

Studio Tecnico Associato
Guizzi · Platto
Ingegneria e Architettura

Sede legale
C.F.
P.IVA
e-mail
sito internet
ing. arch. Brunella Guizzi
ing. arch. Alberto Platto

via IV Novembre, 5 - 25068 - Sarezzo
01812770178
03181440177
studio@guizziplatto.it
guizziplatto.it
cell. 335 1893473 - guizzi@guizziplatto.it
cell. 333 4429773 - platto@guizziplatto.it

Tribunale di Brescia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
procedimento n° 502 / 2023 Es. Imm.

PERIZIA DI STIMA

C.T.U
ing. Alberto Platto



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alberto Platto, nato a Brescia il 19.9.1955, con studio a Sarezzo (BS) in via 4 Novembre, 5, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n° 1381, in data 21/12/2023 ha prestato giuramento per l'accettazione dell'incarico come da decreto di nomina emesso in data 14/12/2023. dalla Giudice dell'esecuzione dr.ssa Liana Zaccara quale consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) per la stima dell'immobile di cui al procedimento in oggetto.

MODALITÀ DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

A seguito della nomina il sottoscritto C.T.U. ha preso contatto con la Custode designata avv. Patrizia Ghizzoni per concordare l'effettuazione dei necessari sopralluoghi.

In data 22/2/2024 è stata inoltrata al comune di Pertica Alta la richiesta di accesso agli atti per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

La documentazione richiesta è stata acquisita in data 6/3/2024.

In data 7/3/2024, visto il protrarsi delle operazioni preliminari e la difficoltà di concordare il primo sopralluogo, il sottoscritto ha inoltrato istanza di proroga di 90 giorni.

La proroga richiesta è stata concessa in data 11/3/2024.

In data 11/3/2024 è stata inoltrata all'Amministrazione del condominio K2 di Lumezzane, via Monte Ladino, la richiesta della documentazione amministrativo/contabile degli immobili in esso ubicati.

In data 14/3/2024 è stato effettuato il sopralluogo nel corso del quale è stato possibile visionare gli immobili, effettuarne il rilievo e gli accertamenti necessari per la redazione della stima.

Non è stato possibile effettuare l'accesso agli immobili siti nel condominio K2 di Lumezzane individuati dai mappali 22 subb. 71, 76, 84, 86 in quanto chiusi e dei quali il proprietario dichiarava di non disporre delle chiavi.

Il Custode ha concordato un rinvio in attesa della consegna delle chiavi.

In data 27/3/2024 è stata inoltrata al Comune di Lumezzane la richiesta di accesso agli atti per verificare la regolarità amministrativa degli immobili oggetto della procedura.

Contemporaneamente sono state acquisite le documentazioni catastali aggiornate (mappe, planimetrie e visure storiche) per poter disporre degli elementi oggettivi necessari alla stima.

In data 3/5/2024 il Comune di Lumezzane ha trasmesso la documentazione richiesta specificando che:

"per quanto riguarda la documentazione relativa al Condominio K2 in Via Monte Ladino (Piano Seminterrato ed Interrato), rimangono ad oggi confermate le pratiche, precedentemente trasmesse con accesso atti n. 315 del 24/08/2021".

"per quanto riguarda l'immobile di Vicolo Dell'olmo, si comunica che rispetto a quanto trasmesso con l'accesso atti 315 del 24/08/2021, non avevamo riscontrato pratiche



edilizie bensì una pratica per intervento dei Vigili del Fuoco del 01/06/2021, che rispetto all'accesso precedente il procedimento ha trovato una conclusione."

Si precisa che l'accesso agli atti citato si riferisce ad una precedente CTU 63/2021 effettuata sempre dal sottoscritto CTU e che le documentazioni citate vengono quindi allegate anche alla presente relazione.

In data 10/5/2024 l'Amministrazione del condominio K2 di Lumezzane, via Monte Ladino, ha trasmesso la documentazione amministrativo/contabile degli immobili in esso ubicati.

Dall'esame della documentazione è emersa la mancanza del C.P.I. per le autorimesse del condominio K2 di Lumezzane, via Monte Ladino.

L'Amministratore del condominio ha reso noto di aver già provveduto all'incarico professionale per l'espletamento della pratica.

Della situazione suddetta è stata data comunicazione alla Custode giudiziario avv. Patrizia Guzzoni.

Mancando ad oggi riscontro alla richiesta del C.P.I. il sottoscritto, procede con la stesura della propria relazione di stima tenendo conto, nella valutazione, della carenza riscontrata.

