

**RELAZIONE DI STIMA EX ART. 173 BIS  
DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE**

**ESECUZIONE N. 492/2022 R.G.E.I.**

Il sottoscritto Arch. Tognazzi Oliviero nato a Brescia il 16/06/1960 con studio in via Broli n. 46 - Rezzato (BS), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1334, in qualità di “esperto per la stima dei beni pignorati” come da decreto di nomina in data 12/01/2023, nella causa promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS**, determina con la presente “relazione di stima” il più probabile valore di mercato degli immobili di seguito descritti.

Gli elementi descrittivi sotto riportati sono stati desunti mediante ispezioni presso gli uffici pubblici, nonché sopralluogo effettuato presso l'immobile, le parti comuni, le adiacenze e le aree esterne allo stesso, in data 15/03/2023 e 23/05/2023, unitamente all'Arch. **OMISSIS** intervenuto in qualità di Ausiliario del Custode Giudiziario.

**A) VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

Per la verifica degli elementi relativi allo stato di possesso e alle formalità, oneri e vincoli si è fatto riferimento alla documentazione disponibile nel fascicolo del Tribunale. Sul contenuto di detto fascicolo, vengono formulate le seguenti osservazioni:

Gli immobili indicati nel verbale di pignoramento immobiliare del 25/11/2022 R.G. 54703 R.P. 36902:

- Sezione: NCT - Foglio: 151 - Particella: 63 - Sub: 1;
- Sezione: NCT - Foglio: 151 - Particella: 63 - Sub: 2;
- Sezione: NCT - Foglio: 151 - Particella: 63 - Sub: 3;
- Sezione: NCT - Foglio: 151 - Particella: 63 - Sub: 9;
- Sezione: NCT - Foglio: 151 - Particella: 63 - Sub: 12;

sono attualmente soppressi e variati in base alla nota di variazione di soppressione del 28.05.2010, pratica n. bs0171906, in atti dal 28.05.2010 – variazione - ampliamento-ristrutturazione n. 19363.1/2010 ed hanno costituito, tra l'altro, le unità immobiliari descritte al successivo punto B) della relazione.



## B) IDENTIFICAZIONE DEI BENI / DATI CATASTALI

Comune di Brescia (BS) via Biagio Marini civ. 16, 18 e 20 angolo Viale della Bornata civ. 3 – complesso denominato VILLA DELIZIA – censito al N.C.E.U sez. NCT foglio 151 particella 63:

1) sub 13 - via Biagio Marini civ. 18: Cat. A/2 cl. 6 vani 5 rendita Euro 903,80 – abitazione civile - posta su tre piani composto da:

- soggiorno, cucina e bagno con porzione di corte esclusiva a piano terra;
- camera con bagno e guardaroba al piano primo;
- cantina al piano interrato.

2) sub 14 via Biagio Marini civ. 16-18: Cat. A/8 cl. 1 vani 15,5 rendita Euro 3.442,19; abitazione in villa - posta su tre piani composto da:

- veranda, cucina, salone e bagno (nell'ammezzato) con porzione di corte esclusiva a piano terra;
- studio, tre camere con bagno esclusivo al piano primo;
- cantina e vano tecnico al piano interrato.

3) sub 15 – viale della Bornata civ. 3: Cat. A/2 cl. 6 vani 7 rendita Euro 1.265,32 – abitazione civile - posta su due piani composto da:

- soggiorno, cottura bagno e guardaroba con porzione di corte esclusiva a piano terra;
- tre camere con bagno, lavanderia (bagno) e guardaroba al piano primo;

4) sub 18 – via Biagio Marini civ. 18: Cat. A/2 cl. 6 vani 3,5 rendita Euro 632,66 – abitazione civile - posta al piano terzo della villa principale composto da:

- soggiorno-cottura con bagno, camera con bagno e due guardaroba;

5) sub 19 – via Biagio Marini civ. 20: Cat. C/6 cl. 7 mq 24 rendita Euro 127,67 – autorimessa - posta al piano interrato;

6) sub 20 – via Biagio Marini civ. 20: Cat. C/6 cl. 6 mq 63 rendita Euro 286,32– autorimessa - posta al piano interrato;

7) sub 21 – via Biagio Marini civ. 20: Cat. C/6 cl. 6 mq 64 rendita Euro 290,87– autorimessa - posta al piano interrato;



8) sub 22 – via Biagio Marini civ. 20: Cat. C/6 cl. 7 mq 47 rendita Euro 250,02 – autorimessa - posta al piano interrato;

9) sub 23 – via Biagio Marini civ. 20: Cat. C/6 cl. 6 mq 92 rendita Euro 418,12– autorimessa - posta al piano interrato;

10) sub 27 – via Biagio Marini civ. 20: Cat. C/6 cl. 2 mq 28 rendita Euro 67,97 – posto auto scoperto - al piano terra;

11) sub 36 – via Biagio Marini civ. 18: Cat. A/2 cl. 6 vani 8,5 rendita Euro 1.536,46 – abitazione civile - posta al piano secondo della villa principale composto (*nella situazione catastale*) da:

- atrio con wc, soggiorno, cucina, camera con bagno, camera con bagno e guardaroba;

#### **UTILITA' COMUNI**

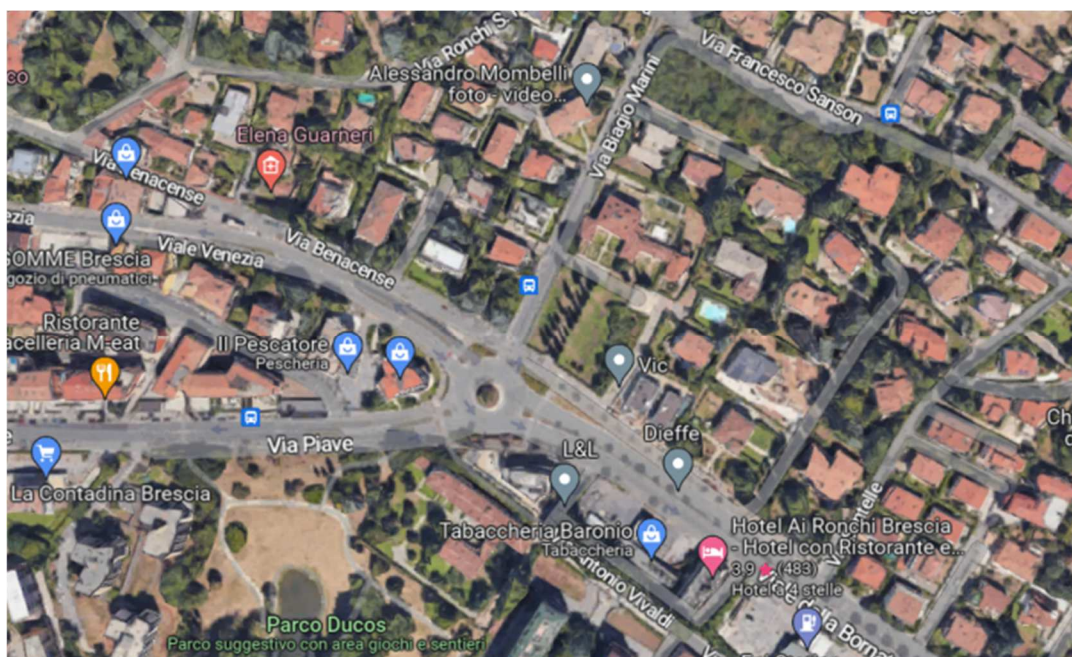
sub	ubicazione	piani	descrizione
7	viale della bornata 3	T	SPAZIO DI MANOVRA ED INGRESSO COMUNE COMUNE AI SUB 5-6-15-24-25-26-35
8	viale della bornata 3	T	STRADA DI ACCESSO COMUNE A TUTTI I SUB DEL MAPPALE 63
28	viale della bornata 1	T	CORTE E PISCINA COMUNI AI SUB 14-15
29	Via Biagio Marini 20	T	INGRESSO COMUNE AI SUB 19-20-21-22-23-27
30	Via Biagio Marini 18	T-S1	AREA E LOCALE TECNICO COMUNI AI SUB 13-14-18-36
31	Via Biagio Marini 18	T-1-2	INGRESSO E ASCENSORE COMUNI AI SUB 14-18-36
32	Via Biagio Marini 18	T-1-2-3	SCALA COMUNE AI SUB 18-36
33	Via Biagio Marini 20	T-S1	RAMPA E CORSELLO COMUNI AI SUB 19-20-21-22-23
34	Via Biagio Marini 18	T	SPAZIO TECNICO COMUNE AI SUB 13-14-15-18-35-36
			Si precisa che il sub 35 (di cui il sub 34 è parte comune) non è attualmente di proprietà di Barchessa srl - Con Atto del 28/12/2010 notaio TUFANO Repertorio n. 140903 l'immobile è stato ceduto -



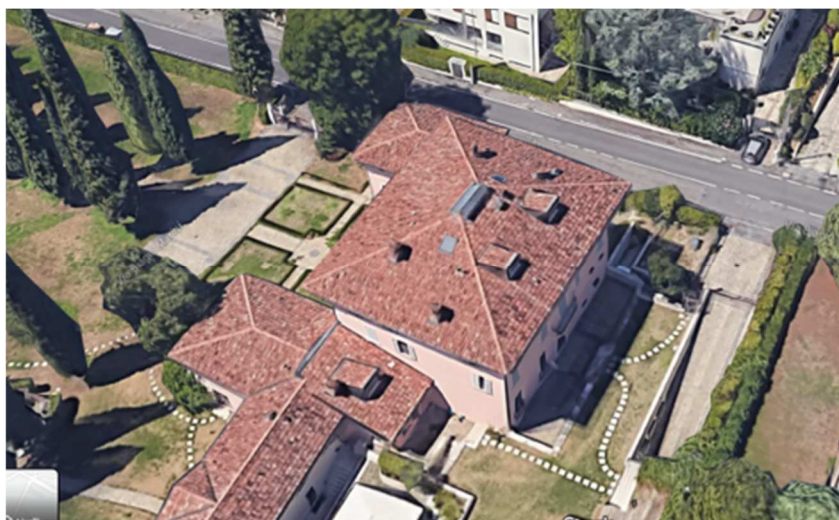
## B1) DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Gli immobili oggetto della presente perizia sono collocati nella zona della semiperiferia est di Brescia, ai piedi dei “Ronchi di Tavareda”. La zona è caratterizzata per la parte sud lungo Viale della Bornata da un contesto misto di edifici commerciali e residenziali. Percorrendo la perpendicolare via Biagio Marini si accede verso la zona collinare caratterizzata da un contesto di edifici residenziali anche di pregio.

La posizione degli immobili oggetto di stima è centrale, prossima alla viabilità principale, agli edifici di pubblico interesse e alle attività commerciali.







**c) confini (del mappale 63):**

- a nord-est: lotti residenziali mappali 171 e 172;
- a sud-est: lotti residenziali mappali 174, 175 e 306;
- a sud-ovest: strada comunale viale della Bornata;
- a nord-ovest: strada comunale via Biagio Marini.



Estratto mappa - foglio 151



## B1) DESCRIZIONE SOMMARIA:

estratto della relazione tecnica della richiesta dell'originario Permesso di Costruire. Il documento completo è tra gli allegati alla presente relazione di stima.

### □ Cenni storici

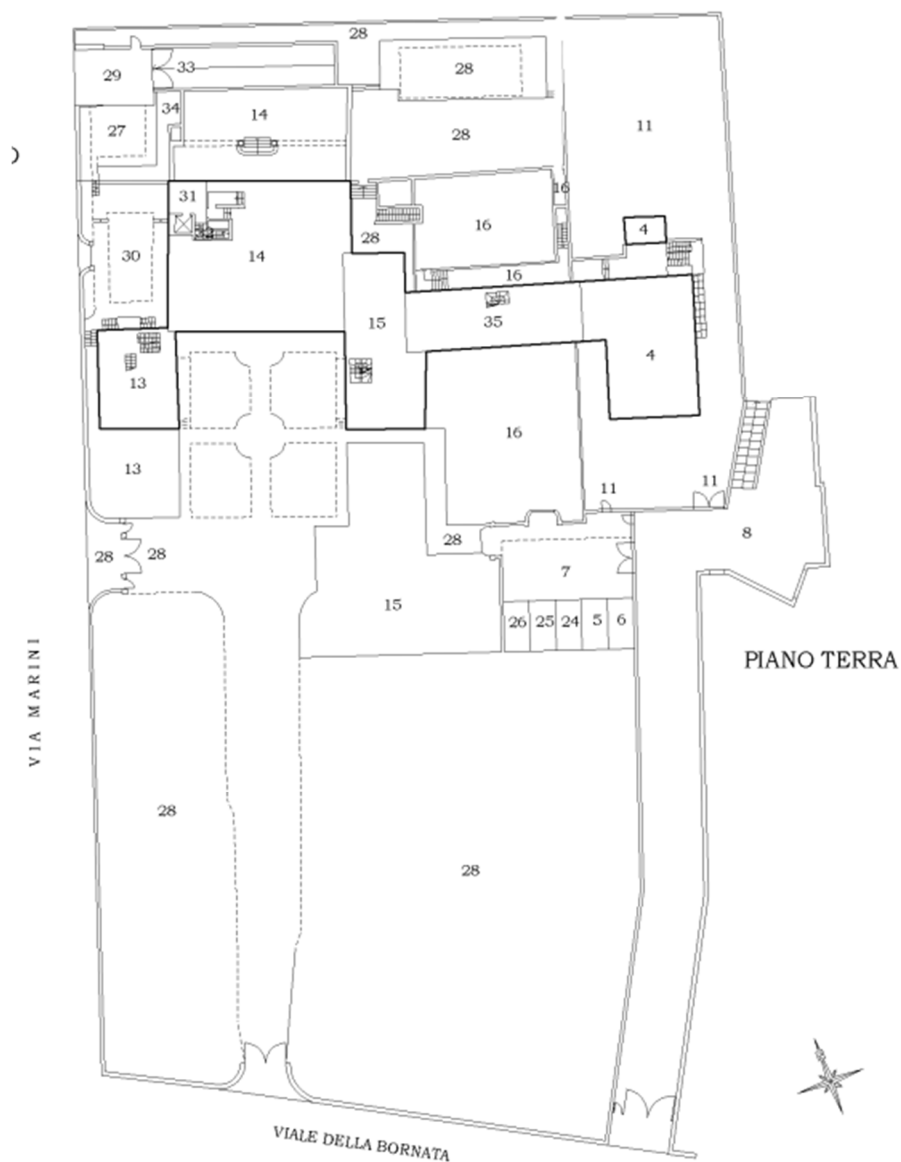
L'immobile oggetto della presente richiesta di C.E. è posto al centro di una vasta area verde sita alle pendici del Monte Maddalena, all'angolo fra Via Marini e Viale Bornata, importante viale d'accesso alla città di Brescia.

