Seminterrato / Rialzato a monte e Terra / primo a valle).

Gli accessi sia pedonali che carrai avvengono sia dalla Via Guglielmo Marconi n° 22 che dalla Via Disciplina n° 11 e sono entrambi costituiti da un cancello automatizzato di ferro a due battenti che si aprono verso l'interno dell'area cortilizia, tali ingressi consentono l'accesso al cortile / parcheggio, quindi all'u.i. in oggetto tramite la rampa carraia comune.

Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1967, è costituito da un unico corpo di fabbrica, le strutture portanti sono in calcestruzzo armato intelaiato (travi e pilastri), le solette sono in latero-cemento gettate in opera, la copertura è a falde inclinate (Shed), le finiture sono di media qualità con riferimento all'epoca della edificazione, esternamente le pareti perimetrali sono finite con intonaco al civile e tinteggiate, allo stato attuale il fabbricato versa in buono stato di manutenzione e di conservazione.

**Sub. 15 (fabbricato commerciale):** è posto al piano rialzato (a monte) e primo (a valle) ed è costituita dai seguenti locali: area di vendita al dettaglio, tre magazzini, ripostiglio, laboratorio, due uffici con relativi antibagno, bagno e ripostiglio, mentre la zona magazzino è dotata di spogliatoio con bagno e doccia; all'u.i. si accede sia dalla rampa carraia comune che da una scala esterna esclusiva posta sul lato est del fabbricato.

#### Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

Il portone d'ingresso all'u.i. è di tipo industriale scorrevole, le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8 intonacate su entrambi i lati con finitura al civile, la parte superiore delle pareti è dotata di vetrate che consentono il passaggio di luce tra un locale e l'altro, i serramenti esterni sono in profili di metallo e dotati di parte superiore vetrata, le porte interne

sono in PVC, i pavimenti di tutti i locali sono piastrellati, e le pareti dei bagni sono rivestite.

L'impianto di riscaldamento è a pompe di calore con sufficienti corpi scaldanti all'interno degli uffici e dei servizi, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas posta all'interno dello spogliatoio del magazzino; l'impianto elettrico e di illuminazione degli uffici e dei servizi è costituito da cavetti sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente in scatola ed incassate in numero sufficiente per ogni locale; l'impianto elettrico e di illuminazione dei magazzini e laboratori è esterno e costituito da distribuzione aerea a mezzo di idonee canaline metalliche di supporto cavi con calate verticali al necessario per alimentare le macchine e apparecchiature ivi presenti; sia l'impianto elettrico degli uffici e servizi che quello dei magazzini e laboratorio pare essere a norma con riferimento alla recente legislazione in materia (D.M. 22 gennaio 2008, n° 37).

L'u.i. versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

Consistenza degli immobili: di seguito calcolo la consistenza dell'u.i. con i relativi spazi e locali pertinenziali, alle superfici reali (al lordo delle murature) ho applicato i relativi rapporti mercantili da utilizzare nelle stime secondo la tipologia e la destinazione, tali rapporti sono stabiliti dalla Norma UNI 10750-2005, revisione della UNI 10750-1998, come da precise indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valutation Standard) che riporta gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (European Valutation Standard) ai quali ci si deve conformare secondo le norme comunitarie Basilea 2; in mancanza di rapporti sono valutati in base ad





**Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici:** i dati in mio possesso mi hanno consentito di chiedere l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Agnosine (BS) reperendo i seguenti documenti:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n° 41/05 del 09/11/2005 (sostituzione serramenti, tinteggiatura facciate ed ampliamento rampa carraia)
- Permesso di Costruire n° 2064 del 12/10/2006 (realizzazione uffici)

### **12 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che la situazione relativa alle u.i. oggetto della presente perizia, alla data del 26/05/2022, è invariata rispetto alla data della relazione legale ventennale già in atti.

### **13 – STATO DI POSSESSO**

Ho avanzato apposita richiesta scritta via mail PEC all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia per la verifica dell'eventuale esistenza di rapporti contrattuali in essere ma ad oggi, nonostante il sollecito, non ho ricevuto risposta alcuna.

Nel frattempo il Custode Giudiziario ha reperito dall'esecutato i contratti di locazione che sono depositati nel fascicolo telematico.

### **14 - OPPORTUNITA' DI VENDITA**

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in uno o più lotti, si rileva che si tratta di un'unica u.i. sia a livello strutturale che catastale.