In data 23/5/2024 è stato possibile effettuare un secondo sopralluogo negli immobili che erano risultati inaccessibili nel corso del primo sopralluogo di via Monte Ladino a Lumezzane.

Terminati gli accertamenti necessari il sottoscritto CTU ha proceduto alla stesura della presente relazione.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della perizia di stima sono di proprietà del sig.....(omissis)..... e sono siti nei comuni di Lumezzane (frazione S. Apollonio) e di Pertica Alta (località Livemmo), come di seguito meglio identificati e descritti:

Immobili in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2 **Identificati al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22**

Si tratta di 4 posti auto situati al piano seminterrato e ulteriori 8 posti auto e 8 cantine situati al piano interrato di un condominio edificato nel 1967 in Lumezzane S. Apollonio.

Gli interrati (come tutto il condominio) hanno struttura di c.a. e solette in laterocemento; le murature perimetrali contro terra sono in c.a.

In generale lo stato di conservazione è scarso e necessita di manutenzione ordinaria. Dall'esame della documentazione è emersa la mancanza del C.P.I., condizione per la quale attualmente le autorimesse non risultano utilizzabili.

immobile n°1) Sub. 42, Cat. C/6, Classe 4, Consist. 9 mq

Posto auto in autorimessa condominiale al piano seminterrato. (fotografia 03) – indiviso – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.

immobile n°2) Sub. 49, Cat. C/6, Classe 4, Consist. 13 mq

Posto auto in autorimessa condominiale al piano seminterrato. (fotografia 02) – indiviso – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.

immobile n°3) Sub. 50, Cat. C/6, Classe 4, Consist. 12 mq



- Posto auto in autorimessa condominiale al piano seminterrato (fotografia 02). – indiviso – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.
- immobile n°4)** Sub. 51, Cat. C/6, Classe 4, Consist. 13 mq
Posto auto in autorimessa condominiale al piano seminterrato (fotografia 01) – indiviso – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.
- immobile n°5)** Sub. 57, Cat. C/6, Classe 4, Consist. 41 mq
Autorimessa a più posti al piano interrato (fotografie 4, 5, 6,7) – indivisa – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale – sono presenti alcune pareti divisorie non corrispondenti alla delimitazione del subalterno, non autorizzate, realizzate con pannelli lignei e profilati, in condizioni precarie.
- immobile n°6)** Sub. 58, Cat. C/6, Classe 4 Consist. 12 mq
Posto auto in autorimessa condominiale al piano interrato (fotografie 6,7) – indiviso – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.
- immobile n°7)** Sub. 59, Cat. C/6, Classe 4, Consist. 13 mq
Posto auto in autorimessa condominiale al piano interrato (fotografie 6,7) – indiviso – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.
- immobile n°8)** Sub. 60, Cat. C/6, Classe 4 Consist. 13 mq
Posto auto in autorimessa condominiale al piano interrato (fotografia 12) – indiviso – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.
- immobile n°9)** Sub. 62, Cat. C/6, Classe 4, Consist. 13 mq
Posto auto in autorimessa condominiale al piano interrato (fotografia 11) – indiviso – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.
- immobile n°10)** Sub. 69, Cat. C/6, Classe 4, Consist. 13 mq
Posto auto in autorimessa condominiale al piano interrato (fotografia 10) – indiviso – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.
- immobile n°11)** Sub. 70, Cat. C/6, Classe 4, Consist. 13 mq
Posto auto in autorimessa condominiale al piano interrato (fotografia 9) - indiviso – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.
- immobile n°12)** Sub. 71, Cat. C/6, Classe 4, Consist. 14 mq
Posto auto in autorimessa condominiale al piano interrato (fotografia 8) - indiviso – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale – è presente una chiusura metallica di delimitazione del subalterno, non autorizzata, realizzata con serramento in ferro.
- immobile n°13)** Sub. 76, Cat. C/2, Classe 1, Consist. 3 mq
Cantina al piano interrato (non fotografabile) – locale accessibile da porta con chiusura autonoma, cieco – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.
- immobile n°14)** Sub. 77, Cat. C/2, Classe 1, Consist. 4 mq
Cantina al piano interrato (fotografia 20) - locale accessibile da porta con chiusura autonoma, cieco – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.
- immobile n°15)** Sub. 78, Cat. C/2, Classe 1, Consist. 4 mq
Cantina al piano interrato (fotografia 19) - locale accessibile da porta con chiusura autonoma, cieco – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.
- immobile n°16)** Sub. 80, Cat. C/2, Classe 1, Consist. 5 mq
Cantina al piano interrato (fotografia 18) - locale accessibile da porta con chiusura autonoma, con finestra – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.