Nella mappa napoleonica del 1816 l'edificio "Villa Bornata" viene identificato al mappale n° 985, con territorio di competenza mapp. n° 909, attribuiti entrambi a Treccani Ignazio fu Pancrazio. La proprietà così identificata viene a quell'epoca destinata a "*Vigna da Ronco*" e a "*casa e corte di propria abitazione ad uso locanda*".



Mappa napoleonica, 1816





I beni oggetto di esecuzione comprendono una **villa padronale** (sub 14, 18 e 36), con le **due barchesse annesse** (sub 13 e 15) e nell'angolo nord ovest il corpo **autorimesse interrato e servizi**.

Il complesso si presenta nello stato attuale a seguito di un intervento di ristrutturazione dell'esistente, con realizzazione di nuove autorimesse interrato **pertinenziali**, attuato a partire dal 2010.





Accesso da Viale Bornata lungo doppio filare di cipressi



Vista da via Biagio Marini



Facciata principale della villa

Tutte le unità immobiliari residenziali sono allacciate al teleriscaldamento cittadino.

Il compendio immobiliare è da definirsi complessivamente in stato di conservazione

OTTIMO

I beni oggetto di stima presentano le seguenti caratteristiche:





## Villa padronale

Edificio costituito da quattro livelli fuori terra (oltre un ammezzato), dotato di ascensore di collegamento tra piano interrato e livelli fuori terra, esclusa la mansarda sub 18 raggiungibile esclusivamente tramite scala.

La villa comprende le seguenti unità immobiliari catastali:



L'accesso alla villa, avviene:

- lungo il viale alberato che parte da Viale Bornata 1;
- da via Biagio Marini 18, in modalità esclusivamente pedonale, da cui poi si accede al vano scala della villa padronale.
- Dal livello interrato comprendente autorimesse e locali di servizio;
- Da Viale Bornata 3 con accesso al percorso pedonale comune.





accesso da via Marini 18



accesso da viale Bornata 3



## piano terra, interrato, ammezzato e primo (sub 14) – LOTTO DI VENDITA 2

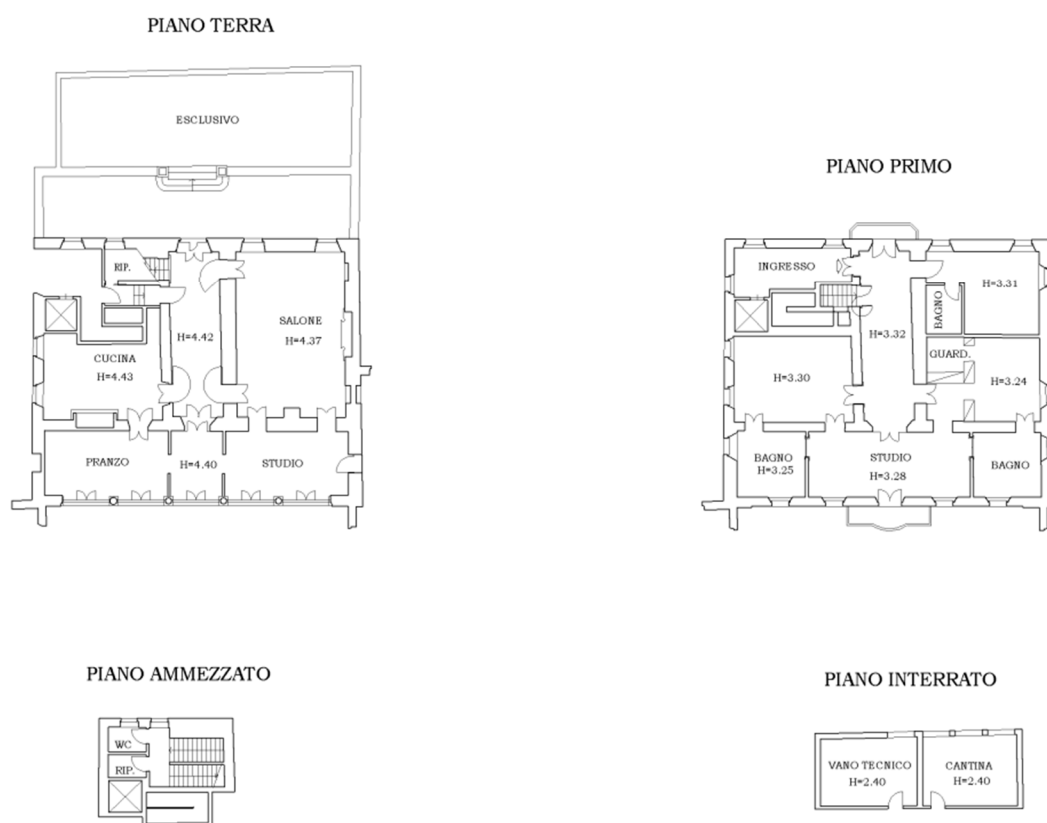
Trattasi dell'unità immobiliare principale comprendente le parti di maggior pregio del complesso immobiliare. Vi è compresa in lato nord una porzione di cortile e area verde esclusivi.

Gli accessi carraia e pedonale avvengono da Viale Bornata 1 e da via Marini 16, attraverso l'area scoperta comune sub 28.

L'accesso solo pedonale avviene da via Marini 20, a fianco dell'accesso autorimesse, attraverso l'area comune sub 28.

Gli ingressi all'unità sub 14 avvengono da piano terra attraverso:

- Il vano scala comune;
- La veranda in lato sud
- L'accesso all'atrio in lato nord.



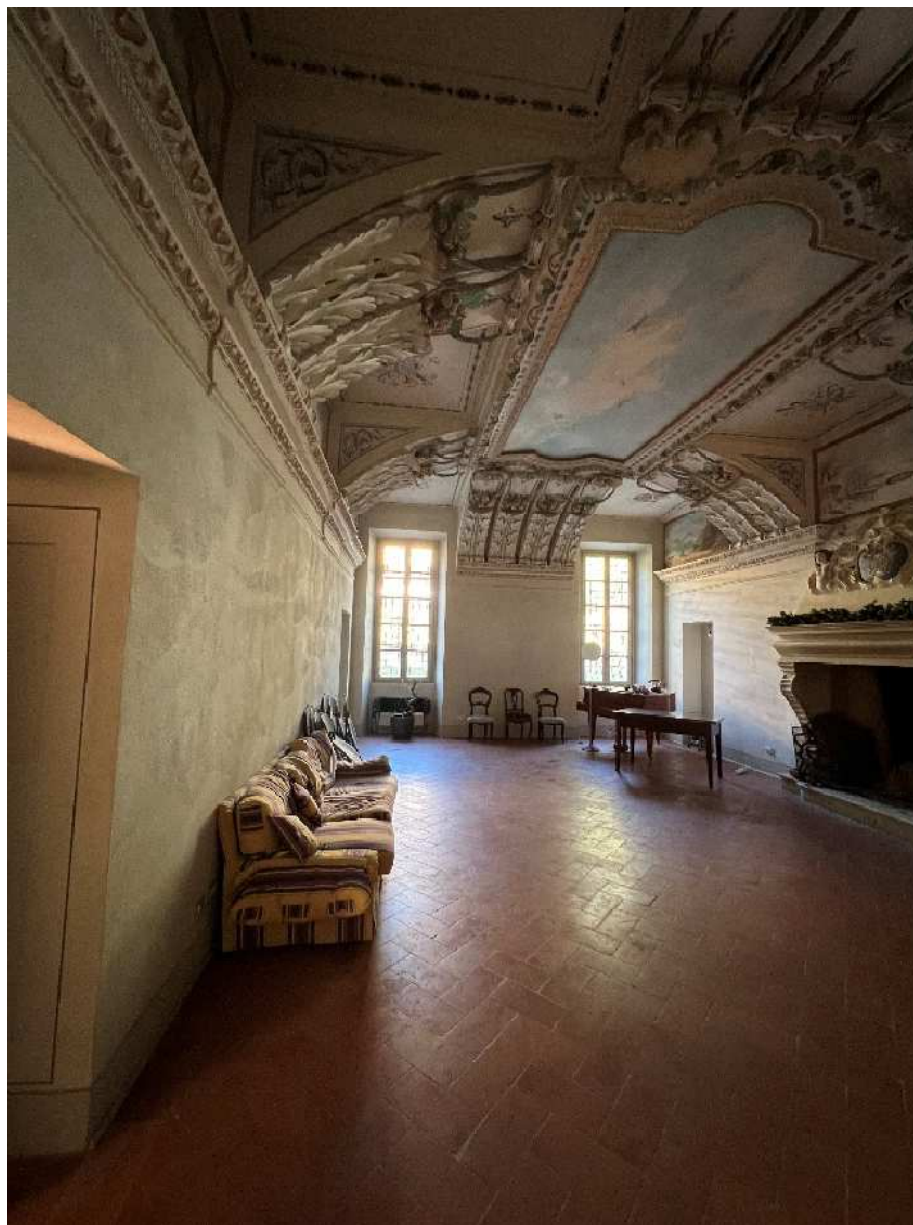
Piano terra: comprende la zona giorno dell'unità immobiliare:

- Veranda con pranzo e studio; *collegamento autorizzato nelle pratiche edilizie e indicato nelle planimetrie catastali con il sub 15 "barchessa est";*
- Cucina e salone con atrio di rappresentanza;





- pavimenti in cotto con impianti di riscaldamento/raffrescamento a pavimento e ventilconvettori per deumidificazione estiva, serramenti in legno tranne che nella veranda.
- salone con stucchi originari sul soffitto e decorazioni che sono stati restaurati secondo i caratteri originari. Tale situazione è confermata dalla documentazione fotografica dello stato di fatto ante intervento, allegata ai progetti autorizzati dal Comune di Brescia e dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici.



il salone del piano terra







Vista 11: le modanature e gli affreschi del locale al piano terra.

Estratto documentazione fotografica allegata alla richiesta di permesso di costruire



Vista 12: il corridoio affrescato del piano primo.



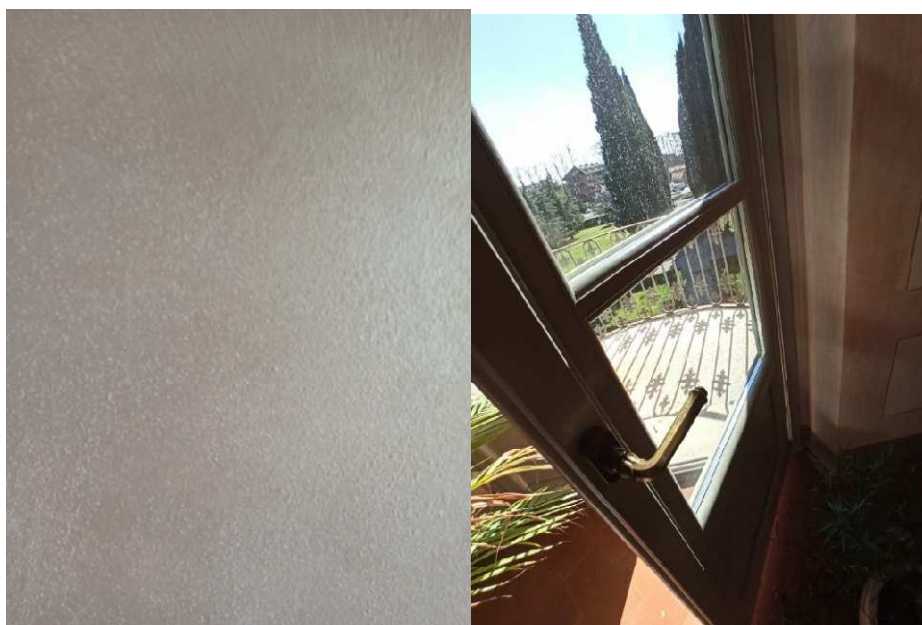
Piano ammezzato: ove sono collocati i servizi igienici del piano terra;

Piano primo: comprende la zona notte dell'unità immobiliare:

pavimenti in cotto con impianti di riscaldamento/raffrescamento a pavimento, radiatori nei bagni e ventilconvettori per deumidificazione estiva.