### **15 - TITOLO DI PROVENIENZA**

L'u.i. è pervenuta all'esecutato tramite atto notarile di compravendita stipulato in data 13/07/2007 a firma del Notaio Rebuffoni dott.ssa Antonella,

avente il n° 29.535 di Repertorio ed il n° 13.133 di Raccolta, registrato a Gardone Val Trompia (BS) il 21/07/2007 al numero 3809 serie 1T e trascritto a Salò (BS) il 25/07/2007 ai numeri 5981/3839.

**LOTTO 5 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI N° 22 / VIA DISCIPLINA N° 11**

**SUB. 506**

**16 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA**

**Descrizione del fabbricato:** si tratta di un fabbricato eretto su n° 2 piani fuori terra (terra e primo).

Gli accessi sia pedonali che carrai avvengono sia dalla Via Guglielmo Marconi n° 22 che dalla Via Disciplina n° 11 e sono entrambi costituiti da un cancello automatizzato di ferro a due battenti che si aprono verso l'interno dell'area cortilizia, tali ingressi consentono l'accesso al cortile / parcheggio, quindi all'u.i. in oggetto.

Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1967 ed è stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2004, è costituito da un unico corpo di fabbrica, le strutture portanti sono in calcestruzzo armato intelaiato (travi e pilastri), le solette sono in latero-cemento gettate in opera, la copertura è a falde inclinate (Shed), le finiture sono di media qualità con riferimento all'epoca della sua edificazione, esternamente le pareti perimetrali sono in parte finite con intonaco al civile e tinteggiate, allo stato attuale il fabbricato versa in normale stato di manutenzione e di conservazione.

**Sub. 506 (magazzino/deposito):** è posto al piano terra (a monte) e primo (a valle) ed è costituita dai seguenti locali: due locali principali di deposito, ufficio, spogliatoio con disimpegno, bagno e ripostiglio, laboratorio, antibagno e n° 2 bagni. Nei due locali principali di deposito

sono presenti altrettanti soppalchi industriali di lamiera grecata con struttura portante in acciaio zincato, dall'u.i. si accede dalla corte comune.

**N.B.: per la costruzione dei soppalchi non è stata presentata alcuna pratica edilizia e non sono mai stati censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio Servizi Catastali, non sono pertanto graficamente rappresentati sulla planimetria catastale.**

**Rilevo inoltre alcune difformità nella distribuzione interna, in particolare la realizzazione del locale laboratorio.**

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

Il portone d'ingresso all'u.i. è sezionale di tipo industriale automatizzato, le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8 intonacate su entrambi i lati con finitura al civile, la parete perimetrale nord-est è dotata di vetrate che consentono il passaggio di luce, le porte interne sono in PVC ed alcune in PVC con vetro interposto, i pavimenti di tutti i locali sono piastrellati ad eccezione dei soppalchi, le pareti dei bagni sono rivestite.

La zona ufficio / spogliatoio è dotata di impianto di riscaldamento a ventilconvettori e l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas posta all'interno del bagno, mentre il locale laboratorio è dotato di pompa di calore, il resto dell'u.i. è sprovvista di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico e di illuminazione dell'ufficio, dello spogliatoio, dei servizi e del laboratorio è costituito da cavetti sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente in scatola ed incassate in numero sufficiente per ogni locale; l'impianto elettrico e di illuminazione del resto dell'u.i. è esterno a vista e costituito da distribuzione aerea a mezzo di idonee canaline metalliche di supporto cavi con calate verticali al necessario per



## **17 – INQUADRAMENTO URBANISTICO**

**Piano di Governo del Territorio:** nel comune di Agnosine (BS) attualmente è in vigore la variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 31 del 25/07/2016.

La zona sulla quale insiste l'immobile è classificata come "ATP – *Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva*" regolamentata dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.G.T..

Per quanto verificato sulle N.T.A. non è emerso nulla di particolare se non i riferimenti agli indici di zona, alle modalità di realizzazione degli interventi e ad altri aspetti che ritengo esauriti nel caso specifico poiché il compendio immobiliare è già stato realizzato in ogni sua parte e non necessita di ulteriori cambiamenti e/o modifiche, in sostanza è ampiamente consolidato e definito.

**Vincoli:** dall'indagine esperita sulla documentazione tecnica cartografica comunale è emerso che il compendio immobile non è soggetto ad alcun vincolo.

**Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici:** i dati in mio possesso mi hanno consentito di chiedere l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Agnosine (BS) reperendo i seguenti documenti:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n° 35/04 del 23/07/2004 (manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico sanitario)
- Certificato di agibilità n° 08/2005 prot. n° 5726

## **18 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che la

situazione relativa alle u.i. oggetto della presente perizia, alla data del 26/05/2022, è invariata rispetto alla data della relazione legale ventennale già in atti.

### **19 – STATO DI POSSESSO**

Ho avanzato apposita richiesta scritta via mail PEC all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia per la verifica dell'eventuale esistenza di rapporti contrattuali in essere ma ad oggi, nonostante il sollecito, non ho ricevuto risposta alcuna.

Nel frattempo il Custode Giudiziario ha reperito dall'esecutato i contratti di locazione che sono depositati nel fascicolo telematico.

### **20 - OPPORTUNITA' DI VENDITA**

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in uno o più lotti, si rileva che si tratta di un'unica u.i. sia a livello strutturale che catastale.

### **21 - TITOLO DI PROVENIENZA**

L'u.i. è pervenuta all'esecutato tramite atto notarile di compravendita stipulato in data 05/05/2011 a firma del Notaio Rebuffoni dott.ssa Antonella, avente il n° 39.034 di Repertorio ed il n° 19.340 di Raccolta, registrato a Gardone Val Trompia (BS) il 11/05/2011 al numero 1377 serie 1T e trascritto a Salò (BS) il 17/05/2011 ai numeri 3075/2016.

**LOTTE 6 – 7 – 8 – 9 -10 -11 – AGNOSINE (BS) VIA DISCIPLINA / VIA MARCONI**

**SUBB. 112 – 119 – 120 – 41 – 61 - 60**

### **22 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA**

**Descrizione del fabbricato:** si tratta di un fabbricato eretto su n° 4 piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo) e su un piano seminterrato.

L'accesso pedonale avviene dalla Via Disciplina, è costituito da un

cancello di ferro ad un battente che si apre verso l'interno, tale ingresso consente l'accesso al cortile / parcheggio a piano terra, quindi ai vani scala ed alle u.i. in oggetto.

L'accesso carraio al cortile a piano terra avviene dalla Via Disciplina ed è costituito da un cancello di ferro a due battenti che si aprono verso l'interno dotato di impianto di automazione, mentre l'accesso carraio alle autorimesse del piano interrato avviene dalla Via Guglielmo Marconi ed è costituito da una porta sezionale.

Il fabbricato è stato edificato negli anni 2000/2005, è costituito da un unico corpo di fabbrica, le strutture portanti sono in calcestruzzo armato intelaiato (travi e pilastri), le solette sono in latero-cemento gettate in opera ed in prefabbricato tipo predalles, la copertura è in parte a padiglione ed in parte piana, le finiture sono di buona qualità con riferimento all'epoca della ristrutturazione, esternamente le pareti perimetrali sono finite con intonaco al civile e tinteggiate; allo stato attuale il fabbricato versa in buono stato di manutenzione e di conservazione.

**LOTTO 6 - Sub. 112 (abitazione civile):** è posta al piano primo ed è costituita dai seguenti locali: ingresso/soggiorno, balcone, cucina abitabile, corridoio, due camere da letto e un bagno.; all'u.i. si accede dal vano scala comune condominiale, al piano seminterrato è presente una cantina di pertinenza.

#### Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La porta d'ingresso all'abitazione è di tipo corazzato, le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8, le stesse e le pareti perimetrali interne sono finite con intonaco al civile e tinteggiate, i serramenti esterni di



legno dotati di vetro camera, le porte interne sono di legno tamburato cieco, i pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle di media scelta ad eccezione delle camere da letto in parquet, il bagno è rivestito in piastrelle fino ad un'altezza di circa cm 220.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas posta a muro, ci sono sufficienti corpi scaldanti in alluminio, l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti sottotraccia, l'u.i. è dotata di impianto di ricezione TV ed impianto videocitofonico, sono presenti prese telefoniche, il tutto è rispondente alle normative in vigore in materia, salvo eventuale approfondita verifica sui documenti di progetto degli impianti stessi e sulle dichiarazioni di conformità.

L'abitazione versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

**LOTTO 7 - Sub. 119 (abitazione civile):** è posta al piano primo ed è costituita dai seguenti locali: ingresso/soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno, camera da letto con balcone e un bagno; all'u.i. si accede dal vano scala comune condominiale, al piano seminterrato è presente una cantina di pertinenza.

#### Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La porta d'ingresso all'abitazione è di tipo corazzato, le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8, le stesse e le pareti perimetrali interne sono finite con intonaco al civile e tinteggiate, i serramenti esterni di legno dotati di vetro camera, le porte interne sono di legno tamburato cieco, i pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle di media scelta, il bagno è

rivestito in piastrelle fino ad un'altezza di circa cm 220.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas posta a muro, ci sono sufficienti corpi scaldanti in alluminio, l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti sottotraccia, l'u.i. è dotata di impianto di ricezione TV ed impianto videocitofonico, sono presenti prese telefoniche, il tutto è rispondente alle normative in vigore in materia, salvo eventuale approfondita verifica sui documenti di progetto degli impianti stessi e sulle dichiarazioni di conformità.

L'abitazione versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

**LOTTO 8 - Sub. 120 (abitazione civile):** è posta al piano primo ed è costituita dai seguenti locali: ingresso/soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno, camera da letto e un bagno, al balcone si può accedere sia dalla zona giorno, che dal bagno che dalla camera da letto; all'u.i. si accede dal vano scala comune condominiale, al piano seminterrato è presente una cantina di pertinenza.

**N.B.: rilievo la mancata realizzazione della porzione di parete divisoria nella zona giorno che delimita l'angolo cottura, tale parete è graficamente rappresentata sia sulle tavole di progetto della pratica edilizia che sulla planimetria catastale, ma nella realtà non è mai stata realizzata.**

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La porta d'ingresso all'abitazione è di tipo corazzato, le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8, le stesse e le pareti perimetrali interne sono finite con intonaco al civile e tinteggiate, i serramenti esterni di

legno dotati di vetro camera, le porte interne sono di legno tamburato cieco, i pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle di media scelta, il bagno è rivestito in piastrelle fino ad un'altezza di circa cm 220.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas posta a muro, ci sono sufficienti corpi scaldanti in alluminio, l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti sottotraccia, l'u.i. è dotata di impianto di ricezione TV ed impianto videocitofonico, sono presenti prese telefoniche, il tutto è rispondente alle normative in vigore in materia, salvo eventuale approfondita verifica sui documenti di progetto degli impianti stessi e sulle dichiarazioni di conformità.

L'abitazione versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

**LOTTO 9 - Sub. 41 (autorimessa):** è posta al piano interrato e vi si accede direttamente dal corsello comune.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

L'accesso è costituito da una porta basculante metallica dotata di idonee aperture per l'aerazione naturale sia nella parte superiore che inferiore, le pareti divisorie interne sono in prismi non intonacati, il pavimento è in battuto di cemento, l'altezza interna è di metri 3,50, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

**LOTTO 10 - Sub. 61 (autorimessa):** è posta al piano interrato e vi si accede direttamente dal corsello comune.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

L'accesso è costituito da una porta basculante metallica dotata di idonee



□ balcone – piano primo	mq	9,48 x 0,25 =	mq	2,37
□ cantina – piano seminterrato	mq	7,75 x 0,20 =	mq	1,55
<b>totale sup. sub. 112 (reali e comm.)</b>	<b>mq</b>	<b>116,83</b>	<b>mq</b>	<b>103,52</b>

**LOTTO 7 - Subalterno 119 – Civile abitazione:**

□ abitazione - piano primo	mq	54,28 x 1,00 =	mq	54,28
□ balcone – piano primo	mq	1,00 x 0,25 =	mq	0,25
□ balcone – piano primo	mq	1,00 x 0,25 =	mq	0,25
□ cantina – piano seminterrato	mq	5,83 x 0,20 =	mq	1,17
<b>totale sup. sub. 119 (reali e comm.)</b>	<b>mq</b>	<b>62,11</b>	<b>mq</b>	<b>55,95</b>

**LOTTO 8 - Subalterno 120 – Civile abitazione:**

□ abitazione - piano primo	mq	57,88 x 1,00 =	mq	57,88
□ balcone – piano primo	mq	10,12 x 0,25 =	mq	2,53
□ cantina – piano seminterrato	mq	5,79 x 0,20 =	mq	1,16
<b>totale sup. sub. 120 (reali e comm.)</b>	<b>mq</b>	<b>73,79</b>	<b>mq</b>	<b>61,57</b>