- immobile n°17)** Sub. 82, Cat. C/2, Classe 1, Consist. 5 mq
Cantina al piano interrato (fotografia 17) - locale accessibile da porta con chiusura autonoma, cieco – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.
- immobile n°18)** Sub. 84, Cat. C/2, Classe 1, Consist. 10 mq
Cantina al piano interrato (fotografie 15, 16) - locale accessibile da porta con chiusura autonoma, con finestra – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.
- immobile n°19)** Sub. 85, Cat. C/2, Classe 1, Consist. 6 mq
Cantina al piano interrato (fotografia 14) - locale accessibile da porta con chiusura autonoma, con finestra – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale -.
- immobile n°20)** Sub. 86, Cat. C/2, Classe 1, Consist. 5 mq
Cantina al piano interrato (fotografia 13) - locale accessibile da porta con chiusura autonoma, con finestra – pavimentazione in cls - illuminazione condominiale.

Immobili in comune di Lumezzane - vicolo dell'Olmo, n° 6/8

Identificati al Catasto dei fabbricati, sez. NCT – foglio 23

Si tratta di 2 porzioni al piano terreno e dell'intero primo e secondo piano di un edificio situato nel nucleo storico del centro abitato di Lumezzane S. Apollonio. L'edificio è di impianto storico, con struttura in muratura, volte al piano terreno e solette in legno ai piani superiori, copertura in legno.

Lo stato di conservazione è decisamente precario e gli alloggi non sono abitabili. Tutto l'edificio richiede un intervento di manutenzione straordinaria anche strutturale per essere reso abitabile.

- immobile n°21)** N. civ. 6 - mappale 36 – Sub. 4, Categoria: C/6, Classe 1,
Consistenza 27 mq, piano terra
Locale voltato (stalla) al piano terreno adibito a magazzino/deposito (fotografie 3,4,5) – accessibile dal portico comune – pavimento in cls - presente impianto elettrico non certificabile - privo di riscaldamento - finiture e serramenti obsoleti.

- immobile n°22)** N. civ. 8 - mappale 36 – Sub. 5, Categoria: A/4, Classe 3,
Consistenza 2,5 vani, piano terra
Si tratta di un'unità immobiliare non indipendente in quanto parte di un'unica abitazione congiuntamente al mappale 37/4. Composto da 2 locali al piano primo e 4 locali sottotetto (fotografie 1, 12, 14, 15, 16,17, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37)
La superficie commerciale viene calcolata unitamente al successivo mappale 37/4 (si veda) per complessivi 130 mq.
Accesso dal balcone al 1° piano - presente impianto elettrico non certificabile – privo di riscaldamento – la soletta del secondo piano verso il fronte sud non è praticabile - finiture e serramenti obsoleti
La rappresentazione della scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (nella scheda la scala interna è posizionata erroneamente, le misure dei locali non sono corrette e manca la rappresentazione di 2 locali al 2° piano).

- immobile n°23)** N. civ. 8 - mappale 37 – Sub. 3, Categoria: A/4, Classe 2,
Consistenza 1 vani, piano terra



Coppia di locali voltati (fondaci) al piano terreno adibiti a magazzino/deposito (fotografie 7, 8, 9, 10, 11) con superficie lorda complessiva 35 mq

Accessibili dal portico comune tramite un corridoio d'uso esclusivo, ma non incluso nella scheda catastale - pavimento in cls – presente impianto elettrico non certificabile –privo di riscaldamento- finiture e serramenti obsoleti.

La rappresentazione della scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per la presenza della tramezzatura non rilevata dalla scheda.