- Uno studio ricavato nella loggia sud;
- Tre camere, ciascuna con bagno esclusivo;

piano interrato: comprende due locali accessori (ad uso vano tecnico e cantina);

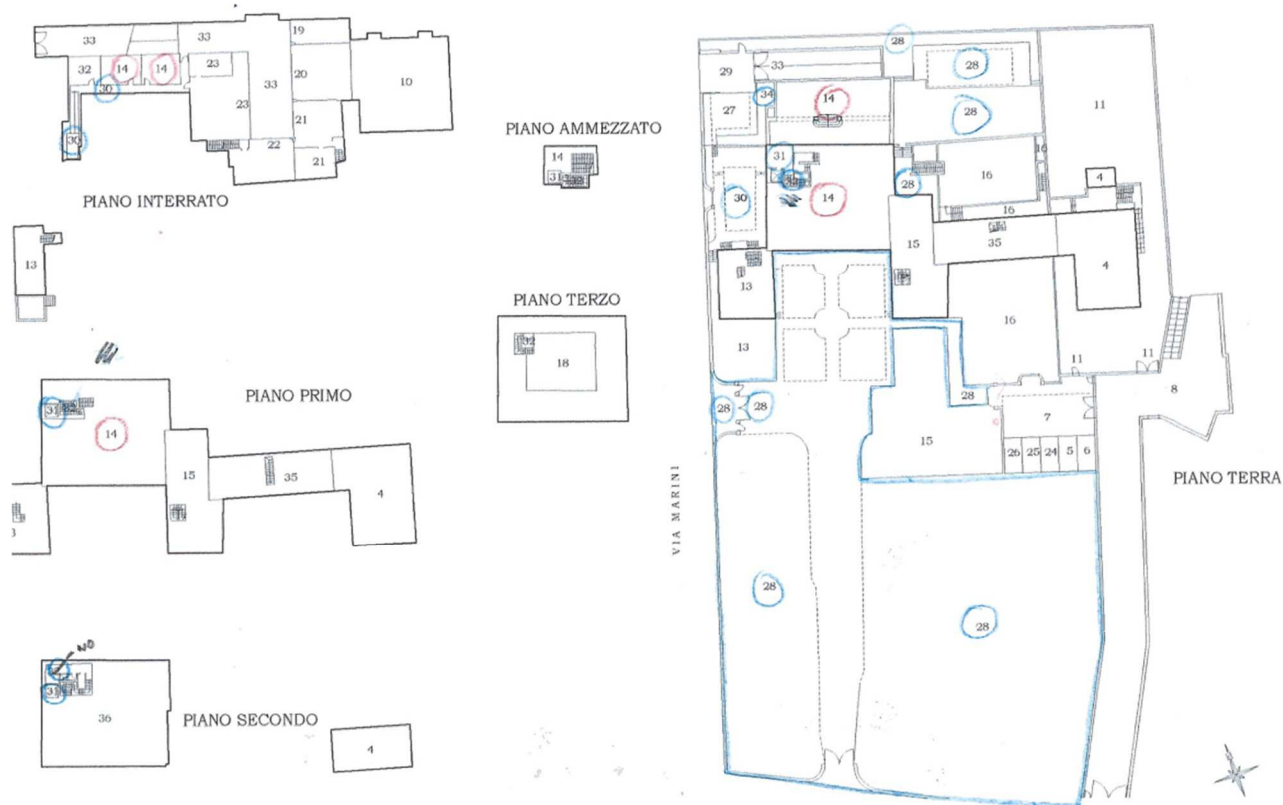


Particolare della finitura delle pareti, dei serramenti, del pavimento e deumidificatore



utilità comuni (del sub 14) (dati desunti dall'elenco immobili disponibile in banca dati dell'Agenzia del Territorio):

- sub 28 comprendente: viale di accesso e giardino, piscina e giardino nord, passaggio pedonale verso l'accesso est (sub 7 e 8);
- sub 30 comprendente giardino est con accesso dalla strada;
- sub 31 e 32 comprendente ingresso, vano scala e ascensore della villa, vano tecnico nell'interrato;
- sub 34 comprendente l'accesso scoperto al piano interrato;
- sub 08: strada comune a tutte le u.i. del mappale 63;



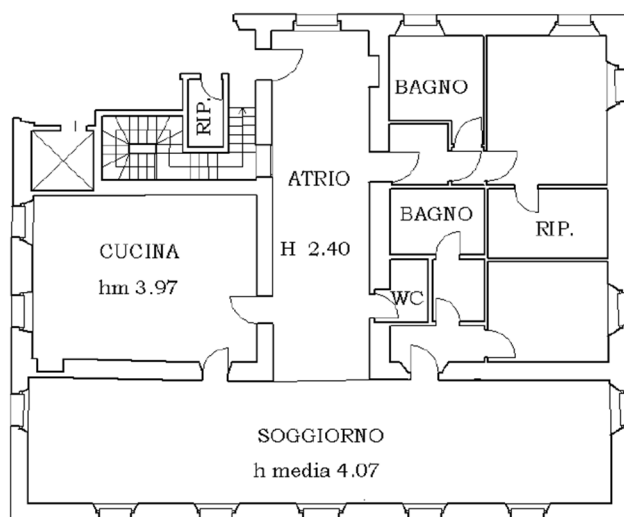


## piano secondo (sub 36) – LOTTO DI VENDITA 5

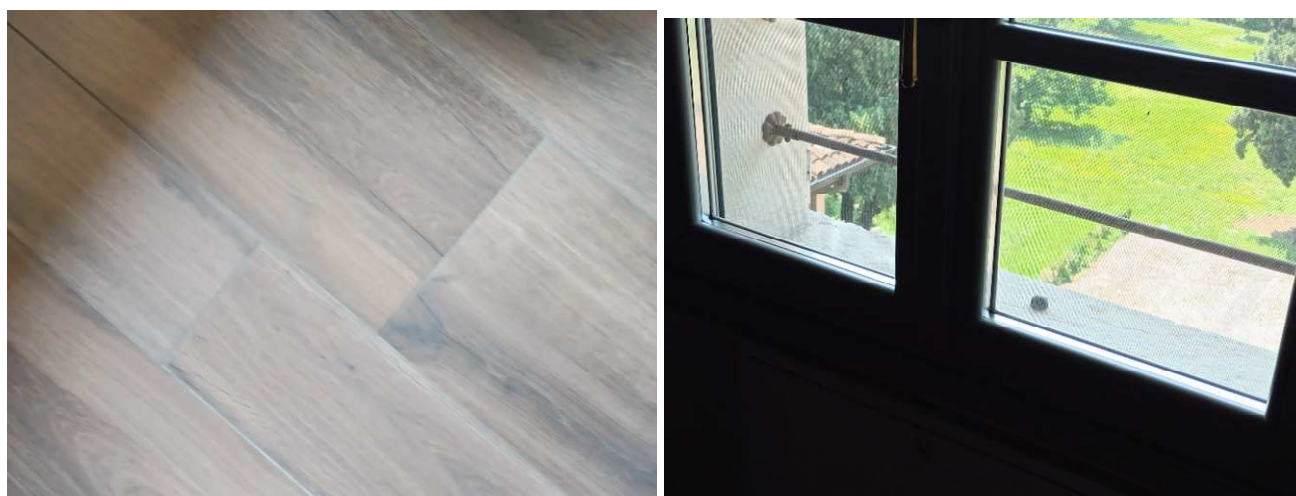
Unità immobiliare residenziale comprendente l'intero piano secondo della villa padronale.

L'accesso pedonale avviene da via Biagio Marini 18. Vi si accedere tramite corpo scala e ascensore

### PIANO SECONDO



L'abitazione comprende: soggiorno, cucina, atrio con wc, camera doppia con bagno e cabina armadio, camera singola con bagno, ripostiglio prospiciente il vano scala; pavimenti in legno con impianto di riscaldamento a mobiletti termoconvettori.



Particolare della pavimentazione interna e dei serramenti esterni







Atrio

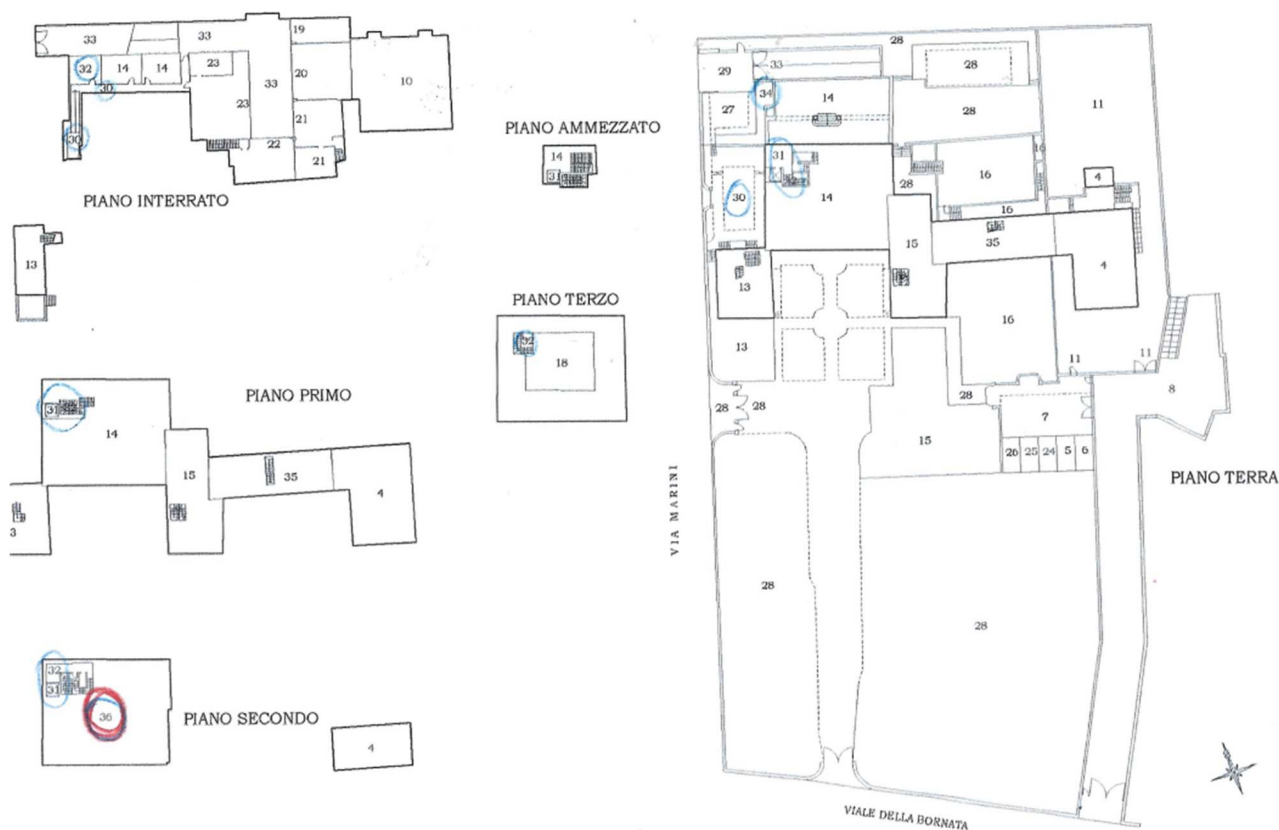


soggiorno



utilità comuni (del sub 36) (dati desunti dall'elenco immobili disponibile in banca dati dell'Agenzia del Territorio):

- sub 30 comprendente giardino est con accesso dalla strada;
- sub 31 e 32 comprendente ingresso, vano scala e ascensore della villa, vano tecnico nell'interrato;
- sub 34 comprendente l'accesso scoperto al piano interrato;
- sub 08: strada comune a tutte le u.i. del mappale 63;



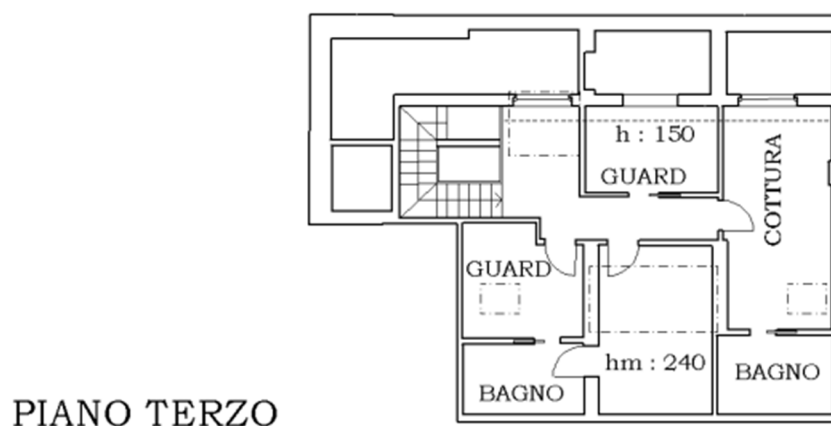
#### **piano mansarda (sub 18) – LOTTO DI VENDITA 4**

Unità immobiliare residenziale comprendente l'intero piano mansarda della villa padronale.

L'accesso pedonale avviene da via Biagio Marini 18.

All'interno della villa vi si accede tramite corpo scala (sub 32) e ascensore (sub 31).

Al riguardo si precisa che nella planimetria catastale del sub 36 (appartamento piano secondo), la scala di collegamento che sale dall'atrio comune del piano terra è l'utilità comune sub 32 (comune ai sub 18 e 36), quindi non va qui rappresentata; oppure va almeno indicato che trattasi di parte comune, come correttamente indicato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni.



L'abitazione comprende: cottura con bagno, camera doppia con bagno e cabina armadio, guardaroba; pavimenti in ceramica con impianti di riscaldamento a mobiletti termoconvettori.

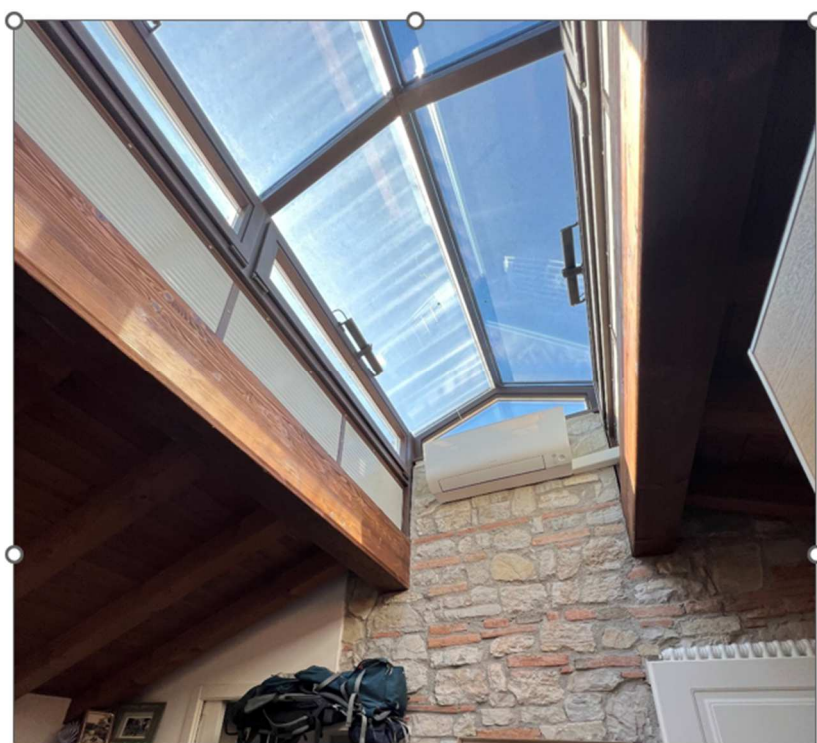
Tetto in legno a vista con abbaini.