**LOTTO 9 - Subalterno 41 – Autorimessa:**

□ autorimessa - piano interrato	mq	18,93 x 0,50 =	mq	9,47
<b>totale sup. sub. 41 (reali e comm.)</b>	<b>mq</b>	<b>18,93</b>	<b>mq</b>	<b>9,47</b>

**LOTTO 10 - Subalterno 61 – Autorimessa:**

□ autorimessa - piano interrato	mq	22,31 x 0,50 =	mq	11,16
<b>totale sup. sub. 61 (reali e comm.)</b>	<b>mq</b>	<b>22,31</b>	<b>mq</b>	<b>11,16</b>

**LOTTO 11 - Subalterno 60 – Autorimessa:**

□ autorimessa - piano interrato	mq	22,35 x 0,50 =	mq	11,18
<b>totale sup. sub. 60 (reali e comm.)</b>	<b>mq</b>	<b>22,35</b>	<b>mq</b>	<b>11,18</b>

La consistenza dell'u.i. è verificabile sugli elaborati tecnici reperiti tramite accesso agli atti presso il Comune di Agnosine (BS) e sulle planimetrie

catastali, per quanto riguarda la descrizione è riscontrabile sul contributo fotografico.

### **23 – INQUADRAMENTO URBANISTICO**

**Piano di Governo del Territorio:** nel comune di Agnosine (BS) attualmente è in vigore la variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 31 del 25/07/2016.

La zona sulla quale insiste l'immobile è classificata come "ART. 24 ARPA – *ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da piani attuativi già convenzionati*" regolamentata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.G.T..

Per quanto verificato sulle N.T.A. non è emerso nulla di particolare se non i riferimenti agli indici di zona, alle modalità di realizzazione degli interventi e ad altri aspetti che ritengo esauriti nel caso specifico poiché il compendio immobiliare è già stato realizzato in ogni sua parte e non necessita di ulteriori cambiamenti e/o modifiche, in sostanza è ampiamente consolidato e definito.

**Vincoli:** dall'indagine esperita sulla documentazione tecnica cartografica comunale è emerso che il compendio immobile rientra nelle seguenti aree soggette a vincolo:

- vincolo idrogeologico (art. 1 R.D. 30 gennaio 1923, n. 3267)
- fascia tutelata fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 142 comma 1, lettera c, D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)

**Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici:** i dati in mio possesso mi hanno consentito di chiedere l'accesso agli atti presso il Comune di Agnosine (BS) reperendo i seguenti documenti:

- Convenzione urbanistica del 19/12/2000, notaio Rebuffoni dott.ssa Antonella, n. 3051 rep., n. 744 racc.
- Convenzione urbanistica del 16/10/2001, notaio Rebuffoni dott.ssa Antonella, n. 6845 rep., n. 2019 racc.
- Concessione Edilizia n. 1885 del 20/12/2000 prot. 4843 (nuova costruzione)
- Permesso di Costruire n. 2015 del 10/03/2005 (variante alla C.E. n. 1885 del 20/12/2000)
- Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità protocollata il 16/03/2005

#### **24 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che la situazione relativa alle u.i. oggetto della presente perizia, alla data del 26/05/2022, è invariata rispetto alla data della relazione legale ventennale già in atti.

Come risulta dalla comunicazione ricevuta dall'amministratore condominiale, di seguito espongo la situazione degli immobili pignorati rispetto alle spese condominiali alla data del 05/05/2022:

<i>Totale consuntivo gestione 2021</i>	<i>€ (1.020,91) (debito)</i>
<i>Saldo esercizio precedente</i>	<i>€ (8.169,45) (debito)</i>
<i>Totale preventivo gestione 2022</i>	<i>€ <u>(738,53) (debito)</u></i>
<b><i>Saldo al 05/05/2022</i></b>	<b><i>€ (9.928,89) (debito)</i></b>

L'Amministratore ha fornito copia del regolamento condominiale che allego alla presente relazione, inoltre ha comunicato che l'assemblea ha deliberato di stanziare un importo di circa € 3.000,00 per automatizzare il riconoscimento delle autovetture e che al momento sono in corso liti

giudiziarie finalizzate al recupero crediti.

### **25 – STATO DI POSSESSO**

Ho avanzato apposita richiesta scritta via mail PEC all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia per la verifica dell'eventuale esistenza di rapporti contrattuali in essere ma ad oggi, nonostante il sollecito, non ho ricevuto risposta alcuna.

