

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 97 / 2025

GIUDICE DELEGATO: DOTT. CANALI GIANLUIGI

RELAZIONE DI STIMA

**Appartamento al piano primo
Via Volto n.10, Gardone Val Trompia (BS)**

Creditore procedente: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Vico dei Corrieri n. 27 - Napoli

IQERA ITALIA S.P.A. (mandatario)

Via Adolfo Ravà n. 75 - Roma

Esecutato: **“OMISSIS”**

Esperto Incaricato: **ING. MARIA ZATTARIN**

Via Aquileia 3 – 25126 Brescia

Mail: zattarinmp@libero.it



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Maria Zattarin con studio in Brescia, Via Aquileia n.3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3142, a seguito di decreto di conferimento d'incarico del 24.04.2025 del Tribunale di Brescia Sezione IV (fallimentare - procedure concorsuali – esecuzioni), ha prestato giuramento in data 15.05.2025 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n° 97/ 2025.

La sottoscritta CTU, ad espletamento dell'incarico affidatogli, in data 22.05.2025 ha potuto accedere all'immobile di proprietà dell'esecutato, prendendo visione dei locali, dello stato d'uso e manutenzione, della consistenza e redigendo apposito rilievo.

In data 10.07.2025 ha concluso le indagini peritali e ha risposto al quesito affidato, con la redazione del presente elaborato peritale, le cui risultanze sono riportate nel Riepilogo Sintetico.



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione generale delle unità immobiliari e identificazione del lotto di vendita

Il bene è costituito da un'abitazione posta a piano primo in un edificio disposto su quattro piani fuori terra.

Descrizione sintetica:

Abitazione piano primo

Ubicazione:	Gardone Val Trompia (BS) Via Volto n°10
Identificativi catastali:	Sez. NCT, Fg.31, part. 71 sub.3 P. 1 Cat. A/3
Quota e Diritto di Proprietà:	PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Valore di mercato ridotto PIENA PROPRIETA' € 61.000,00 (euro sessantunomila/00)

Verifica di conformità:

Conformità edilizia:	NO
Conformità catastale:	NO
Conformità titolarità:	SI

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobili occupati:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	NO

Limitazioni:

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



INDICE

PREMESSA.....	2
RIEPILOGO SINTETICO	3
1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	6
Localizzazione	6
Zona	6
Destinazione urbanistica dell'immobile	6
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato	7
Stato di manutenzione e finiture del fabbricato	9
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	10
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	10
Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare	11
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare.....	12
Classe energetica	12
Funzionalità dell'unità immobiliare	13
Esposizione prevalente dell'unità immobiliare	13
Luminosità dell'unità immobiliare	13
Panoramicità dell'unità immobiliare	13
Identificazione catastale delle unità immobiliari	13
Confini dell'unità immobiliare	15
Consistenza	15
Criterio di misurazione	16
Calcolo delle superfici di proprietà	16
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	17
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	17
Anno di costruzione	17
Titoli autorizzativi esaminati	17
Situazione urbanistica	18
Limitazioni urbanistiche	18
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	19
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica.....	20
3.2 RISPONDENZA CATASTALE	20
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti	20
Dichiarazione di rispondenza catastale	21
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	21
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	22
Contratti di locazione registrati.....	22
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	23
Stato di occupazione del bene	23



Oneri di natura condominiale	23
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale	23
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	24
Altri oneri	24
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	25
6. ANALISI ESTIMATIVA	26
Utilizzo della valutazione	26
Assunzioni e condizioni limitative.....	26
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	26
Criterio di valutazione	26
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	28
Rendimento locativo	28
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	30



1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Gardone Val Trompia

Via Volto n.10

Zona

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata in un edificio posto nel centro storico del paese, in un contesto principalmente residenziale.

Mappa geografica



Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Bing Mappe

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in ambito "Nucleo di Antica Formazione". Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.



Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare è un fabbricato costruito prima del 1967, di quattro piani fuori terra a destinazione residenziale, con cortiletto comune alle unità immobiliari che costituiscono l'edificio.