L'intervento è stato autorizzato quale "recupero di sottotetto ai fini abitativi".





arrivo dalla scala



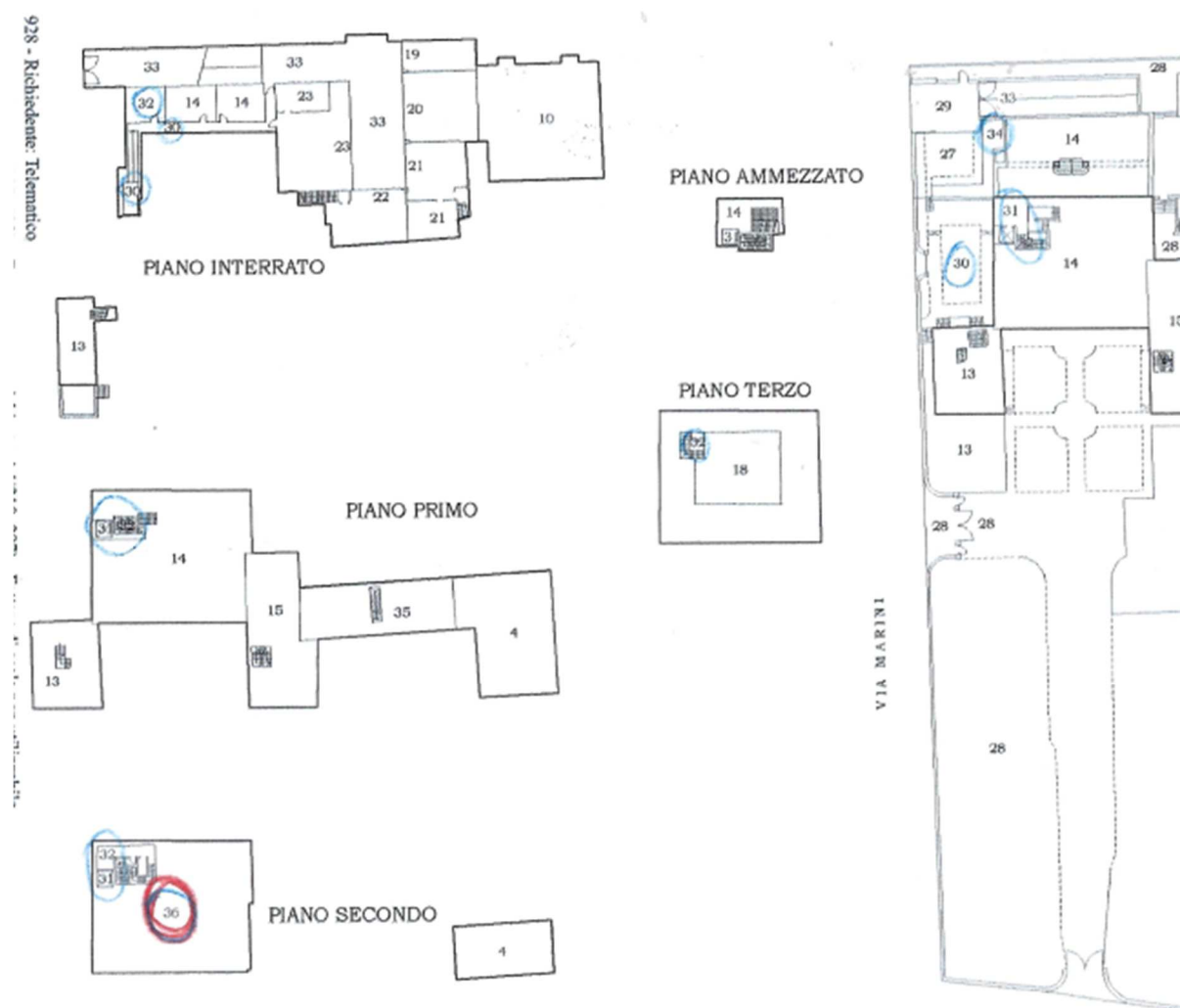
lucernario centrale





utilità comuni (del sub 18) (dati desunti dall'elenco immobili disponibile in banca dati dell'Agenzia del Territorio):

- sub 30 comprendente giardino est con accesso dalla strada;
- sub 31 e 32 comprendente ingresso, vano scala e ascensore della villa, vano tecnico nell'interrato;
- sub 34 comprendente l'accesso scoperto al piano interrato;
- sub 08: strada comune a tutte le u.i. del mappale 63 (vedi elaborato planimetrico completo);



## **Barchessina est (sub 13) - LOTTO DI VENDITA 1**

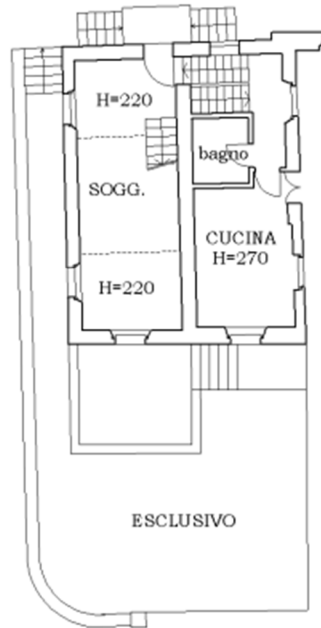
Edificio autonomo “cielo-terra” posto in lato ovest alla villa padronale, costituito da due livelli fuori terra oltre un seminterrato. E’ compresa in lato sud una porzione di cortile e di area verde.



L’accesso pedonale avviene da via Biagio Marini 18, da cui si accede anche al vano scala della villa padronale.



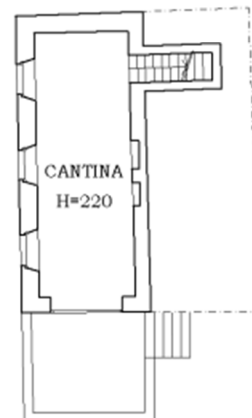
## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO



## PIANO INTERRATO



Si premette che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare non era utilizzata. Dalla documentazione fotografica si desume la presenza di arredi finalizzati ad un utilizzo come ufficio, invece che residenziale come previsto dalla destinazione d'uso autorizzata.

L'unità immobiliare comprende cinque livelli tra loro sfalsati:

Piano terra: comprende la zona giorno dell'unità immobiliare: soggiorno, posto in quota con l'entrata dall'accesso pedonale del cortile sub 30 (+0.79); pranzo-cucina bagnetto in posizione ribassata (-,0.53);





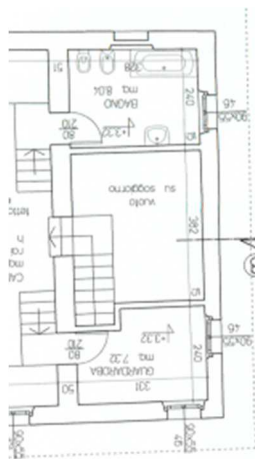
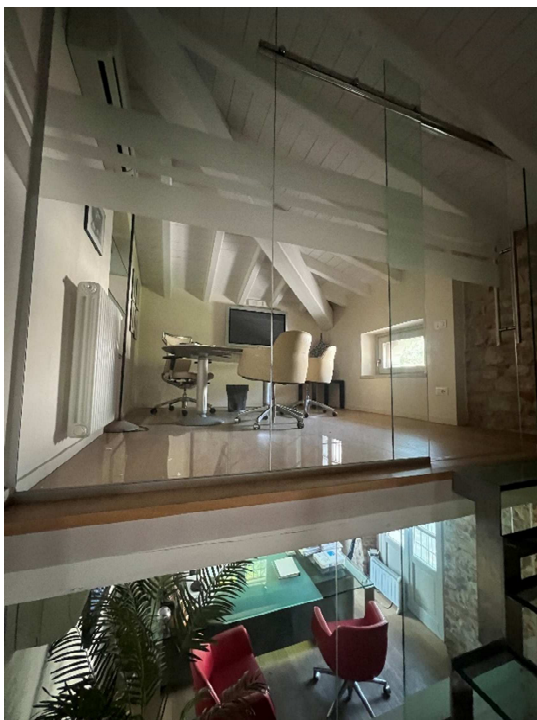


Piano primo: comprende la zona notte dell'unità immobiliare: camera e guardaroba.

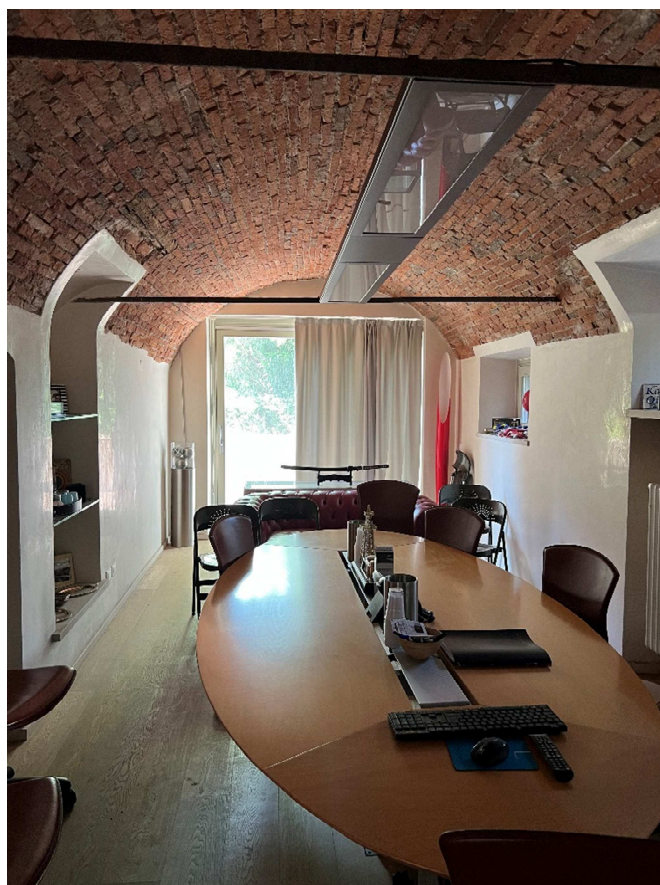


In luogo dell'autorizzato bagno è stato realizzato uno spazio aperto soppalcato.  
Per raggiungere direttamente questo spazio è stata inoltre prolungata la scala posta all'ingresso.





piano seminterrato: comprende un unico ambiente, collegato direttamente all'area esclusiva sud.



### Caratteristiche:

- pavimenti in legno;
- impianto di riscaldamento con emissione a termosifoni;
- serramenti esterni: in legno dotati di triplo vetro.

utilità comuni (del sub 13) (dati desunti dall'elenco immobili disponibile in banca dati dell'Agenzia del Territorio):

- sub 30 comprendente giardino est con accesso dalla strada;
- sub 34 comprendente l'accesso scoperto al piano interrato;
- sub 08: strada comune a tutte le u.i. del mappale 63 (vedi elaborato planimetrico completo);





### **Barchessa est (sub 15) - LOTTO DI VENDITA 3**

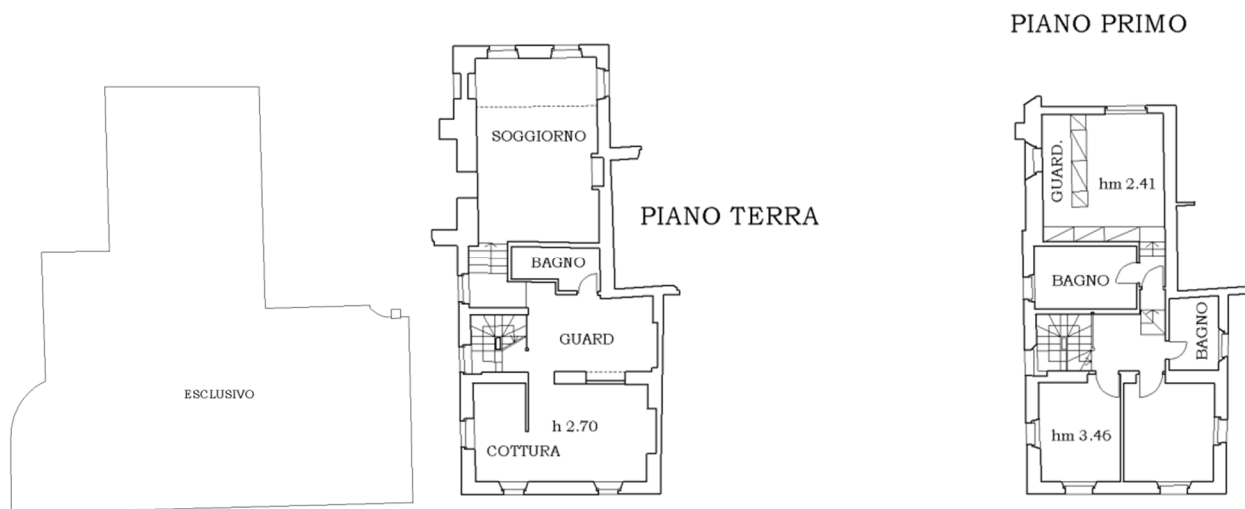
Edificio autonomo posto in lato est alla villa padronale, costituito da due livelli fuori terra, con ampia area verde antistante.

L'accesso solo pedonale avviene da viale Bornata 3 e 5.

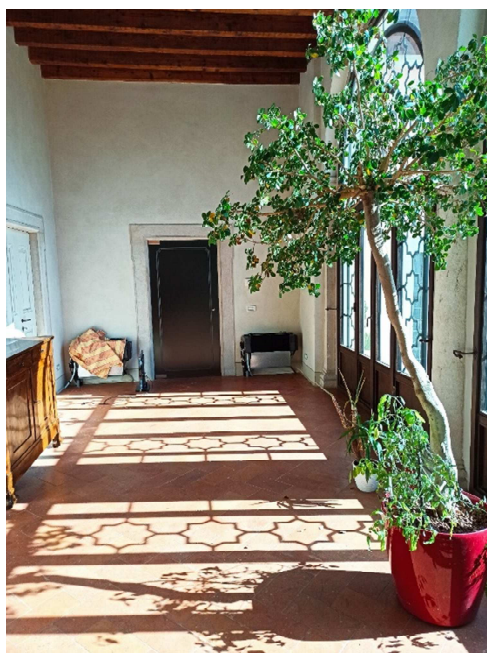
L'accesso carraio e pedonale può avvenire da via Marini 16 e da Viale Bornata 1.