Nel frattempo il Custode Giudiziario ha reperito dall'esecutato i contratti di locazione che sono depositati nel fascicolo telematico.

### **26 - OPPORTUNITA' DI VENDITA**

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in uno o più lotti, si rileva che si tratta di differenti u.i. sia a livello strutturale che catastale per cui è possibile la loro vendita separata.

### **27 - TITOLO DI PROVENIENZA**

L'u.i. è pervenuta all'esecutato tramite atto notarile di compravendita stipulato in data 04/11/2005 a firma del Notaio Rebuffoni dott.ssa Antonella, avente il n° 23.647 di Repertorio ed il n° 9.533 di Raccolta, registrato a Gardone Val Trompia (BS) il 14/11/2005 al numero 3749 serie 1T e trascritto a Salò (BS) il 18/11/2005 ai numeri 8693/5442.

### **28 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Per giungere ad una valutazione economica delle unità immobiliari è necessario premettere alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Il momento storico generale, economico e commerciale è difficile, con particolare riferimento alla realtà del mercato immobiliare che stava faticosamente uscendo da uno stato di crisi, stallo e stagnazione, e che ha



poi subito l'inflessione economica generale del paese causata dal periodo epidemiologico innescando altre problematiche che hanno interessato negativamente numerosi settori dell'economia; quindi, allo stato attuale, la situazione non genera valori commerciali ottimistici. I valori medi unitari zonali adottati sono generati da un'attenta valutazione economica dei mercati immobiliari locali che si è tradotta in numerose analisi economico/tecnico/estimative tra le quali l'indagine in sito di operatori del settore, la verifica di annunci immobiliari di immobili simili e comparabili, la consultazione di note fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare locale quali il *"Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Brescia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia"*, la nota rivista *"Il Consulente Immobiliare"* e *"l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio"*.

Ai fini delle valutazioni sopra esposte e che seguono, tenuto conto del momento storico del mercato immobiliare, dell'attuale stato di manutenzione e di produttività delle u.i., delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono determinare in più o in meno i valori assunti (per i lotti 1, 2 e 3 tra le caratteristiche intrinseche è stato data particolare attenzione agli oltre 4.200 mq di area esterna pertinenziale ed alla presenza della piscina oltre al percorso tortuoso per l'accesso ai lotti) adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili (comparabili) aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta nonché delle effettive possibilità di realizzo (per i lotti 1,2 e 3 il mercato di riferimento è una nicchia alquanto ristretta), il sottoscritto ausiliario perito esperto estimatore ritiene equo



□ **Sub. 3 – C/6**      mq 103,29 x €/mq 1.500,00 =      € 154.935,00

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

**Valore del bene immobile**      € **150.000,00**

**(euro cento cinquanta mila / 00)**

**AUTORIMESSA INTERRATA A NORD DEL FABBRICATO**

□ **Da censire C/6**      mq 49,84 x €/mq 1.500,00 =      € 74.760,00

Da tale importo è da detrarre il costo per la sanatoria delle difformità rilevate e per l'accatastamento, il tutto stimato in € 2.500,00 oltre ad eventuali oneri e sanzioni amministrative.

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

**Valore del bene immobile**      € **70.000,00**

**(euro settanta mila / 00)**

**LOTTO 4 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 15**

□ **Sub. 15 – D/8**      mq 598,36 x €/mq 400,00 =      € 239.344,00

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

**Valore del bene immobile**      € **235.000,00**

**(euro due cento trenta cinque mila / 00)**

**LOTTO 5 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 506**

□ **Sub. 506 – C/2**      mq 711,58 x €/mq 350,00 =      € 249.053,00

Da tale importo è da detrarre il costo per la sanatoria delle difformità rilevate, il tutto stimato in € 2.500,00 di spese tecniche oltre alla sanzione amministrativa.

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

**Valore del bene immobile**      € **245.000,00**

**(euro due cento quaranta cinque mila / 00)**

**LOTTO 6 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 112**

□ **Sub. 112 – A/2** mq 103,52 x €/mq 1.200,00 = € 124.224,00

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

**Valore del bene immobile** € **120.000,00**

**(euro cento venti mila / 00)**

**LOTTO 7 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 119**

□ **Sub. 119 – A/2** mq 55,95 x €/mq 1.250,00 = € 69.937,50

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

**Valore del bene immobile** € **68.000,00**

**(euro sessantotto mila / 00)**

**LOTTO 8 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 120**

□ **Sub. 120 – A/2** mq 61,57 x €/mq 1.250,00 = € 76.962,50

Da tale importo è da detrarre il costo per la pratica edilizia in sanatoria relativamente alle difformità rilevate, il tutto stimato in € 2.000,00 comprensivi di spese professionali e sanzione amministrativa.