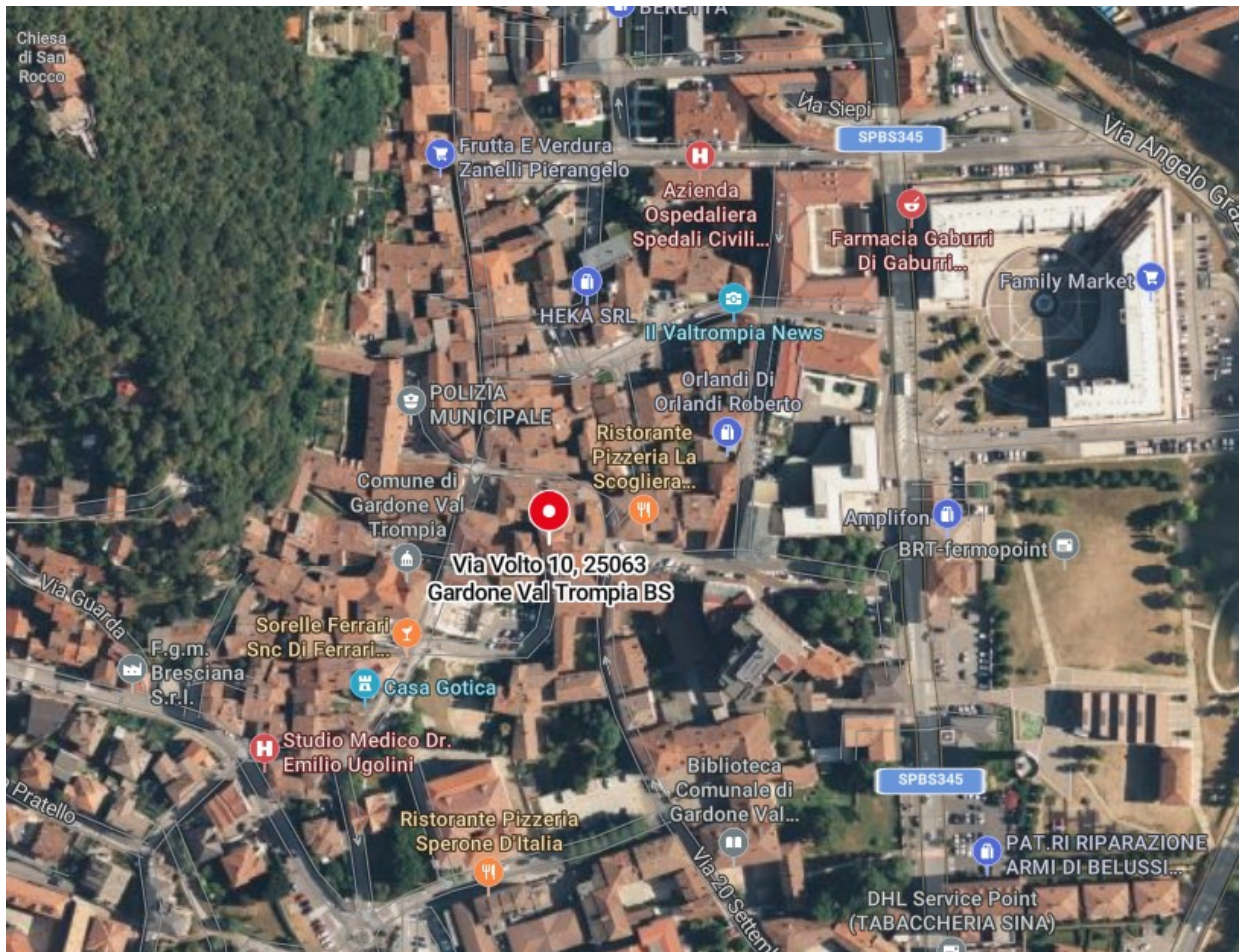


Figura 02: Indicazione del fabbricato in cui è inserito l'immobile - fonte Bing Mappe

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

- N. tot piani: n° 4 fuori terra
- Struttura in elevazione: Di tipo misto in muratura/pietra/calcestruzzo armato
- Solai: In latero c.a. con travi in calcestruzzo armato
- Copertura: In legno a falde inclinate e manto di copertura in tegole/coppi
- Murature perimetrali: Laterizio intonacato
- Coibentazioni/isolamenti: Assente
- Infissi esterni: Legno con vetri singoli
- Finiture esterne: Mediocri
- Allaccio fognatura: Presente





Fig. 03: Vista del fabbricato da via Volto n. 10



Fig. 04: Androne e cortiletto interno comune di accesso agli immobili





Fig. 05: Vano scala comune

Stato di manutenzione e finiture del fabbricato

Esternamente il fabbricato si presenta con finiture mediocri e nel complesso avrebbe bisogno di un intervento di ristrutturazione generale. Le finiture risultano risalenti ai primi anni '60, periodo in cui il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione: il portone d'ingresso è in metallo e vetro, il cortile interno ha pavimentazione in cemento con zone scrostate, così come le pareti hanno punti di scrostamento e segni di umidità di risalita; il vano scala è illuminato da aperture esagonali prive di serramento, ha pavimentazione in graniglia sui pianerottoli mentre le scale sono rivestite in marmo di Botticino, la ringhiera è in metallo.

All'interno di tale fabbricato è collocata al piano primo l'unità immobiliare di proprietà per la quota di 1/1 del "Omissis" ricadente nell'Esecuzione Immobiliare n° 97/2025 così come di seguito catastalmente identificata.

TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI CESSIONE	STATO
ABITAZIONE	P. 1	FG. 31 PART. 71 SUB. 3 cat. A/3, cl.3, consist. 3,5 vani Sup. cat. 72 mq, Rendita € 155,45 Via Volto 10	1/1 PIENA PROPRIETA'	OCCUPATO



2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

L'immobile oggetto di stima è posto al piano primo ed è accessibile dal civico n°10 di Via Volto. Nello specifico trattasi di un'abitazione di superficie commerciale di circa 71 mq.

All'abitazione si accede dal vano scale comune raggiungibile passando da un cortiletto preceduto da un androne condominiale.

L'appartamento è costituito da un corridoio che distribuisce la camera da letto, il bagno e un soggiorno con angolo cucina.

Di seguito viene riportata la pianta del rilievo eseguito in occasione del sopralluogo svolto in data 22.05.2025.