La classificazione catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, trattandosi di locale cantina voltato, evidentemente non abitabile.

immobile n°24) N. civ. 8 - mappale 37 – Sub. 4, Categoria: A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, piano terra e primo

Si tratta di un'unità immobiliare non indipendente in quanto parte di un'unica abitazione congiuntamente al mappale 36/5. Composto da 2 locali al piano primo e 3 locali sottotetto (fotografie 1, 12, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29), oltre a una porzione di terrazza esterna posta su altra proprietà (fotografia 13)

Con superficie commerciale pari a 130 mq così calcolata (unitamente al mappale 36/5):

superficie lorda 1°piano = mq 80

balcone 1° piano = mq 4 (mq 14 calcolati al 30%)

superficie lorda 2° piano = mq 39 (mq 130 calcolati al 30% per altezze e stato di conservazione)

area esterna = mq 7 (mq 70 calcolati al 10%)

Accesso dal balcone al 1° piano - presente impianto elettrico non certificabile - privo di riscaldamento (solo allaccio del gas e una stufa a kerosene al secondo piano con canna fumaria autonoma) – la soletta del secondo piano verso il fronte sud non è praticabile – finiture e serramenti obsoleti

La rappresentazione della scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (nella scheda la scala interna è posizionata erroneamente, le misure dei locali non sono corrette).

Immobili in comune di Pertica Alta (BS) - località Livemmo

Identificati al Catasto Terreni, foglio 10 - mappali 222, 558, 570, 589, 617, 668, 876, 877, 9

Si tratta di lotti di terreno incolti (fotografie da 1 a 8), indivisi tra loro e senza recinzioni e altre delimitazioni o identificazioni fisiche dei confini tra i vari mappali e con i lotti adiacenti di superficie complessiva di 13.344 mq situati in zona esterna all'abitato, con vocazione turistica.

immobile n°25) mappale 222 – seminativo - Classe 02 - Consistenza 680

immobile n°26) mappale 558 – prato - Classe 03 - Consistenza 3621

immobile n°27) mappale 570 – bosco ceduo - Classe 01 - Consistenza 926

immobile n°28) mappale 589 – bosco ceduo - Classe 01 - Consistenza 723

immobile n°29) mappale 617 – prato - Classe 02 - Consistenza 3832

immobile n°30) mappale 668 – seminativo - Classe 02 - Consistenza 1034

immobile n°31) mappale 876 – prato - Classe 02 - Consistenza 982

immobile n°32) mappale 877 – prato - Classe 02 - Consistenza 241



immobile n°33) mappale 9 – prato - Classe 02 - Consistenza 1305

CONFINI

Immobili in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2

Trattandosi di posti auto indivisi e cantine in condominio tutti gli immobili confinano con altre unità immobiliari dello stesso condominio o con terrapieno. Il tutto corrispondente a quanto rilevabile dalle schede catastali allegate.

Immobili in comune di Lumezzane - vicolo dell'Olmo, n° 6/8

I confini corrispondono a quanto correttamente indicato nelle schede catastali allegate.

Immobili in comune di Pertica Alta (BS) - località Livemmo

I confini corrispondono a quanto correttamente indicato nella mappa catastale allegata.

SITUAZIONE CATASTALE

Immobili in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2

- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 42
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S1
Dati di classamento: Rendita: Euro 20,45, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 9 m²
Dati di superficie: Totale: 9 m²
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 49
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S4
Dati di classamento: Rendita: Euro 29,54, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m²
Dati di superficie: Totale: 13 m²
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 50
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S4
Dati di classamento: Rendita: Euro 27,27, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m²
Dati di superficie: Totale: 12 m²
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 51
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S1
Dati di classamento: Rendita: Euro 29,54, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m²
Dati di superficie: Totale: 13 m²
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 57
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S2
Dati di classamento: Rendita: Euro 93,17, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 41 m²
Dati di superficie: Totale: 41 m²
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 58
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S2
Dati di classamento: Rendita: Euro 27,27, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m²
Dati di superficie: Totale: 12 m²
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 59
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S2
Dati di classamento: Rendita: Euro 29,54, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m²
Dati di superficie: Totale: 13 m²
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 60
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S2
Dati di classamento: Rendita: Euro 29,54, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m²



Dati di superficie: Totale: 13 m2

- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 62
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S2
Dati di classamento: Rendita: Euro 29,54, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m2
Dati di superficie: Totale: 13 m2
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 69
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S2
Dati di classamento: Rendita: Euro 29,54, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m2
Dati di superficie: Totale: 13 m2
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 70
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S2
Dati di classamento: Rendita: Euro 29,54, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m2
Dati di superficie: Totale: 13 m2
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 71
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S2
Dati di classamento: Rendita: Euro 31,81, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 m2
Dati di superficie: Totale: 14 m2
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 76
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S2
Dati di classamento: Rendita: Euro 5,73, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 3 m2
Dati di superficie: Totale: 3 m2
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 77
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S2
Dati di classamento: Rendita: Euro 7,64, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 4 m2
Dati di superficie: Totale: 5 m2
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 78
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S2
Dati di classamento: Rendita: Euro 7,64, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 4 m2
Dati di superficie: Totale: 5 m2
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 80
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S1
Dati di classamento: Rendita: Euro 9,55, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 m2
Dati di superficie: Totale: 6 m2
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 82
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S2
Dati di classamento: Rendita: Euro 9,55, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 m2
Dati di superficie: Totale: 6 m2
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 84
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S2
Dati di classamento: Rendita: Euro 19,11, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 10 m2
Dati di superficie: Totale: 12 m2
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 85
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S2
Dati di classamento: Rendita: Euro 11,47, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 m2
Dati di superficie: Totale: 8 m2
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 86
Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano S2
Dati di classamento: Rendita: Euro 9,55, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 m2
Dati di superficie: Totale: 7 m2