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

**Valore del bene immobile** € **74.000,00**

**(euro settanta quattro mila / 00)**

**LOTTO 9 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 41**

□ **Sub. 41 – C/6** mq 9,47 x €/mq 1.300,00 = € 12.311,00

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

**Valore del bene immobile** € **12.000,00**

**(euro dodici mila / 00)**

**LOTTO 10 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 61**

□ **Sub. 61 – C/6** mq 11,16 x €/mq 1.300,00 = € 14.508,00

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

**Valore del bene immobile** € **14.500,00**

**(euro quattordici mila cinque cento / 00)**

**LOTTO 11 – AGNOSINE (BS) VIA G. MARCONI / VIA DISCIPLINA SUB. 60**

□ **Sub. 60 – C/6** mq 11,18 x €/mq 1.300,00 = € 14.534,00

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

**Valore del bene immobile** € **14.500,00**

**(euro quattordici mila cinque cento / 00)**

**29 – STIMA DEL VALORE LOCATIVO**

I valori sopra stimati rappresentano il valore degli immobili "Vm", valore di mercato degli immobili (valore in comune commercio in regime di libero mercato).

**Premessa estimativa sul metodo di calcolo del valore locativo**

Premesso che il valore locativo di un bene, detto anche valore di locazione di libero mercato (Open Market Rental Value), è il migliore affitto che è possibile realizzare da un bene immobiliare, tale principio è analiticamente riportato anche nella Legge 27 Luglio 1978, n° 392 (Legge sull'Equo Canone) con parametri fissi, allo stato attuale i criteri di calcolo della Legge sull'Equo Canone sono stati abrogati da Leggi successive, ultima la Legge n° 431 del 1998, per cui la presente valutazione si riferisce al procedimento di stima indiretto (o analitico) utilizzando come dato determinante i valori degli immobili calcolati in regime di libero mercato che ho stimato e sopra riportato.

Adottando il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi, dalla nota equazione  $V_m = R / r$  si ricava  $R = V_m \times r$  dove "R" è il

reddito degli immobili (valore locativo), "Vm" è il valore di mercato degli immobili (valore in comune commercio in regime di libero mercato) ed "r" è il saggio di capitalizzazione; nel caso delle stime immobiliari il saggio di capitalizzazione è il tasso di remunerazione del capitale "Vm" impiegato nell'acquisto del bene rapportato alla redditività annua "R" che il bene è in grado di produrre nel tempo. Di seguito calcolo il valore locativo "R" analiticamente poiché tale calcolo è altamente preciso e consente di individuare l'esatto valore locativo che assume un riferimento certo ed attendibile.

#### **Determinazione del saggio di capitalizzazione "r"**

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione "r" è necessario procedere all'analisi delle circostanze che lo influenzano onde determinarlo con logica motivazione.

Considerando la tipologia di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'attuale momento del mercato immobiliare, la tipologia degli immobili per i quali era possibile prevedere un reddito netto futuro (a medio e lungo termine) e continuativo, il ridotto rischio tecnico dei redditi in merito all'investimento immobiliare urbano, l'esame del rapporto tra i valori di locazione medi (€/mq/mese) ed i valori di mercato medi (€/mq), l'analisi in sito tramite operatori del settore, la consultazione di note fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare locale quali il *"Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Brescia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia"*, la rivista *"Il Consulente Immobiliare"* e *"l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio"* oltre all'indagine esperita presso alcuni primari Istituti

di Credito, tutto ciò premesso il saggio di capitalizzazione "r" risulta individuato sviluppando il seguente ragionamento estimativo.