PIANTA PIANO PRIMO

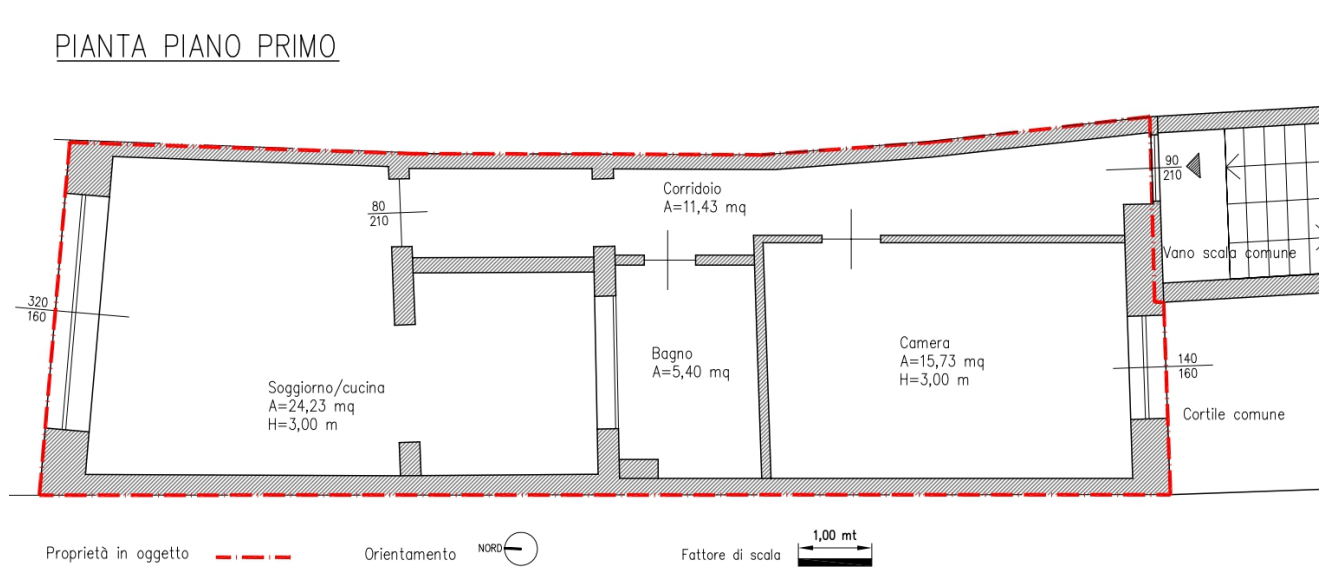


Figura 06: Pianta di rilievo



Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare

L'abitazione nel complesso si presenta ben tenuta anche se le finiture sono datate e sembrerebbero risalenti al periodo di ristrutturazione dell'edificio.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in graniglia di marmo di vari colori, le pareti del bagno hanno rivestimento in ceramica, i serramenti esterni sono in legno con tapparelle, le porte interne sono in legno con inserto in vetro, tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati

Lo stato di manutenzione dell'appartamento, tenendo conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti, pareti), degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento, dei servizi igienico sanitari, può essere complessivamente definito discreto.



Corridoio



Camera



Bagno



Bagno





Fig. 07: Finiture abitazione

Impianti in dotazione dell'unità immobiliare

- | | | | |
|--------------------------|--|---|--|
| - Riscaldamento: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: |
| | Se presente: | <input type="checkbox"/> Centralizzato | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo |
| | Alimentazione: | <input checked="" type="checkbox"/> Metano | <input type="checkbox"/> Gas propano liquido |
| | | <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Gasolio/olio combustibile |
| | Elementi radianti: | <input checked="" type="checkbox"/> Radiatori | <input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto |
| | | <input type="checkbox"/> Aria | <input type="checkbox"/> Altro (pellet) |
| - Condizionamento: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| - Solare termico: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| - Elettrico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Idraulico: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà: / |
| - Antifurto: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| - Pannelli fotovoltaici: | <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |

(*) Nota sulle attrezzature impiantistiche:

Durante il sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti in dotazione all'immobile; alla data del sopralluogo l'appartamento risultava comunque abitato.

L'appartamento è dotato di riscaldamento tradizionale a termosifoni e caldaia collocata in cucina.

Classe energetica

☒ Classe energetica desunta dall'APE: Non presente/ non desumibile

Da indagine svolta su portale della Regione Lombardia non risulta presente in banca dati alcun attestato di prestazione energetica.



Funzionalità dell'unità immobiliare

La funzionalità valuta la disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione.

Nel caso specifico risulta: ☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente.

Nel caso specifico risulta: ☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo

Luminosità dell'unità immobiliare

La luminosità indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Nel caso specifico risulta: ☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo

Panoramicità dell'unità immobiliare

La panoramicità è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico.

Nel caso specifico risulta: ☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo

Identificazione catastale delle unità immobiliari

Il bene così come risultante nell'atto di pignoramento risultava così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Gardone Val Trompia (BS)

Sez. Urb. NCT Fg. 31 particella 71 sub. 3

Via Volto 10, P.1 cat. A/3, cl.3, vani 3,5, Sup. catastale 72 mq, Rendita catastale € 155,45

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 17.11.2014 pratica n. BS0293555 in atti dal 17.11.2014 adeguamento categoria catastale (n. 135936.1/2014);
- Variazione modifica identificativo del 05.07.2007 pratica n. BS0311778 in atti dal 05.07.2007 Variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 114749.2/2007);
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Si riporta a seguire uno stralcio delle planimetrie catastali ultime in banca dati alla data del 15.05.2025 e risalenti al 17.11.2014 e a seguire la planimetria precedente risalente al 01.01.1964.