Immobili in comune di Lumezzane - vicolo dell'Olmo, n° 6/8

- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 36 Subalterno 4
Indirizzo: VICOLO DELL'OLMO n. 6 Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 36,26, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 27 m2
Dati di superficie: Totale: 27 m2



- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 36 Subalterno 5
Indirizzo: VICOLO DELL'OLMO n. 8 Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 72,30, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani
Dati di superficie: Totale: 103 m2 Totale escluse aree scoperte: 101 m2
la rappresentazione della scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (nella scheda la scala interna è posizionata erroneamente, le misure dei locali non sono corrette e manca la rappresentazione di 2 locali al 2° piano).
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 37 Subalterno 3
Indirizzo: VICOLO DELL'OLMO n. 8 Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 24,79, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 1 vani
Dati di superficie: Totale: 47 m2 Totale escluse aree scoperte: 47 m2
La rappresentazione della scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per la presenza della tramezzatura non rilevata dalla scheda.
La classificazione catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, trattandosi di locale cantina voltato, evidentemente non abitabile.
- Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 37 Subalterno 4
Indirizzo: VICOLO DELL'OLMO n. 8 Piano T - 1
Dati di classamento: Rendita: Euro 153,39, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani
Dati di superficie: Totale: 83 m2 Totale escluse aree scoperte: 83 m2
la rappresentazione della scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (nella scheda la scala interna è posizionata erroneamente, le misure dei locali non sono corrette).

Immobili in comune di Pertica Alta (BS) - località Livemmo

- Catasto terreni – Foglio 10 - Particella 222 – Qualità: Seminativo – Classe: 2 – superficie: 680
Reddito dominicale: € 2,11 – agrario: € 1,23
- Catasto terreni – Foglio 10 - Particella 558 – Qualità: Prato – Classe: 3 – superficie: 3621
Reddito dominicale: € 8,42 – agrario: € 7,48
- Catasto terreni – Foglio 10 - Particella 570 – Qualità: Bosco ceduo – Classe: 1 – superficie: 926
Reddito dominicale: € 0,96 – agrario: € 0,29
- Catasto terreni – Foglio 10 - Particella 589 – Qualità: Bosco ceduo – Classe: 1 – superficie: 723
Reddito dominicale: € 0,75 – agrario: € 0,22
- Catasto terreni – Foglio 10 - Particella 617 – Qualità: Prato – Classe: 2 – superficie: 3832
Reddito dominicale: € 9,90 – agrario: € 8,91
- Catasto terreni – Foglio 10 - Particella 668 – Qualità: Seminativo – Classe: 2 – superficie: 1034
Reddito dominicale: € 3,20 – agrario: € 1,87
- Catasto terreni – Foglio 10 - Particella 876 – Qualità: Prato – Classe: 2 – superficie: 982
Reddito dominicale: € 2,54 – agrario: € 2,28
- Catasto terreni – Foglio 10 - Particella 877 – Qualità: Prato – Classe: 2 – superficie: 241
Reddito dominicale: € 0,62 – agrario: € 0,56
- Catasto terreni – Foglio 10 - Particella 9 – Qualità: Prato – Classe: 2 – superficie: 1305
Reddito dominicale: € 3,37 – agrario: € 3,03

PROVENIENZA

Immobili in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2

Immobili in comune di Lumezzane - vicolo dell'Olmo, n° 6/8

Tutti gli immobili oggetto della perizia siti nel comune di Lumezzane risultano di proprietà (omissis) a seguito dei seguenti atti:

Successione dal Signor (omissis)..... apertasi il 1 marzo 1984 (denuncia di successione registrata a Gardone Val Trompia il 30 agosto 1984 n. 12 Vol. 221, trascritta a Brescia in data 20 aprile 1985 ai nn. 8.112/5.872 ed a Salò in data 20



aprile 1985 ai n.n. 1.365/1.114 - pubblicazione di testamento olografo ed acquiescenza a disposizione testamentarie in data 24 agosto 1984 n. 28.898 di rep. Notaio Dr. Adriano Metelli, registrato a Brescia il 6 settembre 1984 al n. 6.559, trascritto a Brescia in data 18 settembre 1984 ai nn. 22.419/17.001 ed a Salò in data 17 settembre 1984 ai nn. 3.542/2.853)

Atto di acconto divisionale in data 25 luglio 1985 n. 4.180 di repertorio Notaio Dr.ssa Vittoria Piardi, registrato a Gardone Val Trompia il 1 agosto 1985 al n. 844 vol. 7 atti privati, trascritto a Brescia in data 16 agosto 1985 ai nn. 16.553/11.837

Atto di stralcio divisionale a saldo in data 6 novembre 1986 n. 8.008 di repertorio Notaio Dr.ssa Vittoria Piardi, registrato a Gardone Val Trompia il 25 novembre 1986 al n. 869 vol. 9 Privati, trascritto a Brescia il 4 dicembre 1986 ai nn. 26.458/18.058 ed a Salò in data 9 luglio 2005 ai nn. 5.361/3.468 e successivo

Atto di rettifica in data 13 febbraio 1987 n. 9.244 di repertorio Notaio Dr.ssa Vittoria Piardi, registrato a Gardone Val Trompia il 2 marzo 1987 al n. 187 serie 2^ atti privati, trascritto a Brescia in data 12 marzo 1987 ai nn. 6.590/4.786;

Atto di divisione, vendita e permuta in data 7 luglio 2016 n. 49.518 di repertorio Notaio Dr.ssa Antonella Rebuffoni, registrato a Brescia il 18 luglio 2016 al n. 30.532 serie 1T, trascritto a Brescia in data 19 luglio 2016 ai nn. 28.538/17.441 e 28.540/17.443 ed a Salò in data 19 luglio 2016 ai nn. 4.610/3.163;

Atto di divisione a stralcio e permuta in data 27 febbraio 2019 repertorio n. 66879/37845 Notaio Fabrizio Santosuosso trascritto a Brescia il 15 marzo 2019 ai n.ri 1182/7404 e 11883/7405.

Immobili in comune di Pertica Alta (BS) - località Livemmo

Tutti gli immobili oggetto della perizia siti nel comune di Pertica Alta risultano di proprietà del sig. (omissis)a seguito dei seguenti atti:

In parte per successione dal Signor (omissis), apertasi il 1 marzo 1984 (denuncia di successione registrata a Gardone Val Trompia il 30 agosto 1984 n. 12 Vol. 221, trascritta a Brescia in data 20 aprile 1985 ai nn. 8.112/5.872 ed a Salò in data 20 aprile 1985 ai n.n. 1.365/1.114 - pubblicazione di testamento olografo ed acquiescenza a disposizione testamentarie in data 24 agosto 1984 n. 28.898 di rep. Notaio Dr. Adriano Metelli, registrato a Brescia il 6 settembre 1984 al n. 6.559, trascritto a Brescia in data 18 settembre 1984 ai nn. 22.419/17.001 ed a Salò in data 17 settembre 1984 ai nn. 3.542/2.853)

In parte per atto di divisione e stralcio del 6/11/1986 n. rep. 8008/1092 notaio Vittoria Piardi trascritto il 9/7/2005 ai nn. 5367/3468 col quale cessava la comunione con altri soggetti.

In parte per atto in data 27 febbraio 2019 repertorio n. 66879/37845 Notaio Fabrizio Santosuosso trascritto a Brescia il 15 marzo 2019 ai n.ri 1182/7404 e 11883/7405.

STATO DI POSSESSO

Immobili in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2

Tutte le unità risultano a disposizione del proprietario. Non risultano atti d'affitto o altre servitù.



Alcune unità risultavano chiuse o sono occupate da masserizie, ma il proprietario asserisce di non averle concesse in uso a nessuno.

Il Custode ha provveduto alla loro apertura e sono attualmente a disposizione.

Il posto auto contraddistinto dal mappale 22 sub. 71 risulta attualmente in uso ad altro soggetto che afferma di aver sottoscritto un preliminare di compravendita col proprietario. Non viene esibita la copia del citato preliminare, ma solo una presunta postilla allo stesso.