Piano terra: comprende la zona giorno dell'unità immobiliare: soggiorno con cottura, guardaroba e bagno; Dal soggiorno è possibile accedere alla veranda della villa (sub 14), *collegamento autorizzato nelle pratiche edilizie e indicato nelle planimetrie catastali;*



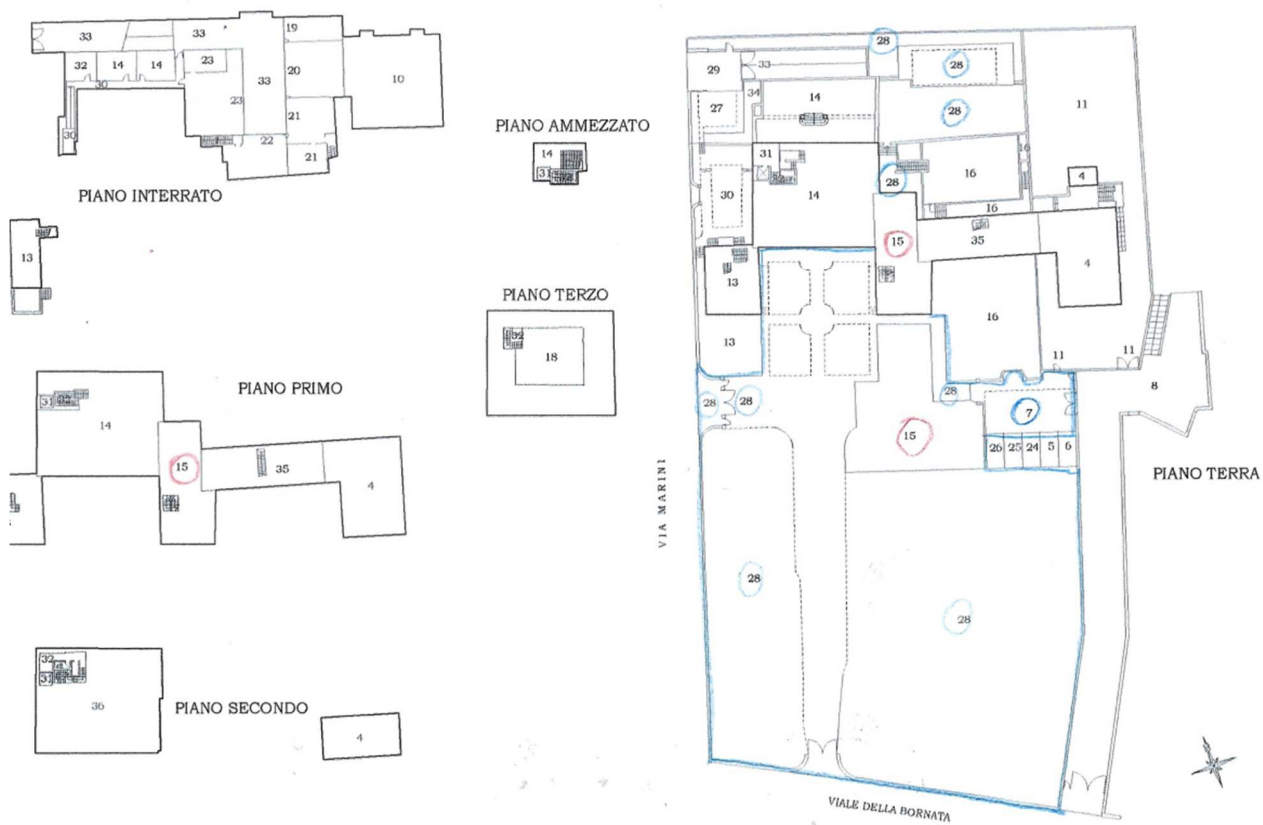
Piano primo: comprende la zona notte dell'unità immobiliare: due camere con doppio bagno e guardaroba. Scala interna di collegamento tra i due livelli.

- pavimenti in legno;
- impianto di riscaldamento con emissione a termosifoni;
- serramenti esterni: in legno dotati di triplo vetro.

utilità comuni (del sub 15) *(dati desunti dall'elenco immobili disponibile in banca dati dell'Agenzia del Territorio):*



- sub 28 comprendente: viale di accesso e giardino, piscina e giardino nord, passaggio pedonale verso l'accesso est (sub 7 e 8);
- sub 07: cortile di accesso al sub 28;
- sub 08: strada comune a tutte le u.i. del mappale 63;



**corpo autorimesse interrato (sub 19, 20, 21, 22 e 23) –**

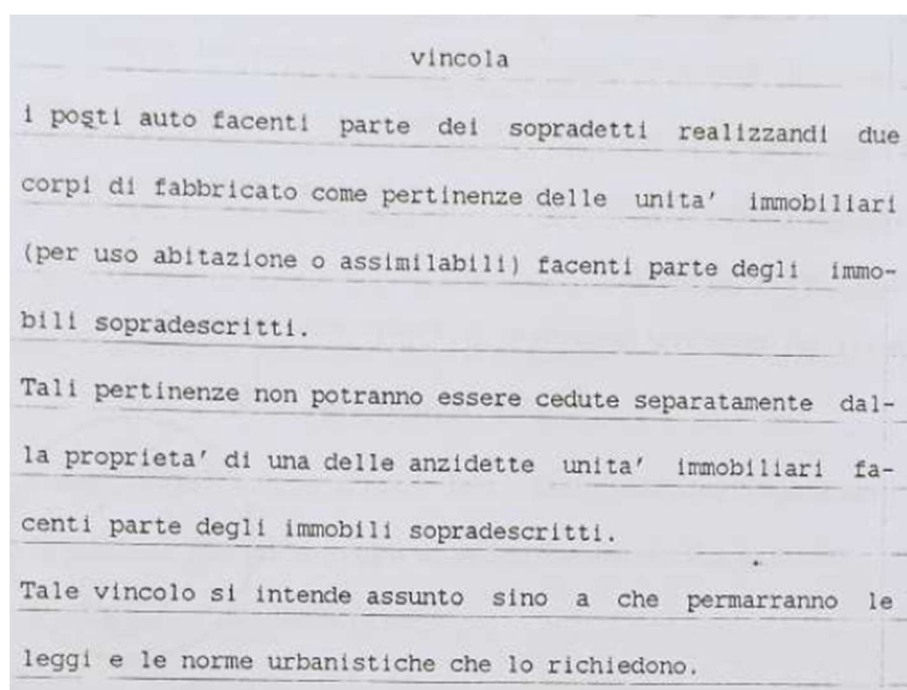
### **LOTTE DI VENDITA 6, 7, 8, 9 e 10**

Collocato al piano interrato, fuori sagoma rispetto agli edifici principali fuori terra.

L'autorimessa è stata realizzata in deroga agli strumenti urbanistici applicando l'art 9 della Legge 122/89 (c.d. Legge Tognoli).

Per ottenere tale deroga è stato stipulato in data 07/02/2002 un atto notarile di “vincolo pertinenziale” che:

- vincola il complessivo spazio a parcheggio interrato, alle unità immobiliari esistenti;
- ne inibisce la vendita separata dalle unità immobiliari principali.



estratto atto di vincolo

L'accesso veicolare alle autorimesse avviene tramite rampa carraia e tratto in piano collegati a via Biagio Marini (sub 29 e 33). Sia l'accesso dalla strada che quello all'autorimessa ai piedi della rampa sono protetti da un cancello metallico con apertura automatizzata

Il citato sub 33 si collega poi al passaggio coperto che conduce al corpo scala della villa Padronale (sub 30).





PIANO INTERRATO



a sinistra sub 19, sub 20 (due campate centrali) e sub 21 sulla destra

Le singole autorimesse sono prive di serrande di chiusura, comunque facilmente realizzabili in caso di esigenze magari legate ad una vendita frazionata degli immobili.

Pavimentazione in piastrelle di klinker e serramenti metallici con vetri di sicurezza.

L'autorimessa sub 21 è gravata da comodato a tempo indeterminato, a favore della proprietà confinante come da atto del 28/12/2010 notaio TUFANO Repertorio n. 140903 (vedi estratto).

Le parti precisano che la società acquirente avrà altresì il diritto di utilizzare a tempo indeterminato, a titolo di comodato, il locale caldaia e il vano di autorimessa al foglio NCT/151, mappale 63 sub. 21, con conseguente diritto di accesso attraverso il passaggio comune ai subalterni 29 e 33.

Il ripostiglio annesso all'autorimessa sub 21 è infatti utilizzato dai confinanti quale lavanderia e centrale termica.





utilità comuni dei sub 19, 20, 21, 22 e 23 (dati desunti dall'elenco immobili disponibile in banca dati dell'Agenzia del Territorio):

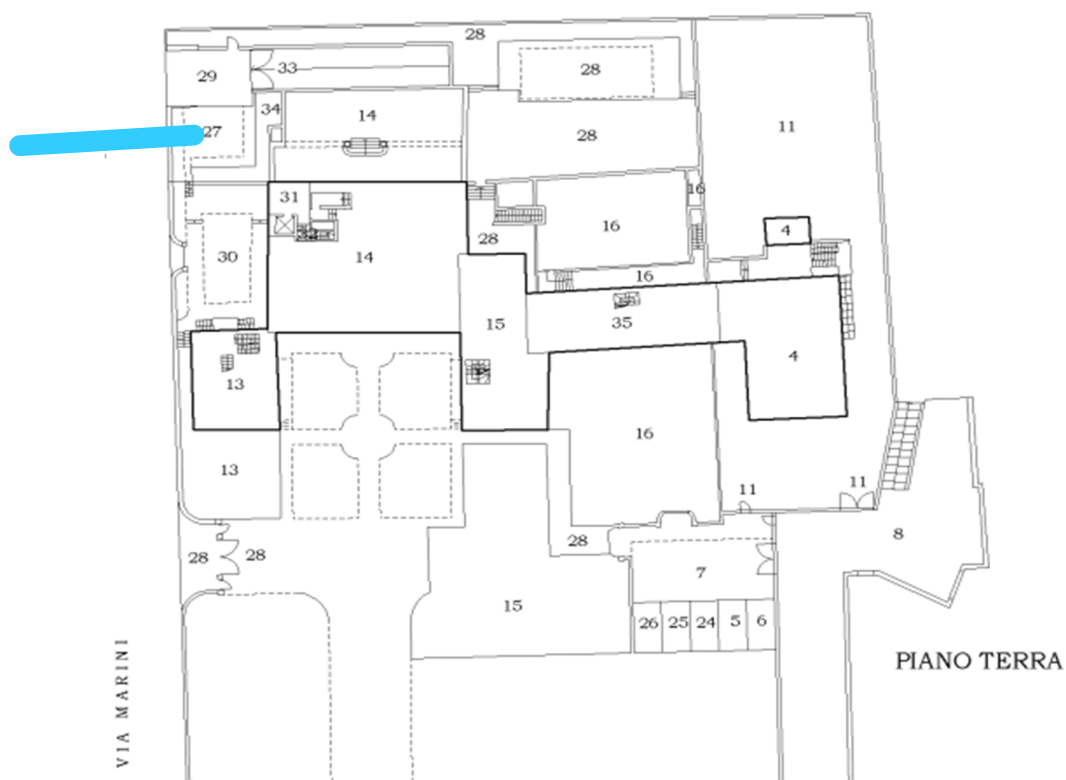
- sub 33: rampa e corsello comuni ai sub 19, 20, 21, 22 e 23;
- sub 08: strada comune a tutte le u.i. del mappale 63;



## posto auto scoperto sub 27 - LOTTO DI VENDITA 11

Collocato a fianco dell'accesso carraio alle autorimesse.

Trattasi di spazio scoperto non pavimentato delimitato da un cancello carraio.



utilità comuni del sub 27 (dati desunti dall'elenco immobili disponibile in banca dati dell'Agenzia del Territorio):

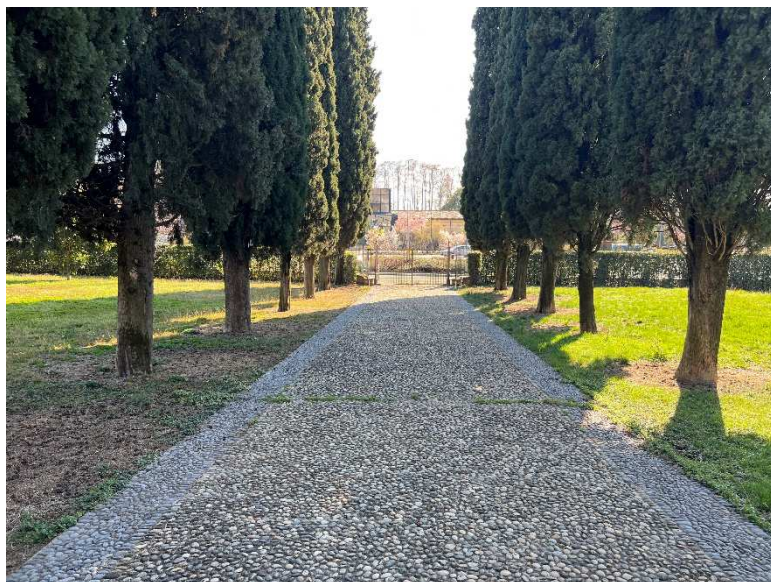
sub 29: tratto in piano tra la strada e la rampa condominiale.



## DESCRIZIONE PARTI COMUNI sub 28

Il subalterno 28 comprende la maggior quota delle parti comuni scoperte del compendio immobiliare e in particolare:

- Il parco con viale alberato che parte da Viale della Bornata e crea un suggestivo cono ottico da e verso la villa;



- La retrostante piscina scoperta, dotata di apparecchiature per il ricambio e trattamento acqua, realizzata sul giardino pensile soprastante le autorimesse.