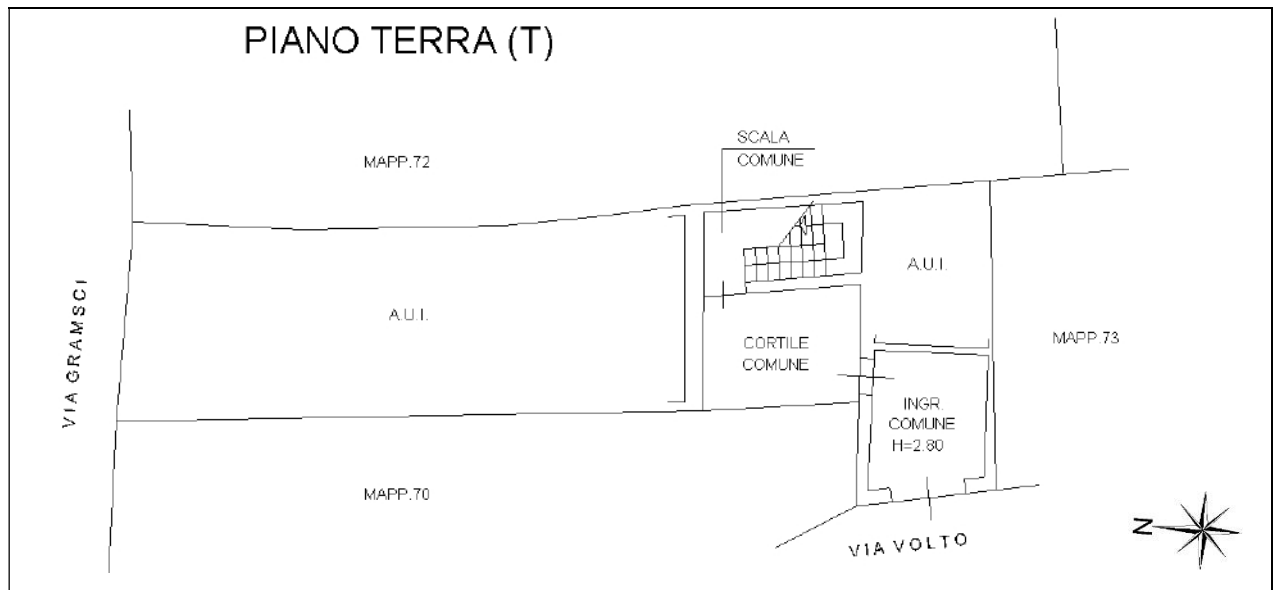


Figura 08: Estratto planimetria catastale Sez. Urb. NCT Fg. 31 particella 71 sub. 3 in banca dati dal 17.11.2014 – piano terra

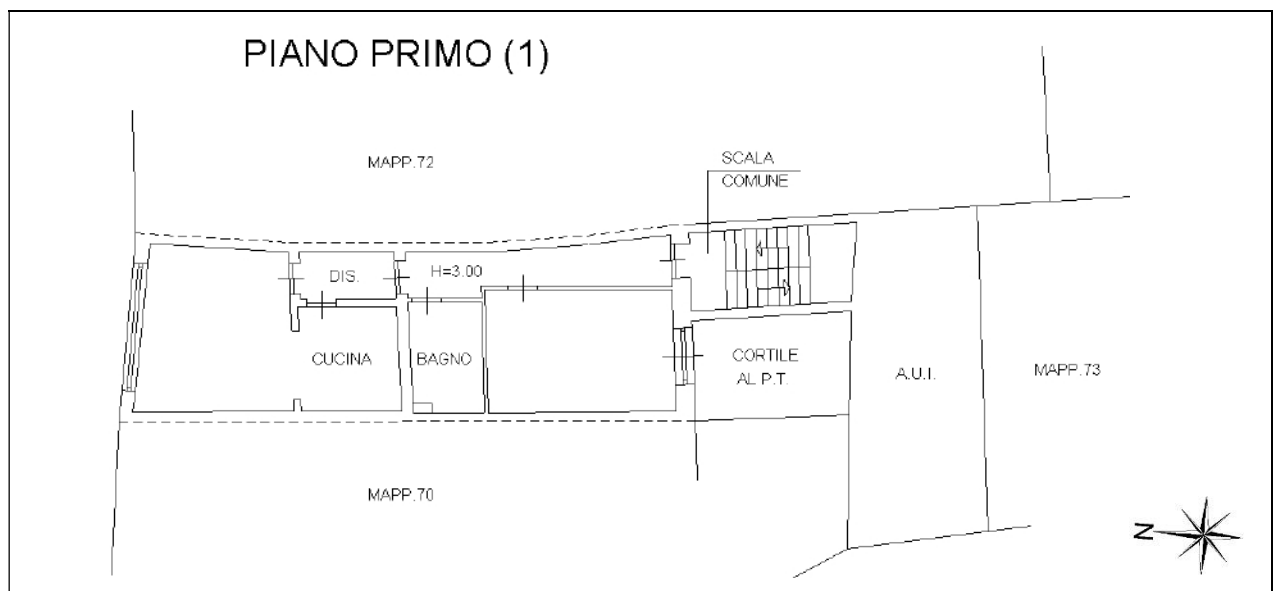


Figura 09: Estratto planimetria catastale Sez. Urb. NCT Fg. 31 particella 71 sub. 3 in banca dati dal 17.11.2014 – piano primo