In mancanza di documentazioni valide il Custode acquisisce una copia delle chiavi della chiusura (non autorizzata) dell'accesso all'autorimessa e ne assume pertanto la piena disponibilità.

Ogni ulteriore pretesa di rivalsa viene rinviata alle sedi opportune.

Immobili in comune di Lumezzane - vicolo dell'Olmo, n° 6/8

Tutte le unità risultano a disposizione del proprietario. Non risultano atti d'affitto o altre servitù.

Immobili in comune di Pertica Alta (BS) - località Livemmo

Tutti i mappali risultano a disposizione del proprietario. Non risultano atti d'affitto o altre servitù.

VINCOLI E IPOTECHE:

Non risultano vincoli gravanti sugli immobili oltre alle ipoteche di cui alla certificazione notarile ventennale già agli atti.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

Immobili in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2

Gli immobili sono parte del condominio denominato "K2" di via Monte Ladino, 26 – Lumezzane S.A. – C.F. 92000070174 e quindi soggetti a quanto prescritto dal regolamento condominiale (allegato in copia).

Dalla documentazione acquisita dall'Amministratore Studio Mensi S.r.l. con sede in Piazza Borgo Bailo - 25068 Sarezzo (BS), alla data del 10/5/2024 è risultato quanto segue:

immobile n°1)	Spese condominiali medie annue:	€ 33,00
	Spese condominiali arretrate	€ 36,00
immobile n°2)	Spese condominiali medie annue;	€ 27,00
	Spese condominiali arretrate	€ 30,00
immobile n°3)	Spese condominiali medie annue:	€ 29,00
	Spese condominiali arretrate	€ 36,00
immobile n°4)	Spese condominiali medie annue:	€ 22,00
	Spese condominiali arretrate	€ 36,00
immobile n°5)	Spese condominiali medie annue:	€ 99,00
	Spese condominiali arretrate	€ 126,00
immobile n°6)	Spese condominiali medie annue;	€ 28,00
	Spese condominiali arretrate	€ 36,00



immobile n°7)	Spese condominiali medie annue:	€ 28,00
	Spese condominiali arretrate	€ 36,00
immobile n°8)	Spese condominiali medie annue:	€ 28,00
	Spese condominiali arretrate	€ 30,00
immobile n°9)	Spese condominiali medie annue:	€ 30,00
	Spese condominiali arretrate	€ 36,00
immobile n°10)	Spese condominiali medie annue;	€ 28,00
	Spese condominiali arretrate	€ 66,00
immobile n°11)	Spese condominiali medie annue;	€ 28,00
	Spese condominiali arretrate	€ 66,00
immobile n°12)	Spese condominiali medie annue;	€ 25,00
	Spese condominiali arretrate	€ 54,00
immobile n°13)	Spese condominiali medie annue:	€ 8,00
	Spese condominiali arretrate	€ 18,00
immobile n°14)	Spese condominiali medie annue:	€ 12,00
	Spese condominiali arretrate	€ 24,00
immobile n°15)	Spese condominiali medie annue:	€ 9,00
	Spese condominiali arretrate	€ 18,00
immobile n°16)	Spese condominiali medie annue;	€ 10,00
	Spese condominiali arretrate	€ 24,00
immobile n°17)	Spese condominiali medie annue:	€ 9,00
	Spese condominiali arretrate	€ 18,00
immobile n°18)	Spese condominiali medie annue:	€ 22,00
	Spese condominiali arretrate	€ 48,00
immobile n°19)	Spese condominiali medie annue:	€ 13,00
	Spese condominiali arretrate	€ 19,00
immobile n°20)	Spese condominiali medie annue;	€ 11,00
	Spese condominiali arretrate	€ 20,00

Immobili in comune di Lumezzane - vicolo dell'Olmo, n° 6/8

Unità immobiliari autonome senza vincoli condominiali.

Immobili in comune di Pertica Alta (BS) - località Livemmo

Unità immobiliari non edificate senza servitù o vincoli condominiali.

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobili in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2

Secondo il Piano di Governo del Territorio del Comune di Lumezzane in vigore dal 3/4/2019 il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto della perizia risulta inserito in zona B1: Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto.



Immobili in comune di Lumezzane - vicolo dell'Olmo, n° 6/8

Secondo il Piano di Governo del Territorio del Comune di Lumezzane in vigore dal 3/4/2019 il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto della perizia risulta inserito nei nuclei di antica formazione.