## B2) DIFFORMITÀ TRA STATO DI FATTO, SITUAZIONE CATASTALE E AUTORIZZATA DAI TITOLI ABILITATIVI

### Elenco dei titoli edilizi e autorizzativi

(per una migliore lettura temporale in colore sono indicate le compravendite intervenute)

ente	titolo	boll	P.G.	prot.	n°	note	intestato
Comune di Brescia	Concessione Edilizia	3288/01	27644/01		346 STAT del 07/06/2002	restauro e risanamento conservativo immobile e sistemazioni esterne	Delizia srl
Comune di Brescia	proroga del 05/06/2006	6268/01					atto di vincolo posti auto 13/02/2002
Comune di Brescia	Permesso di Costruire	404/03	5287/03				acquisto Barchessa 29/11/2006
Comune di Brescia	DIA variante			24421/07			
Comune di Brescia	DIA variante			38285/08			
Comune di Brescia	DIA variante			67897/09			
Comune di Brescia	comunicazione			72958/10	del 03/12/09	cambio d'uso senza opere	vendita Vic 25/10/2010
Soprintendenza	Autorizzazione				12318/01	recupero immobile e sistemazioni esterne	
Soprintendenza	Autorizzazione				5008/02	accesso carraio	
Soprintendenza	Autorizzazione				1125/03	variante aut.ne 12318/01	
Soprintendenza	Autorizzazione				5587/07	variante aut.ne 1125/03	
Soprintendenza	Autorizzazione				11707/08		
Soprintendenza	Autorizzazione				8542/09		
Comune di Brescia	autorizzazione paesistica				42/2010	relativa alle opere DIA 67897/09	
Comune di Brescia	fine lavori e richiesta agibilità			33973/10		della pratica PG 27644/01- fine lavori 03/12/09	
Comune di Brescia	fine lavori e richiesta agibilità			45843/15		della pratica PG 27644/01- fine lavori 03/12/09	

### Difformità rispetto ai titoli edilizi

Durante i sopralluoghi del 15/03/2023 e 23/05/2023 sono state accertate le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi:

- difformità 1: aperture sub 15 verso la proprietà confinante:
- difformità 2: tramezzatura interna all'autorimessa sub 23
- difformità 3: parete bagno-soppalco e modifica scala interna sub 13





# DIFFORMITÀ 1: MANCATO TAMPONAMENTO APERTURE SUB 15 VERSO ALTRA PROPRIETÀ:

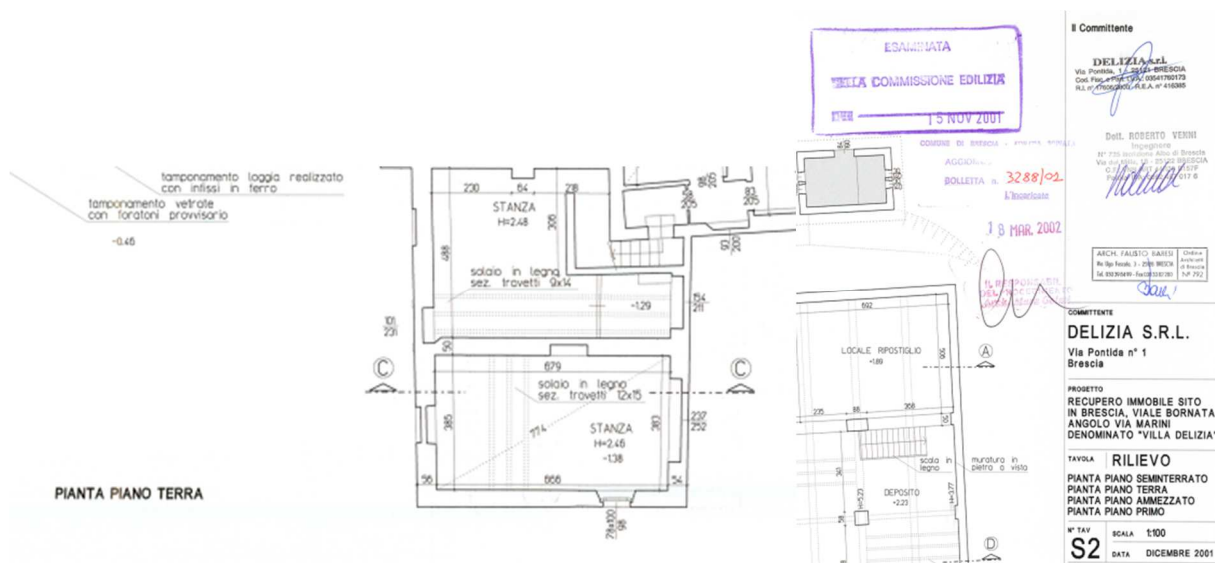


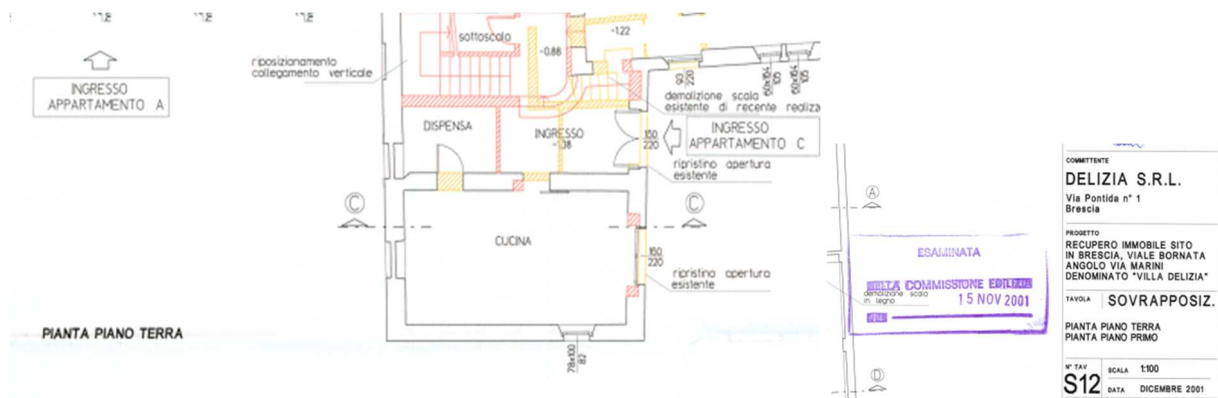
Vista interna dal piano terra



Vista esterna

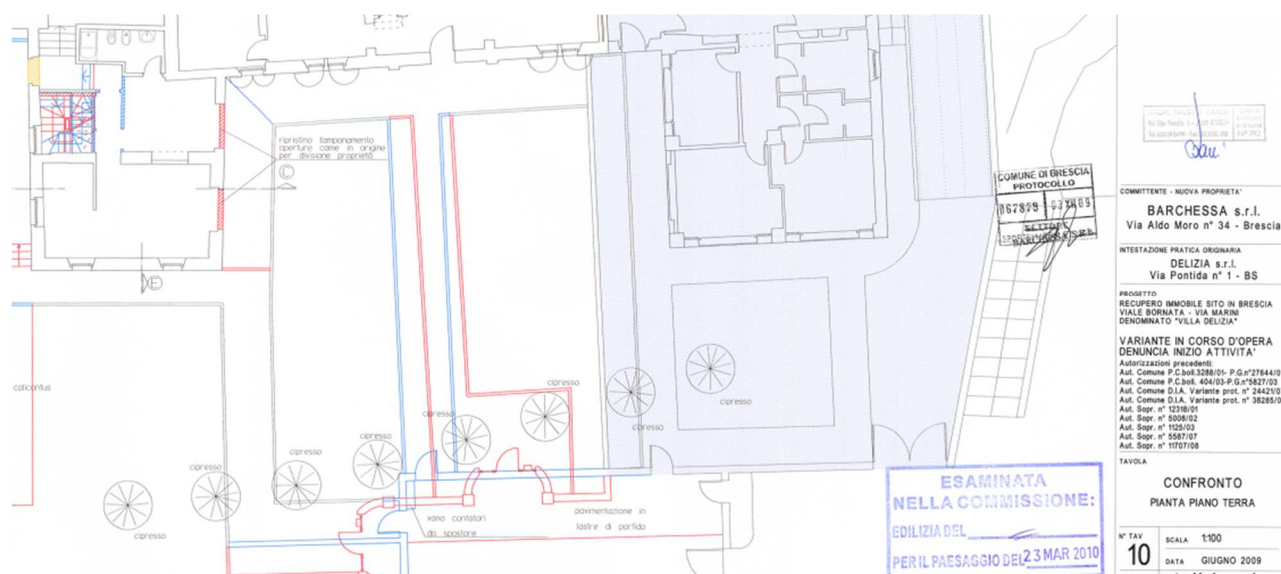
Nello stato di rilievo allegato al permesso di costruire originario le aperture est del piano terra erano indicate come tamponate e ne era stata indicata la riapertura, come poi realizzato.

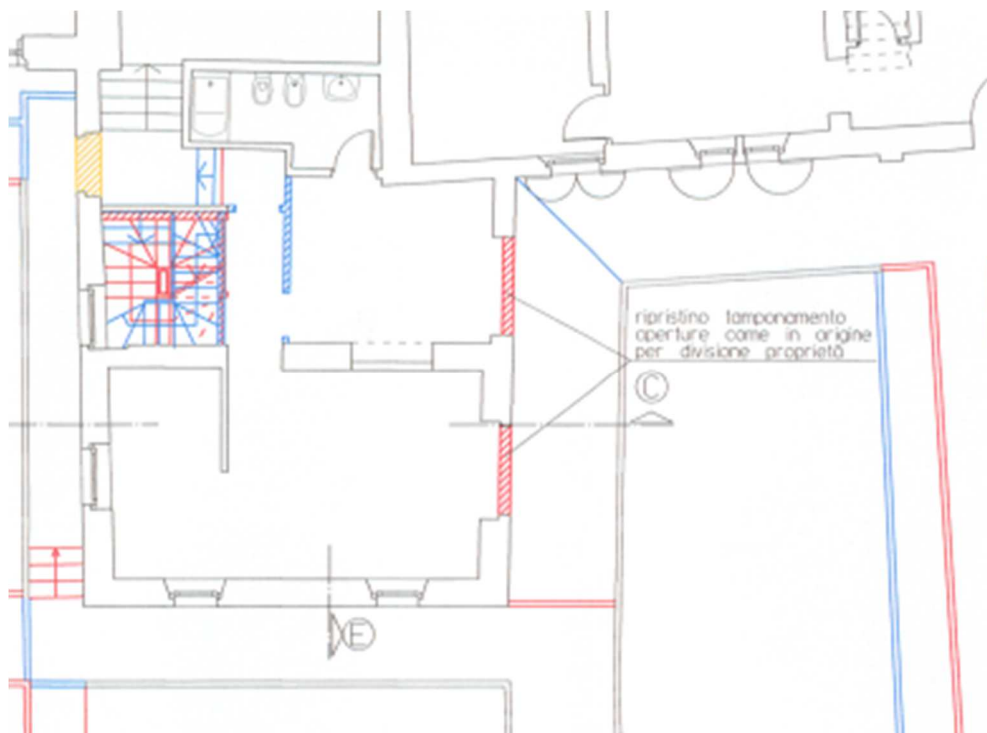




Invece nella più recente variante edilizia, depositata il 03/12/2009, era indicata la chiusura per “divisione della proprietà”, ma secondo le dichiarazioni della proprietà attuale e l'evidenza dello stato dei luoghi, tale tamponamento, successivo alla precedente riapertura non sarebbe stato attuato.

Nei successivi atti di vendita della porzione est (sub 35), datati 25/10/2010 e 28/12/2010, non si parla tuttavia di obblighi in tal senso a carico della parte venditrice.





Si ritiene pertanto ricorrere il caso di un'opera, prevista in un titolo edilizio di variante ad oggi “decaduto per trascorso termine di fine lavori”, ma non realizzata.

Risulta pertanto necessario regolarizzare presso il S.U.E. del Comune di Brescia lo stato da ultimo autorizzato con lo stato dei luoghi, mediante SCIA in sanatoria e pagamento della sanzione di € 516,00 (importo minimo), salvo diversa quantificazione degli uffici comunali.

Relativamente alla necessità di autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, si rileva che trattasi di intervento precedentemente autorizzato.

Per esigenze di natura procedimentale si ritiene probabile che il Comune di Brescia richieda nuovo atto autorizzativo della Soprintendenza, essendo quello già rilasciato scaduto.

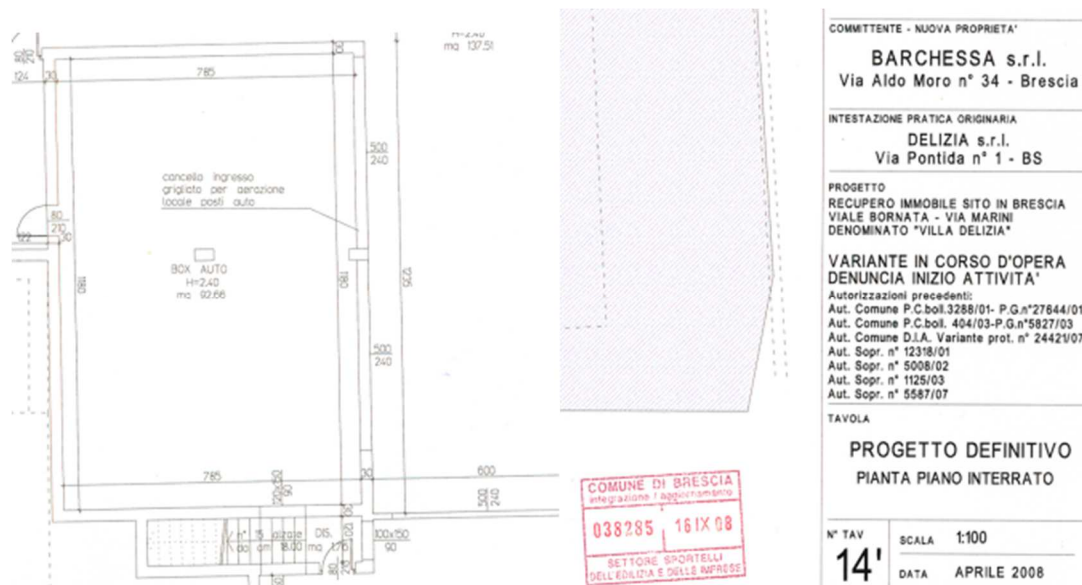
Trattandosi di opere già autorizzate nel 2009 (prot. 8452), ma non realizzate entro il relativo termine di validità, si ritiene altrettanto probabile l'applicazione di una sanzione, di importo pari a quella applicata dal Comune.

Aspetti civilistici: i titoli edilizi di cui sopra hanno valenza “salvo diritti di terzi”, ma non si esclude che il Comune chieda nullaosta/convezione alla proprietà confinante per la definizione della SCIA in sanatoria.

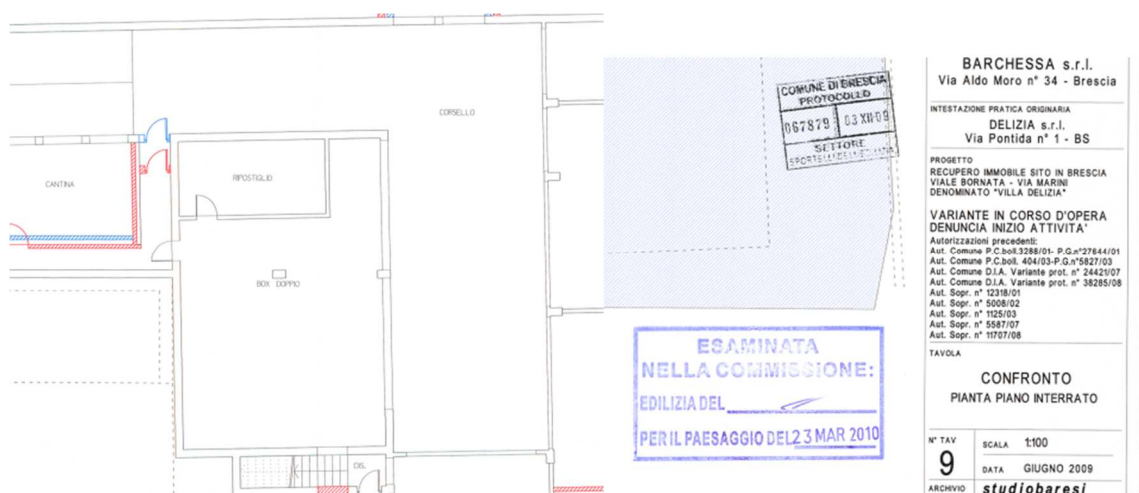


## Difformità 2: PARETE INTERNA ALL'AUTORIMESSA SUB 23

Nella più recente variante edilizia, depositata il 03/12/2009 era confermato come “da realizzare” una tramezza interna al box doppio sito in lato ovest. Tale ripostiglio nella realtà non è stato creato. Con la stessa procedura di sanatoria indicata al punto precedente è possibile regolarizzare la difformità.