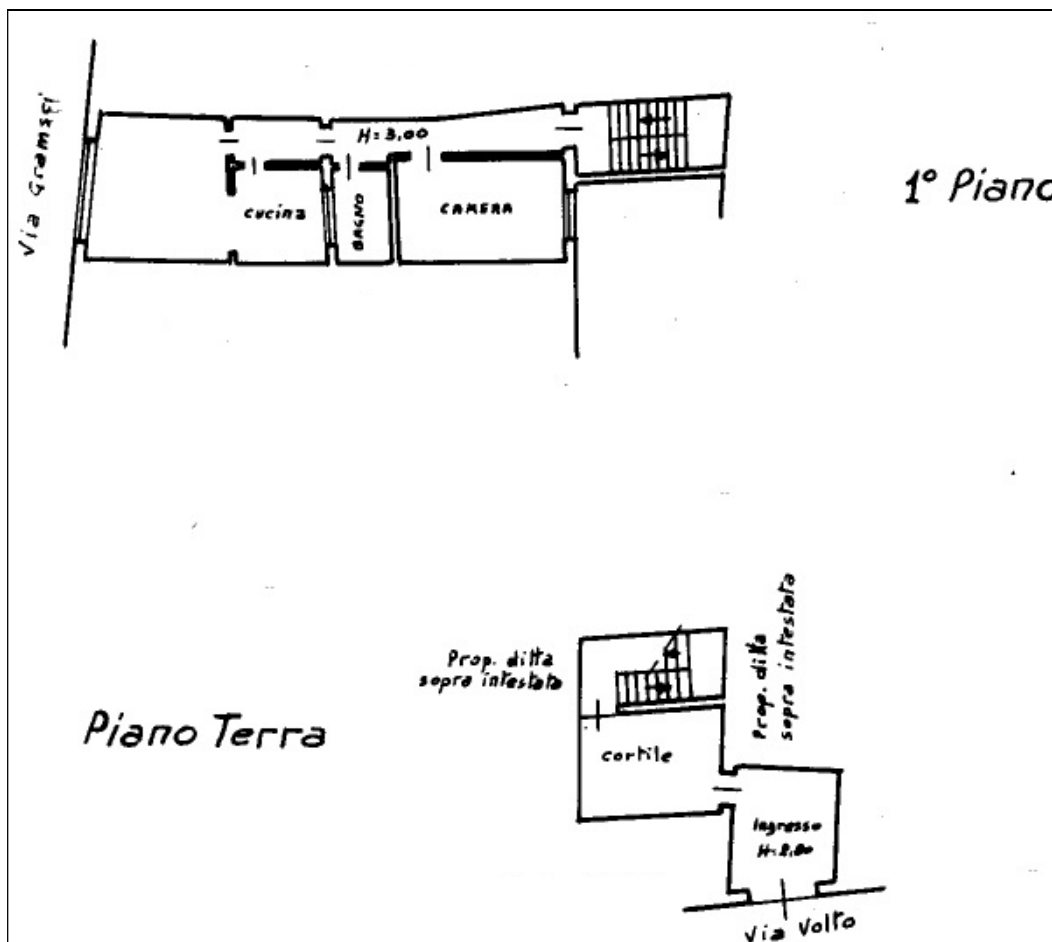


Figura 10: Estratto planimetria catastale Sez. Urb. NCT Fg. 31 particella 71 sub. 3 in banca dati dal 01.01.1964

Confini dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare presenta i seguenti confini:

- a Nord prospetta su strada pubblica;
- a Ovest confina con altra proprietà (Part. 70);
- a Sud confina con proprietà comuni (scala e cortile);
- a Est confina con altra proprietà (Part. 72);

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, la planimetria catastale e la visura storica. **(Allegato 1)**

Consistenza

In data 22.05.2025 è stato eseguito un sopralluogo presso l'immobile; è stato possibile prendere visione dello stesso, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato. L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito **(Allegato 6)** è stato confrontato con la planimetria catastale ultima in atti **(Allegato 1)** e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate **(Allegato 3)**.



Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:
 - Per i **locali principali** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

Calcolo delle superfici di proprietà

Di seguito vengono indicate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

N.B: La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo. **(Allegato 6)**

Per cui si ottengono le seguenti superfici interne nette dei locali:

- Corridoio di superficie utile di circa	11,43 mq;
- Camera di superficie utile di circa	15,73 mq;
- Bagno di superficie utile di circa	5,40 mq;
- Soggiorno/cucina di superficie utile di circa	24,23 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota nuda proprietà	Sup. commerciale
UNICO			(mq)	(%)	(%)	(mq)
	Appartamento piano primo					
	Locali abitazione	S.E.L.	71,20	100%	100%	71,20
Spazi comuni già ricompresi						



3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

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

Anno di costruzione

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto rientra nei Nuclei di Antica Formazione (NAF).

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Gardone Val Trompia al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti alle unità immobiliari oggetto della presente relazione nonché relative al fabbricato in cui sono inserite a nome dell'attuale proprietario e dei precedenti.

Le pratiche edilizie fornite dall'Ufficio tecnico comunale sono riportate in allegato (***Allegato 3***) e di seguito elencate:

- **Licenza di costruzione N. 68 del 26.06.1961 (*Allegato 3.1*)**

Con tale pratica viene autorizzata la ristrutturazione del fabbricato costituito al piano terra da un negozio con magazzino e abitazioni ai piani soprastanti. Nello specifico il progetto prevede la realizzazione di una scala interna di collegamento tra il piano interrato, il piano terra e il piano primo dove viene creato un appartamento. Inoltre viene variato il prospetto su via Gramsci.

- **Licenza di costruzione N. 47 del 11.07.1962 (*Allegato 3.2*)**

Con tale pratica viene autorizzata la ristrutturazione della porzione di piano terra attualmente occupata dell'androne d'ingresso su via Volto.

- **Certificato di Abitabilità del 19.04.1963 (*Allegato 3.3*)**

A seguito di domanda presentata in data 15.03.1963 il Comune di Gardone Val Trompia ha rilasciato il certificato richiesto.

Di seguito viene riportato un estratto della pratica edilizia di ristrutturazione del fabbricato:



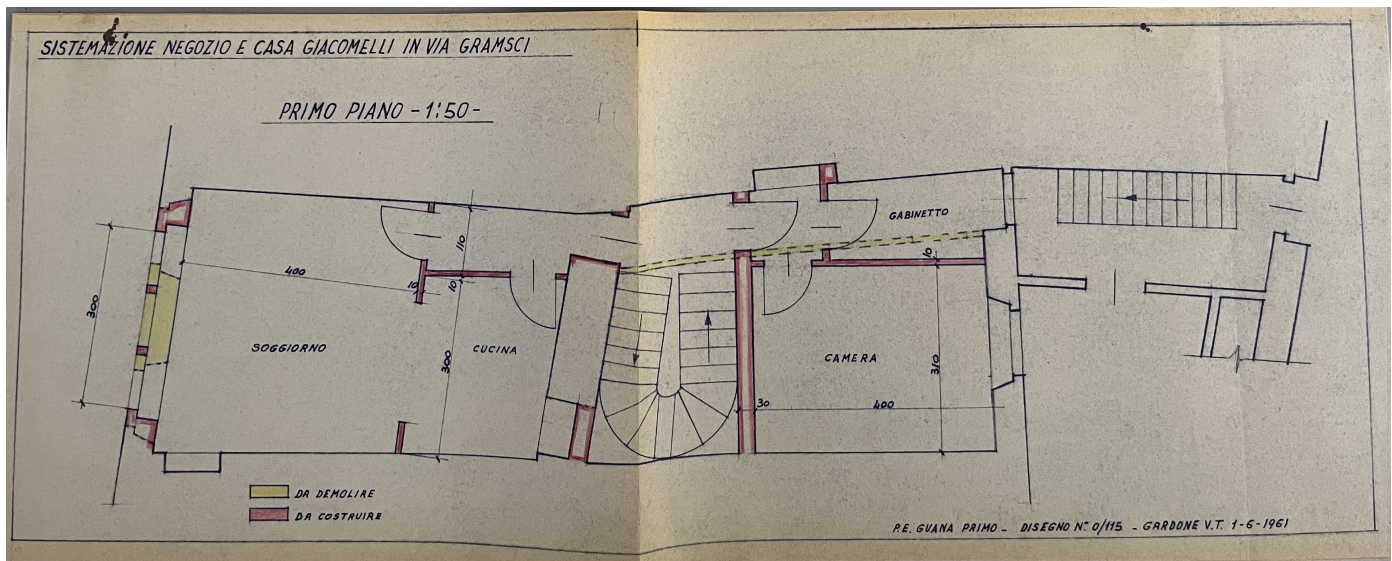


Figura 11: Estratto Licenza di costruzione N. 68 del 26.06.1961

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

☒ Vigente: Variante al Piano di Governo del Territorio approvata con delibera di C.C. n. 36 del 24.11.2022.

Il mappale 71 del fg. 31 Censuario di Gardone Val Trompia con il quale è identificato l'immobile oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in zona identificata come:

- "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 4.8 (**Allegato 2**). Nello specifico l'immobile si trova all'interno dell'isolato n. 5 e ricade nella categoria d'intervento "A4 – EDIFICI GIA' PROFONDAMENTE TRASFORMATI O NUOVI O PRIVI DI VALORE AMBIENTALE".

Convenzione urbanistica: ☐ Si ☒ No

Cessioni diritti edificatori: ☐ Si ☒ No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: ☐ Si ☒ No

Vincoli ambientali: ☐ Si ☒ No

Vincoli paesaggistici: ☐ Si ☒ No

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti delle tavole e delle norme dello strumento urbanistico vigente: (**Allegato 2**)

- Piano delle Regole – Tavola R 10.e – Ricognizione e classificazione degli ambiti: Inzino e Gardone

- Piano delle Regole – Tavola R 06 – Nuclei di antica formazione: isolati, fabbricati, comparti degradati e ambiti di riorganizzazione urbana e riordino mobilità

- Piano delle Regole – Tavola R 07.c – Classi di sensibilità paesistica
- Piano delle Regole – Tavola R 08 – Nuclei di antica formazione: categorie d'intervento ed individuazione degli edifici con elementi di pregio
- Piano delle Regole – PRS 06 - Estratto N.T.A. Art. 4.8



Figura 12: Estratto Piano delle Regole – Tavola R08

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale (**Allegato 3**) e sulla base del rilievo eseguito (**Allegato 6**) in occasione del sopralluogo svolto è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto risultante dalle pratiche edilizie autorizzative.

Da tale confronto risulta che:

- Il progetto prevedeva che l'abitazione fosse direttamente collegata all'unità immobiliare (negoziato) posta al piano terra mediante una scala che avrebbe occupato lo spazio dove attualmente si trova il bagno;
- Nel progetto il bagno è posto dove ora si trova l'ingresso all'abitazione;
- La camera ha dimensioni diverse rispetto al progetto;
- Il progetto prevedeva due accessi alla zona cucina: dal soggiorno e dal corridoio. Attualmente la zona cucina è raggiungibile solo dal soggiorno.
- L'accesso all'unità immobiliare nel progetto avveniva unicamente dalla scala interna tramite il piano sottostante e non c'era pertanto alcun accesso dal vano scale comune.



Si evidenzia tuttavia che la planimetria catastale presentata nel 1964 quindi successivamente all'esecuzione dei lavori di cui alla Licenza di costruzione N. 68 del 26.06.1961 non rappresenta lo stato di progetto autorizzato ma risulta già sostanzialmente allineata allo stato di fatto dei luoghi così come rilevato. Non è possibile sapere se tale stato dei luoghi sia stato formalizzato in una variante finale non essendo stata trovata alcuna altra pratica edilizia negli archivi comunali ad eccezione di quelle sopra citate.

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Io sottoscritta ing. Maria Zattarin, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3142, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiaro per le unità immobiliari in oggetto:

- ☐ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione
☒ la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

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

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 15.05.2025.

Si allegano l'estratto mappa, la planimetria catastale ultima in banca dati e la planimetria catastale precedente, la visura storica Catasto Fabbricati. **(Allegato 1)**

A seguito del sopralluogo svolto presso l'unità immobiliare, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nella planimetria catastale ultima in atti aggiornata al 17.11.2014.

Dal confronto eseguito si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione della porta d'ingresso non è centrata al corridoio come indicato in planimetria;
- in planimetria è indicata una porta di separazione tra il corridoio e il disimpegno non realizzata;
- in bagno non è indicata la realizzazione di un'apertura verso la cucina tamponata con vetrocemento delle dimensioni di 1,80m x 1,05m;
- in planimetria è presente un'apertura di passaggio tra il disimpegno e la cucina che da rilievo non risulta presente.