Il saggio di capitalizzazione medio ufficialmente rilevato è equivalente al:

4,80 % per le unità residenziali

7,20 % per le unità non residenziali

### **Calcolo del valore locativo "R"**

Utilizzando i valori economici sopra individuati di seguito calcolo il valore locativo "R" degli immobili:

**LOTTO 1 - Sub. 1** – A/7 Valore del bene immobile € 735.000,00

$R = V_m \times r = € 735.000,00 \times 4,80 \% =$  € **35.280,00 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 35.280,00 / 12 = € 2.940,00

**LOTTO 2 - Sub. 2** – A/7 Valore del bene immobile € 250.000,00

$R = V_m \times r = € 250.000,00 \times 4,80 \% =$  € **12.000,00 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 12.000,00 / 12 = € 1.000,00

**LOTTO 3 - Sub. 3** – C/6 Valore del bene immobile € 150.000,00

$R = V_m \times r = € 150.000,00 \times 4,80 \% =$  € **7.200,00 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 7.200,00 / 12 = € 600,00

**Autorimessa da censire** Valore del bene immobile € 70.000,00

$R = V_m \times r = € 70.000,00 \times 4,80 \% =$  € **3.360,00 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 3.360,00 / 12 = € 280,00

**LOTTO 4 - Sub. 15** – D/8 Valore del bene immobile € 235.000,00

$R = V_m \times r = € 235.000,00 \times 7,20 \% =$  € **16.920,00 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 16.920,00 / 12 = € 1.410,00

**LOTTO 5 - Sub. 506** – C/2 Valore del bene immobile € 245.000,00

$R = V_m \times r = € 245.000,00 \times 7,20 \% =$  € **17.640,00 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 17.640,00 / 12 = € 1.470,00

**LOTTO 6 - Sub. 112** – A/2 Valore del bene immobile € 120.000,00

$R = V_m \times r = € 120.000,00 \times 4,80 \% =$  **€ 5.760,00 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 5.760,00 / 12 = € 480,00

**LOTTO 7 - Sub. 119** – A/2 Valore del bene immobile € 68.000,00

$R = V_m \times r = € 68.000,00 \times 4,80 \% =$  **€ 3.264,00 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 3.264,00 / 12 = € 272,00

**LOTTO 8 - Sub. 120** – A/2 Valore del bene immobile € 74.000,00

$R = V_m \times r = € 74.000,00 \times 4,80 \% =$  **€ 3.552,00 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 3.552,00 / 12 = € 296,00

**LOTTO 9 - Sub. 41** – C/6 Valore del bene immobile € 12.000,00

$R = V_m \times r = € 12.000,00 \times 4,80 \% =$  **€ 576,00 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 576,00 / 12 = € 48,00

**LOTTO 10 - Sub. 61** – C/6 Valore del bene immobile € 14.500,00

$R = V_m \times r = € 14.500,00 \times 4,80 \% =$  **€ 696,00 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 696,00 / 12 = € 58,00

**LOTTO 11 - Sub. 60** – C/6 Valore del bene immobile € 14.500,00

$R = V_m \times r = € 14.500,00 \times 4,80 \% =$  **€ 696,00 (valore locativo)**

Canone di locazione mensile = € 696,00 / 12 = € 58,00

## **26 – CONCLUSIONI PERITALI**

Di seguito riporto in sintesi le risposte al quesito, formulato dall'Ill.mo G.E. nel decreto di nomina del 28/12/2021, riportando l'ordine dei punti in esso richiamati:

A) *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;*

**si rimanda ai capitoli 9, 15, 21, 27.**



*B) Identificazione e descrizione attuale dei beni; Identificazione pregressa dei beni;*

**si rimanda ai capitoli 3, 4, 5, 10, 11, 16, 17, 22, 23.**

*C) Stato di possesso*

**si rimanda ai capitoli 7, 13, 19, 25.**

*D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale*

**si rimanda ai capitoli 5, 6, 11, 12, 17, 18, 23, 24.**

*E) Regolarità edilizia ed urbanistica*

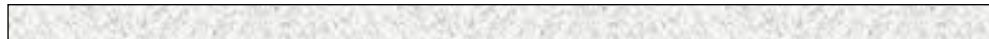
**si rimanda ai capitoli 5, 11, 17, 23.**

*F) Formazione dei lotti*

**si rimanda al capitolo 3, 8, 14, 20, 26.**

*G) Valore del bene e costi*

**Si rimanda al capitolo 28 con il quale si stima il valore totale dei beni immobili in € 1.988.000,00 (euro un milione nove cento ottantotto mila / 00).**



Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione peritale restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Brescia, lì 27/05/2022

**L'ausiliario**

**Perito Estimatore**

**Vertua geom. Paolo Ferdinando**