Permesso di costruire 2008



Variante 2010





le pareti del ripostiglio non sono state realizzate

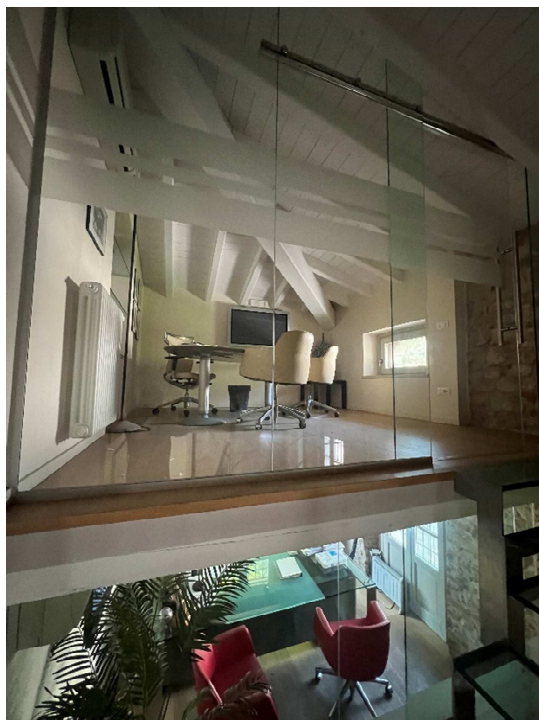
Relativamente alla procedura di regolarizzazione dell'abuso edilizio vale quanto sopraindicato per la difformità 1.



### Difformità 3: PARETE BAGNO-SOPPALCO E MODIFICA SCALA INTERNA SUB 13

In luogo dell'autorizzato bagno è stato realizzato uno spazio aperto soppalco.

Per raggiungere direttamente questo spazio è stata inoltre prolungata la scala posta all'ingresso e non è stato realizzato l'accesso indicato a sinistra nell'elaborato grafico.



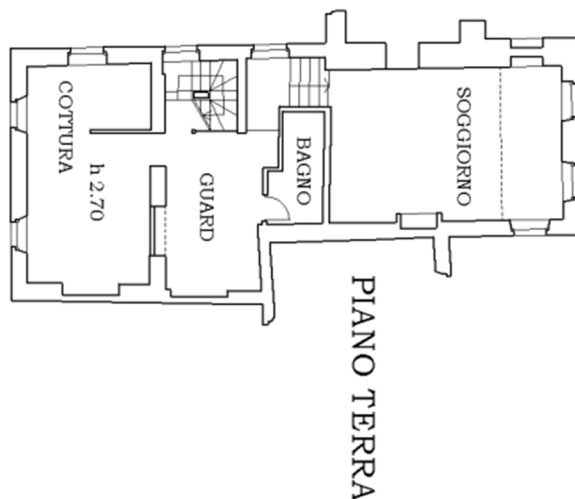
Relativamente alla procedura di regolarizzazione dell'abuso edilizio vale quanto sopraindicato per le difformità 1 e 2.



## Difformità rispetto alla situazione catastale:

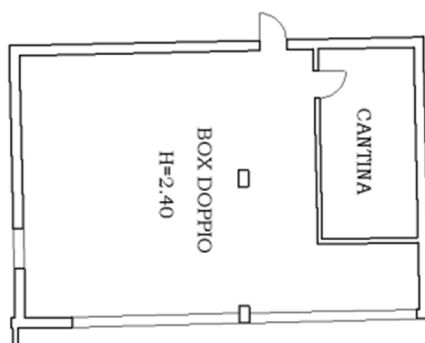
### difformità 1: APERTURE SUB 15:

Le aperture al piano terra lato est sono indicate come tamponate, contrariamente a quanto oggi esistente.



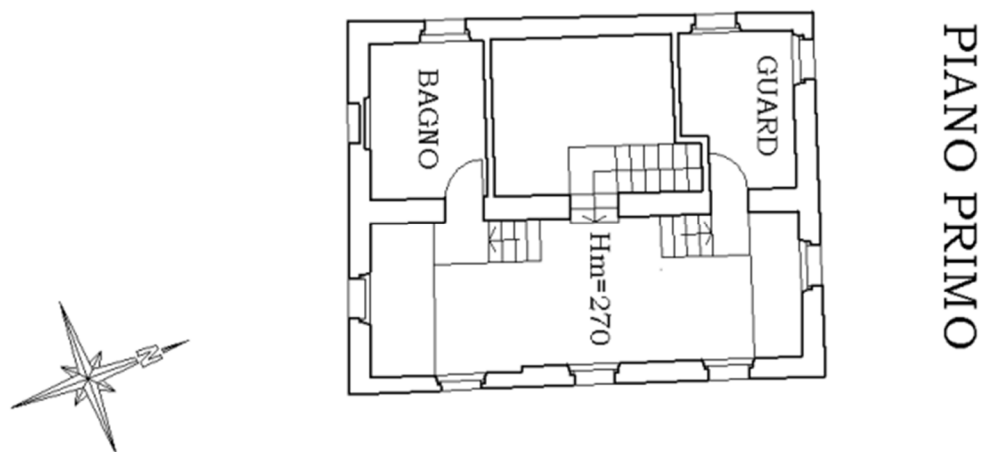
### Difformità 2: PARETE INTERNA ALL'AUTORIMESSA SUB 23

La planimetria catastale dell'autorimessa sub 23 riporta una zona cantina, la cui tramezzatura non è stata realizzata.



### Difformità 3: PARETE BAGNO-SOPPALCO E MODIFICA SCALA INTERNA SUB 13 –

La planimetria catastale del sub 13 indica un bagno al piano primo in lato sud ovest, con accesso dal locale limitrofo, quando nella realtà è stato realizzato un soppalco modificando la scala interna.



#### **Difformità rispetto alla normativa di sicurezza antincendio:**

Al momento dell'approvazione e realizzazione il corpo autorimesse non era soggetto alla presentazione di pratiche antincendio, trattandosi di struttura con capienza inferiore ai 9 autoveicoli.

Secondo la vigente normativa tale obbligo scatta per le autorimesse collettive aventi superficie (coperta) superiore a mq 300, come in questo caso.

L'utilizzo dell'autorimessa è pertanto subordinato alla presentazione di pratica SCIA presso il Comando Vigili del Fuoco.





## **COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA':**

### **Per regolarizzare la situazione edilizia**

E' possibile presentare un'unica pratica presso il Comune di Brescia e la Soprintendenza per le tre difformità sopradescritte, ma con applicazione di tre minimi sanzionatori, trattandosi di unità catastali differenti.

sub	difformità	sanzione applicata dal Comune	sanzione applicata dalla Soprintendenza	spese tecniche	sommano
15	aperture verso altra proprietà	516,00 €	516,00 €	800,00 €	1.832,00 €
23	tramezzatura interna	516,00 €	516,00 €	800,00 €	1.832,00 €
13	modifiche interne	516,00 €	516,00 €	800,00 €	1.832,00 €

### **Per regolarizzare la situazione catastale**

sub	difformità	spese tecniche	diritti catastali	sommano
15	aperture verso altra proprietà	420,00 €	50,00 €	470,00 €
23	tramezzatura interna	250,00 €	50,00 €	300,00 €
13	modifiche interne	420,00 €	50,00 €	470,00 €

### **Riepilogo dei costi di regolarizzazione:**

sub	difformità	sanatoria edilizia	pratiche catastali	sommano
15	aperture verso altra proprietà	1.832,00 €	470,00 €	2.302,00 €
23	tramezzatura interna	1.832,00 €	300,00 €	2.132,00 €
13	modifiche interne	1.832,00 €	470,00 €	2.302,00 €

Si aggiunga il costo di € 2.500,00 a carico di tutte le autorimesse sub 19, 20, 21, 22 e 23.



### B3) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Brescia colloca la zona nel “Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)”, individuando l’edificio come “*di valore storico e architettonico*”.



Edifici isolati di valore storico e architettonico (NTA art.70)

area in esame ●

#### **Art. 70.** Edifici isolati di valore storico ed architettonico

Il PDR individua nella Tavola V-PR02 quegli edifici di origine storica e/o significativi all'interno del territorio comunale, pur non facendo parte di un organismo a carattere unitario, sottoposti a modalità di intervento di carattere conservativo. Per essi, oltre che alla disciplina del tessuto e/o dell'area di appartenenza per quanto compatibile, si applicano le disposizioni dell'Allegato 2 alle presenti norme. Per tali edifici è consentito procedere ad interventi di ristrutturazione e/o di

demolizione e ricostruzione, nei casi in cui le circostanze di fatto dell'edificio mostrino un'alterazione profonda e irreversibile dei caratteri edilizi antichi, tale da rendere impossibile l'attuazione di opere di natura conservativa di questi. Tale possibilità è subordinata alla procedura di accertamento di cui al successivo art.73.

Per gli edifici rurali isolati di origine storica crollati o resi inagibili da eventi accidentali ai sensi dell'art. 38 del Regolamento Edilizio la richiesta di ricostruzione (sostanzialmente fedele per gli edifici storici) deve essere presentata entro diciotto mesi dall'approvazione del presente PGT, pena l'impossibilità di rilascio del permesso di ricostruzione.

Estratto Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.





**Vincolo ambientale (art.136 lettera -c- e -d-)**  
 D.M. 07/05/52 pubblicato su G.U. n.116 del 19/05/52 (2 - VIALE VENEZIA)  
 D.M. 15/12/59 pubblicato su G.U. n.42 del 19/02/60 (9 - COLLINA DI S. ANNA)  
 D.M. 10/11/61 pubblicato su G.U. n. 296 del 29/11/61 (10 - COLLINA DI S. EMILIANO)  
 D.M. 30/10/61 pubblicato su G.U. n.283 del 15/11/61 (11 - RONCHI DI VAL TAVAREDA)  
 D.M. 25/03/72 pubblicato su G.U. n.140 del 31/05/72 (15 - VILLA LABIRINTO)

area in esame ●

Sulla zona vige il “*vincolo ambientale*” apposto con D.M. 30/10/1961 - (11 - Ronchi di Val Taveda)



**EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO E/O D'INTERESSE STORICO**

area in esame ●

L'edificio è inoltre soggetto a vincolo storico architettonico -



## **C) STATO DI POSSESSO - SITUAZIONE PROPRIETARIA ODIERNA:**

**proprietari**

**OMISSIS**

**Provenienza:**

Atto del 29/11/2006 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 83499 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 37404.1/2006 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 05/03/2007

### **C2) VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Con pec in data 23/05/2023 (prot. 133424 del 24/05/2023) è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate di Brescia l'esistenza di contratti di locazione relativi agli immobili oggetto di stima. Si è attualmente in attesa di comunicazioni in merito che, quando pervenute, verranno caricate sul portale ad integrazione alla presente perizia.

### **C3) DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO**

In considerazione delle particolari caratteristiche delle singole unità e del complesso immobiliare, si ritiene difficilmente definibile il "valore locativo" degli immobili utilizzando in criteri ordinariamente utilizzati. Per quanto sopra si omette pertanto detta valutazione.

### **D1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Si richiama integralmente quanto contenuto nella allegata certificazione notarile redatta dal notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, in data 21/12/2022.

***Provenienza***

*A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Barzellotti Bruno del 29 novembre 2006 repertorio n. 83499/23580 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 5 dicembre 2006 al numero di registro generale 65587 e numero di registro particolare 37404 da Delizia S.r.l. con sede in Brescia C.F. 03541760173 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Brescia di cui alla procedura.*

*A Delizia S.r.l. con sede in Brescia C.F. 03541760173 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana SAL Foglio 9 Particella 985 Subalterno 1, graffato con Foglio 9 Particella 3945 Subalterno 3 riportato in NCEU a Sezione Urbana SAL Foglio 9 Particella 985 Subalterno 2: riportato in NCEU a Sezione Urbana SAL Foglio 9 Particella 2064 Subalterno 2. riportato in NCEU a Sezione Urbana SAL Foglio 9 Particella 3945 Subalterno 1; riportato in NCEU a Sezione Urbana SAL Foglio 9 Particella 3945 Subalterno 2, soppressi che*





generano gli immobili di cui alla procedura; sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Bossoni Franco del 9 marzo 2000 repertorio n. 61306 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 17 marzo 2000 numero di registro generale 10865 e numero di registro particolare 5658 da Salvadego Motin Ugoni Umberta nata a Brescia in data 15 gennaio 1961 (2 F. SLVMRT61A55B157A per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, Salvadego Molin Ugoni Olga nata a Brescia in data 7 marzo 1949 C.F. SLVLG049C47BI57K per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Salvadego Molin Ugoni Maria nata a Brescia in data 9 maggio 1950 C.F. SLVMRA50E49B157T per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in di separazione dei beni: Salvadego Molin Ugoni Silvia nata a Brescia in il 3 dicembre 1953 per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Brescia di cui alla procedura.

### **Formalità pregiudizievoli nel ventennio:**

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Tufano Gianni del 27/03/20227 Rep. n. 133265/11866 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 29 marzo 2007 al numero generale 18786 e al numero particolare 4143 a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni con sede in Vicenza per capitale di € 6.500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 13.000.000,00, durata 15 anni, a carico di **OMISSIS** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

Sezione: NCT - Foglio: 151 - Particella: 63 - Sub: 1;

Sezione: NCT - Foglio: 151 - Particella: 63 - Sub: 2;

Sezione: NCT - Foglio: 151 - Particella: 63 - Sub: 3;

Sezione: NCT - Foglio: 151 - Particella: 63 - Sub: 9;

Sezione: NCT - Foglio: 151 - Particella: 63 - Sub: 12;

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 19 gennaio 2011 ai nn. 2213/510 di restrizione di beni

Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 35

Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 24

Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 25

Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 26

In data 20 marzo al n. 2149 di erogazione parziale

In data 2 febbraio 2010 al n. 958 di erogazione a saldo

In data 12 gennaio 2011 al n. 251 di annotazione ad iscrizione atto integrativo di contratto di mutuo ipotecario.

Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Tufano Gianni del 24 ottobre 2011 repertorio n. 142436/16014 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 27 ottobre 2011 al numero generale 44076 e al numero particolare 9523 a a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni con sede



in *Vicenza* per capitale di € 240.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 360.000,00, durata 3 anni e 8 mesi, a carico di **OMISSIS** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 13
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 14
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 15
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 17
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 18
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 19
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 20
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 21
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 22
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 23
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 25
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 27
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 28
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 29
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 30
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 31
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 32
- ✓ Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno 33

Verbale di pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep presso Corte d'appello di Brescia del 07/10/2022 rep. 8680 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Imm.re di Brescia in data 25/11/2022 numero generale 54703 e numero particolare 36902 a favore di AMCO – Asset Management Company s.p.a. a carico **OMISSIS** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

- Sezione: NCT - Foglio: 151 - Particella: 63 - Sub: 1;
- Sezione: NCT - Foglio: 151 - Particella: 63 - Sub: 2;
- Sezione: NCT - Foglio: 151 - Particella: 63 - Sub: 3;
- Sezione: NCT - Foglio: 151 - Particella: 63 - Sub: 9;
- Sezione: NCT - Foglio: 151 - Particella: 63 - Sub: 12;

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili sopraindicati risultano essere **SOPPRESSI**.

Come sopraindicato gli immobili sezione NCT Foglio 151 particella 63 sub 1, sub 2 (erroneamente indicato come 20 nella certificazione notarile), sub 12, sub 3, sub 9 risultano variati in base alla nota di variazione in soppressione del 28.05.2010,



pratica n. bs 0171906, in atti dai 28.05 2010 variazione - ampliamento-ristrutturazione (n. 19363.1/2010) ed hanno costituito, tra l'altro, i seguenti:

- \* *Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 alla Via Biagio Marini n. 16/18, di vani 5 riportato nel NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno **13**, rendita € 903,80.*
- \* *Abitazioni in ville di categoria A/8 alla Via Biagio Marini n. 16/1 8, di vani i 5,5 riportato nel NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno **14**, rendita € 3.442,19.*
- \* *Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 a Viale Della Bornata n. 3, di vani 7 riportato nel NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno **15**, rendita € 1.265,32.*
- \* *Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 alla Via Biagio Marini n. 18, di vani 3,5 riportato nel NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno **18**, rendita € 632,66.*
- \* *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Biagio Marini n. 20 di mq 24 riportato nel NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno **19**, rendita € 127,67.*
- \* *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Biagio Marini n. 20 di mq 64 riportato nel NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno **20**, rendita € 286,32.*
- \* *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Biagio Marini n. 20 di mq 63 riportato nel NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno **21**, rendita € 290,87.*
- \* *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Biagio Marini n. 20 di mq 47 riportato nel NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno **22**, rendita € 250,02.*
- \* *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Biagio Marini n. 20 di mq 92 riportato nel NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno **23**, rendita € 418,12.*
- \* *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 (posto auto scoperto) alla Via Biagio Marini n. 20 di mq 28 riportato nel NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno **27**, rendita € 67,97.*
- \* *Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 alla Via Biagio Marini n. 18, di vani 8,5 riportato nel NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 151 Particella 63 Subalterno **36**, rendita € 1.536,46.*

## **D2) OBBLIGHI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il complesso edilizio non risulta costituito in condominio. Esistono comunque rilevanti parti comuni, i cui costi di gestione saranno da regolamentare in caso di suddivisione proprietaria del complesso.

## **D3) ALTRE SPESE PREGRESSE**

E' stata richiesta al Settore Tributi del Comune la quantificazione dei tributi pregressi degli esecutati.

Con nota prot. N.0125225/2023 del 14/04/2023 l'Ufficio ha comunicato l'elenco degli atti di riscossione afferenti i debiti sussistenti in carico **OMISSIS**.



*Atti in riscossione coattiva, per cui è stata accordata una rateizzazione tramite SEPA:*

- AIP/20-2023-982 IMU 2015 per un importo di € 6.566,16
- SFE4/89-2023-1234 IMU 2018 per un importo di € 7.115,32
- ING/166-2023-654 IMU 2019 per un importo di € 14.414,89

*Atti in riscossione coattiva, per cui è quasi ultimata la rateizzazione in corso:*

- ING/1846-2019-654 IMU 2017 € 59,50 (residui)

*Provvedimenti di accertamento consolidati:*

- accertamento n°3048 TASI 2018 per un importo di € 882,00
- accertamento n°3049 TASI 2019 per un importo di € 877,00
- accertamento n°3974703 IMU 2020 per un importo di € 6.691,00
- accertamento n°397404 IMU 2021 per un importo di € 6.630,00

## E1-2) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

### Elenco dei titoli edilizi e autorizzativi

ente	titolo	boll	P.G.	prot.	n°	note	intestato
Comune di Brescia	Concessione Edilizia	3288/01	27644/01		346 STAT del 07/06/2002	restauro e risanamento conservativo immobile e sistemazioni esterne	Delizia srl
Comune di Brescia	proroga del 05/06/2006	6268/01					atto di vincolo posti auto 13/02/2002
Comune di Brescia	Permesso di Costruire	404/03	5287/03				acquisto Barchessa 29/11/2006
Comune di Brescia	DIA variante			24421/07			
Comune di Brescia	DIA variante			38285/08			
Comune di Brescia	DIA variante			67897/09			
Comune di Brescia	comunicazione			72958/10	del 03/12/09	cambio d'uso senza opere	vendita Vic 25/10/2010
Soprintendenza	Autorizzazione				12318/01	recupero immobile e sistemazioni esterne	
Soprintendenza	Autorizzazione				5008/02	accesso carraio	
Soprintendenza	Autorizzazione				1125/03	variante aut.ne 12318/01	
Soprintendenza	Autorizzazione				5587/07	variante aut.ne 1125/03	
Soprintendenza	Autorizzazione				11707/08		
Soprintendenza	Autorizzazione				8542/09		
Comune di Brescia	autorizzazione paesistica				42/2010	relativa alle opere DIA 67897/09	
Comune di Brescia	fine lavori e richiesta agibilità			33973/10		della pratica PG 27644/01- fine lavori 03/12/09	
Comune di Brescia	fine lavori e richiesta agibilità			45843/15		della pratica PG 27644/01- fine lavori 03/12/09	

Per le difformità edilizie e catastali rilevate si richiama quanto indicato al precedente punto B2).

## E3) ESISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si è verificato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia, che non esiste Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità, relativo a nessuna delle unità immobiliari oggetto di stima.





## F1-2) FORMAZIONE DEI LOTTI

Preventivamente si precisa la possibilità di formazione di lotti con vendita separata come più avanti indicato e con le precisazioni indicate nelle successive note esplicative.

## F4) VINCOLI DI PERTINENZIALITA'

Si ricorda che le autorimesse interrate non sono cedibili separatamente dalle unità immobiliari residenziali (vedi quanto esplicitato a pagina 30 della presente relazione);

## G) CRITERI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO (in condizioni di vendita forzata)

Criterio di valutazione: Metodo del confronto - MCA + Sistema di stima con valori comparabili

Descrizione analisi estimativa:

- 1) determinazione di un valore medio unitario di superficie commerciale comparando i prezzi delle offerte immobiliari rilevabili in zona e adeguando i valori con il seguente criterio:
  - definizione di coefficienti rivalutativi ( $>1$ ) o svalutativi ( $<1$ ) tra l'immobile dell'offerta immobiliare e quello staggito;
  - detraendo dal prezzo di listino il presunto sconto ottenibile a seguito di una trattativa d'acquisto (riduzione 5-15% valutata in base al caso in esame);
  - calcolo del prezzo unitario "finale" dell'immobile dell'offerta;
  - applicazione al prezzo unitario così ottenuto del coefficiente (divisore) e ottenendo un prezzo unitario comparabile con quello dell'immobile "staggito".

*(si veda al riguardo l'allegato prospetto)*
- 2) Si è inoltre valutato il prezzo di vendita della porzione est dell'immobile, avvenuta con atto notaio Gianni Tufano del 25.10.2010 Rep. 140537 Racc. 15207:
  - Ufficio a piano terra e primo con autorimesse e parti comuni ed esclusive scoperte, di superficie commerciale pari a circa mq 300;
  - Prezzo di vendita dichiarato € 1.400.000,00 oltre iva;
  - Prezzo al mq € 4.666,00 -
- 3) confronto del valore unitario ottenuto con le indicazioni dei listini immobiliari (Probrixia e OMI) e verifica dell'eventuale scostamento rispetto al "range" in essi indicato per caratteristiche omogenee di immobili.



## Viale Bornata

	Massimo	Minimo
Nuovo	3.100 €/Mq.	2.870 €/Mq.
Recente	2.640 €/Mq.	2.180 €/Mq.
Agibile 1:	1.725 €/Mq.	1.265 €/Mq.
Agibile 2:	1.175 €/Mq.	1.080 €/Mq.
Da ristrutturare:	990 €/Mq.	900 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,5 %	2,7 %

## Estratto listino Probrixia anno 2022

130	D2	BS00000077	20 Abitazioni civili	OTTIMO	2300	3300	L
131	D2	BS00000077	20 Abitazioni civili	NORMALE P	1800	2300	L
132	D2	BS00000077	21 Abitazioni di tipo econc	NORMALE P	1500	1800	L
133	D2	BS00000077	16 Autorimesse	NORMALE P	1050	1250	L

## Estratto listino OMI 2° semestre anno 2022

- 4) In caso di mancato scostamento dal “range” dei listini applicazione del prezzo unitario alla superficie commerciale e rettifica finale dei valori ottenuti in funzione di ulteriori elementi intrinseci al bene oggetto di stima.

Per la definizione del “valore di mercato in condizioni di vendita forzata” vengono poste come assunzioni limitative che il bene in esame sia comunque “commerciabile” e possa trovare collocazione sul mercato.

Ciò premesso viene applicata una riduzione percentuale (da 0 a 40%) rispetto al prezzo ottenibile dopo un’adeguata ricerca e campagna di mercato.

LOTTO DI VENDITA	sub catastale	descrizione	valore di stima	valore per vendita forzata
1	13	barchessa ovest	684.091,36 €	547.273,09 €
2	14	villa padronale PT e P1	2.680.671,31 €	1.876.469,92 €
3	15	barchessa est	994.463,42 €	795.570,74 €
4	18	piano terzo (mansarda)	280.065,81 €	224.052,65 €
5	36	piano secondo	886.189,55 €	620.332,68 €



6	19	autorimessa nord est	46.853,84 €	37.483,08 €
7	20	autorimessa est	109.864,19 €	76.904,93 €
8	21	autorimessa sud est	98.231,51 €	58.938,90 €
9	22	autorimessa sud	96.938,99 €	67.857,29 €
10	23	autorimessa ovest	169.643,23 €	118.750,26 €
11	27	posto auto scoperto	10.100,85 €	10.100,85 €
		<b>sommano</b>	<b>6.057.114,06 €</b>	<b>4.433.734,39 €</b>

### Note esplicative:

- a) In considerazione delle dimensioni grafiche, la tabella relativa al calcolo ragguagliato delle superfici commerciali e dei valori, per una migliore leggibilità, viene allegata in formato A3 – doppio foglio;
- b) Nella stessa tabella di calcolo del valore dei beni, il coefficiente moltiplicatore “K” applicato alle superfici è definito in base alle caratteristiche intrinseche dell’immobile o sue parti, dove 100% è il valore “normale” di riferimento:
  1. K = 120% applicato al piano terra del sub 14 “villa padronale” tiene conto della presenza del salone con modanature, stucchi e caminetto;
  2. K = 80% applicato al piano primo del sub 15 “barchessa” poiché trattasi di locali non particolarmente luminosi e spaziosi;
  3. K = 70% applicato alla mansarda sub 18 poiché trattasi di recupero sottotetto, con areoilluminazione parte a soffitto e altezze medie inferiori a cm 270;
  4. K = 40% applicato all’autorimessa sub 21 per il comodato d’uso perpetuo verso il sub 35, di utilizzo gratuito del locale cantina per collocazione impianti tecnologici e lavanderia;
- c) Si ricorda che le autorimesse interrate non sono cedibili separatamente dalle unità immobiliari residenziali (vedi quanto esplicito a pagina 30 della presente relazione);
- d) Si precisa che le porzioni di villa padronale al piano terra e al piano primo, non sono ritenute tra loro funzionalmente separabili; questo principalmente per l’assenza di adeguati servizi igienici al piano terra.  
 Per la conformazione e le caratteristiche di pregio del piano terra, non si ritiene fattibile l’inserimento di un blocco bagno. Inoltre, nel caso di mantenimento della vigente destinazione residenziale, la tipologia dei locali mal si presta all’individuazione di spazi per la zona notte.
- e) Relativamente al piano mansarda sub 18, deve essere previsto diritto di utilizzo della scala che parte dal piano secondo sub 36.



Al riguardo si precisa che nella planimetria catastale del sub 36 (appartamento piano secondo), la scala di collegamento che sale dall'atrio comune del piano terra è l'utilità comune sub 32 (comune ai sub 18 e 36), quindi non va qui rappresentata; oppure va almeno indicato che trattasi di parte comune, come correttamente indicato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni.

Sono stati considerati nei coefficienti e valori sopraesposti, i deprezzamenti relativi:

- a) alla regolarizzazione di abusi edilizi per i sub 13, 15 e 23;
- b) al vigente comodato d'uso a favore della proprietà confinante della cantina, parte dell'autorimessa sub 21;
- c) alla redazione della pratica SCIA antincendio per il corpo autorimesse;
- d) allo spostamento in altro locale dello scambiatore termico dell'appartamento sub 13, attualmente ubicato entro un locale tecnico della villa padronale sub 14.

**ALLEGATI:**

- a) tabella con il calcolo ragguagliato delle superfici commerciali e dei valori di stima, tabella comparazioni;
- b) estratti catastali: estratto mappa; visure storiche e planimetrie di ogni unità immobiliare;
- c) certificazione notarile;
- d) estratto titoli edilizi (vedi elenco dettagliato in testa all'allegato);
- e) relazione tecnica e documentazione fotografica allegati al Permesso di Costruire.
- f) documentazione fotografica distinta per unità immobiliare, con punti di ripresa;
- g) visura camerale storica;
- h) atto di provenienza;
- i) atti di compravendita sub 34 e comodato sub 21;
- j) schemi di calcolo superfici.

Rezzato, li 21 giugno 2023

IL TECNICO INCARICATO  
Arch. Tognazzi Oliviero