Si evidenzia che la planimetria in atti risulta difforme sia dallo stato rilevato sia dal progetto autorizzato presente negli uffici comunali. Inoltre dalla planimetria di primo impianto del 1964 e da quella del 2014 si evidenzia la modifica di rappresentazione grafica delle parti comuni condominiali.



Dichiarazione di rispondenza catastale

Io sottoscritta ing. Maria Zattarin, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3142, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiaro:

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

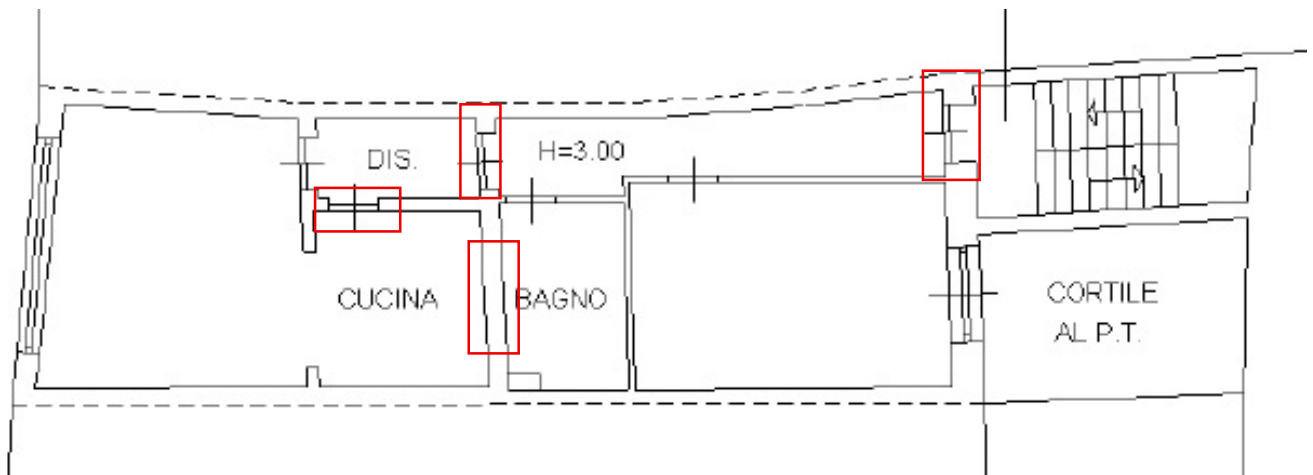


Figura 13: Estratto planimetria catastale dell'appartamento con indicazione delle difformità rilevate

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Come desumibile dalla Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (**Allegato 5**) il bene immobile ubicato in Comune di Gardone Val Trompia, la cui attuale identificazione catastale è la seguente:

Sez. Urb. NCT Fg. 31 particella 71 sub. 3

Via Volto 10, P.1 cat. A/3, cl.3, vani 3,5, Sup. catastale 72 mq, Rendita catastale € 155,45

Alla data del 07.04.2025 il bene risultava di proprietà di

-“Omissis”

Provenienza ventennale

-Per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto risulta quanto segue:

*** A “Omissis” per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Sezione Urbana GAR Foglio 16 Particella 734 Subalterno 3 e pervenuto per atto pubblico notarile di **compravendita** del Notaio Scutra Cristina del 6 marzo 2006 repertorio n. 73965/14225 (**Allegato 4**) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale



di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 13 marzo 2006 al numero di registro generale 12913 e numero di registro particolare 7490 da "Omissis" per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Gardone Val Trompia (BS).

*** A "Omissis" per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Sezione Urbana GAR Foglio 16 Particella 734

Subalterno 3 e pervenuto per atto pubblico notarile di **compravendita** del Notaio Scutra Cristina del 15 luglio 2003 repertorio n. 64380/11056 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 23 luglio 2003 al numero di registro generale 35584 e numero di registro particolare 21572 da "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Gardone Val Trompia (BS).

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Servitù/Vincoli:	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Oneri:	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Pesi/gravami:	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No

Contratti di locazione registrati

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica della presenza di contratti registrati di locazione e/o comodato o altro contratto a favore di terzi, inerenti all'unità immobiliare in oggetto, con istanza presentata in data 20.05.2025 prot. 151955 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Chiari, in data 21.05.2025 prot. 152967/2025 ha fornito dichiarazione dell'assenza di alcun contratto di locazione o comodato regolarmente registrato gravante l'unità immobiliare in oggetto. (**Allegato 7**).



4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione del bene

Alla data del sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU con il Custode Giudiziario nominato, l'appartamento risultava abitato dal "Omissis" proprietario dell'immobile.

Oneri di natura condominiale

L'immobile non risulta costituito in condominio. In relazione alla gestione delle parti comuni si faccia pertanto riferimento a quanto contenuto nell'atto di compravendita (***Allegato 4***):

"Forma oggetto della presente vendita anche la quota di comproprietà, proporzionale alla proprietà esclusiva, delle parti comuni dell'edificio di cui tale unità immobiliare fa parte ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile."

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente capitolo 3.2 si ritiene necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, il rilascio delle certificazioni, il pagamento delle sanzioni e dei diritti.

Vista la pluralità e complessità delle difformità rilevate e l'incertezza della sanabilità dello stato dei luoghi e dello stato autorizzato non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, ritenendosi necessario predisporre un progetto di intervento e una pratica di sanatoria da concordare con l'amministrazione comunale, non oggetto del presente incarico. Si ritiene pertanto opportuno applicare una decurtazione percentuale al valore dell'immobile quantificabile in ragione del 20% per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia, il cui importo verrà detratto al valore di stima dell'immobile

Si evidenzia inoltre che la mancata conformità catastale degli immobili rende necessario un aggiornamento della planimetria catastale.

Si evidenzia che i costi della regolarizzazione edilizia e catastale verranno detratti al valore di stima dell'immobile come calcolato con la presente perizia ma che una eventuale variazione di tali costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potrà determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia.



Tali importi di costo sono infatti da ritenersi indicativi e un conteggio di dettaglio potrà essere eseguito solo a seguito di predisposizione di un adeguato preventivo non oggetto del presente incarico.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto rientra nell'ambito dei "Nuclei di Antica Formazione" Per i vincoli connessi al carattere storico dell'immobile si rimanda alle norme presenti nel vigente PGT.

Altri oneri

Nessuno



5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze della Certificazione Notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini in data 07.04.2025 sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che in ordine a quanto in oggetto, sono presenti le seguenti formalità:
(Allegato 5)

***** Ipoteca Volontaria**

concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Scutra Cristina del 6 marzo 2006 repertorio n. 73966/14226 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 13 marzo 2006 al numero generale 12914 e al numero particolare 2773 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 90.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, durata 30 anni, a carico di "Omissis" per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana GAR Foglio 16 Particella 734 Subalterno 3 sito nel comune di Gardone Val Trompia (BS).

***** Verbale di Pignoramento Immobili**

atto Uff. Giud. Corte Di Appello Brescia del 15 marzo 2025 repertorio n. 2086 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 7 aprile 2025 al numero generale 15111 e al numero particolare 10465 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di "Omissis" per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 31 Particella 71 Subalterno 3 sito nel comune di Gardone Val Trompia (BS).

E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 15.05.2025. **(Allegato 5)**



6. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

Assunzioni e condizioni limitative

La presente relazione di stima è relativa ai beni descritti nonché alle parti comuni così come originariamente pervenuti e così come rilevati in loco e si basa sulle verifiche di conformità eseguite e sui dati reperiti presso gli uffici pubblici a garanzia di veridicità ed affidabilità dei dati considerati.

Quanto alle verifiche di conformità edilizia si evidenzia che esse sono state eseguite sulla base del rilievo dell'immobile eseguito dalla sottoscritta nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Gardone Val Trompia.

Verifica del migliore e più conveniente uso

Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici. Per gli immobili in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.



La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore, nonché del Borsino Immobiliare;
- agenti ed agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Gardone Val Trompia (BS).



7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, degli oneri gravanti sul bene, dell'analisi estimativa eseguita, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato (**Allegato 8**):

- Abitazione 1.100,00 € / mq

Pertanto si ottiene:

CALCOLO VALORE DI MERCATO							
Consistenza	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Quota piena proprietà	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore stima
Appartamento piano primo							
		(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
Locali abitazione	S.E.L.	71,20	100%	100%	71,20	€ 1.100	€ 78.320,00
Spazi comuni già ricompresi							

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato dell'immobile sopra elencato:

1. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 2%, quindi pari ad € 1.566,40;
2. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, quantificabile in ragione del 20%, quindi pari ad € 15.664,00.

Arrotondando, pertanto si ottiene:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO ARROTONDATO

(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):

€ 61.000,00 (diconsi euro sessantunomila/00)

Rendimento locativo

È stato infine determinato il valore locativo dei beni, sulla base dei rendimenti locativi minimi e massimi rilevati nel Comune di Gardone Val Trompia sulla base dei confronti con comparabili e con le banche dati degli operatori immobiliari presenti sul territorio comunale.



AGENZIA DEL TERRITORIO (O.M.I.) – rilevazione secondo semestre 2024

Fascia Zona centrale, tipologia prevalente abitazioni civili, tipologia analizzata:

Destinazione Residenziale:

-Abitazioni civili (stato conservativo ottimo)	da 4,5 a 5,8 € /mq x anno
-Abitazioni civili (stato conservativo normale)	da 3,8 a 5,0 € /mq x anno
-Abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale)	da 3,6 a 4,5 € /mq x anno

Per il calcolo del rendimento locativo si sono considerate le superfici interne nette dei locali come di seguito calcolate:

Consistenza	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Superfici nette
		(mq)	(%)	(mq)
Appartamento piano primo				
Locali di abitazione	S.I.N.	56,79	100%	56,79
Spazi comuni già ricompresi				

L'analisi del mercato eseguita sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo di interesse ha permesso di ricavare i seguenti valori di locazione:

Rendimento locativo minimo:	$56,79 \text{ mq} \times 3,6 \text{ €/mq} = 204,44 \text{ € / mese} = 204,44 \times 12 = 2.453,33 \text{ €/anno}$
Rendimento locativo massimo:	$56,79 \text{ mq} \times 4,5 \text{ €/mq} = 255,56 \text{ € / mese} = 255,56 \times 12 = 3.066,66 \text{ €/anno}$
Rendimento locativo medio:	$56,79 \text{ mq} \times 4,05 \text{ €/mq} = 230,00 \text{ € /mese} = 229,80 \times 12 = 2.759,99 \text{ €/anno}$
Rendimento locativo reale:	$56,79 \text{ mq} \times 4,40 \text{ €/mq} = 250,00 \text{ € / mese} = 250,00 \times 12 = 3.000,00 \text{ €/anno}$

Pertanto, il rendimento locativo reale risulta il seguente:

VALORE LOCATIVO

€ 250,00€/mese corrispondenti a € 3.000,00€/anno

Brescia, lì 10.07.2025

In fede, Il Tecnico

Ing. Maria Zattarin

(documento firmato digitalmente)