Immobili in comune di Pertica Alta (BS) - località Livemmo

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal comune di Pertica Alta risulta che secondo il Piano di Governo del Territorio del Comune di Pertica Alta in vigore dal 14/6/2018 le unità oggetto della perizia sono classificate come segue:

- | | |
|-------------|--|
| mappale 222 | Ambito agro silvo pastorale: prati e pascoli
Vincolo idrogeologico – classe fattibilità geologica 3a1 |
| mappale 558 | parte (1357 mq) in Ambito agro silvo pastorale: prati e pascoli
parte (2264 mq) in Ambito agro silvo pastorale: boschi
Vincolo idrogeologico – classe fattibilità geologica 3a1 |
| mappale 570 | parte (644 mq) in Ambito agro silvo pastorale: prati e pascoli
parte (282 mq) in Ambito agro silvo pastorale: boschi
Vincolo idrogeologico – classe fattibilità geologica 3a1 |
| mappale 589 | Ambito agro silvo pastorale: boschi
Vincolo idrogeologico – classe fattibilità geologica 3a1 |
| mappale 617 | parte (990 mq) in Ambito di trasformazione n° 15 (Documento di Piano)
parte (2358) in Ambito agro silvo pastorale: prati e pascoli
parte (351 mq) in Ambito agro silvo pastorale: boschi
parte (133 mq) in Ambito verde privato
Vincolo idrogeologico – classe fattibilità geologica 3a1 |
| mappale 668 | Ambito agro silvo pastorale: prati e pascoli
Vincolo idrogeologico – classe fattibilità geologica 3a1 |
| mappale 876 | parte (910 mq) in Ambito di trasformazione n° 15 (Documento di Piano)
parte (72 mq) in Ambito verde privato
Vincolo idrogeologico – classe fattibilità geologica 3a1 |
| mappale 877 | parte (165 mq) in Ambito di trasformazione n° 15 (Documento di Piano)
parte (76 mq) in Ambito rurale di tutela dell'abitato
Vincolo idrogeologico – classe fattibilità geologica 3a1 |
| mappale 9 | parte (1.248 mq) in Ambito di trasformazione n° 15 (Documento di Piano)
parte (50 mq) in Ambito rurale di tutela dell'abitato
parte (7 mq) in Ambito verde privato
Vincolo idrogeologico – classe fattibilità geologica 3a1 |
- Le porzioni dei mappali inserite nell'Ambito di trasformazione n° 15 del Documento di Piano possiedono i seguenti indici edificatori:
U.t. ammesso = 0,15 mq/mq;
s.l.p. massima ammissibile = s.t. x 0,15
volume massimo ammissibile = s.l.p. x 3,00



- Le porzioni dei mappali inserite negli Ambiti agro silvo pastorali (prati e pascoli o boschi) possiedono i seguenti indici edificatori:
per la residenza dell'imprenditore agricolo: $I_f = 0,0033$ mq/mq con un massimo di 100 mq di s.l.p. per azienda
per attrezzature ed infrastrutture agricole: $R_c = 0,2$ % con un massimo di 150 mq di s.l.p. per azienda
- Le porzioni dei mappali inserite negli Ambiti rurali di tutela dell'abitato possiedono i seguenti indici edificatori:
per la residenza dell'imprenditore agricolo: $I_f = 0,01$ mq/mq con un massimo di 100 mq di s.l.p. per azienda
per attrezzature ed infrastrutture agricole: $R_c = 5$ % con un massimo di 200 mq di s.l.p. per azienda
- Per le porzioni dei mappali inserite negli Ambiti verde privato sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
Realizzazione di depositi per attrezzi agricoli nella misura massima di 10,00 mq di slp.
Realizzazione di autorimesse fuori terra, esclusivamente nei limiti previsti dalle vigenti disposizioni normative in tema di parcheggi pertinenziali, da vincolare con apposito atto ad edifici esistenti all'interno della stessa proprietà.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Immobili in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2

Il Comune di Lumezzane ha confermato la documentazione già fornita al sottoscritto CTU in data 20/12/2021 in occasione del procedimento 63/2021.

Dall'esame della documentazione depositata risulta che il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto della perizia è stato edificato con licenza edilizia prot. N° 643/7 del 9/4/1966

Nella documentazione reperibile non è presente la rappresentazione della pianta del piano interrato.

Immobili in comune di Lumezzane - vicolo dell'Olmo, n° 6/8

Il Comune di Lumezzane ha confermato la risposta già fornita al sottoscritto CTU in data 20/12/2021 in occasione del procedimento 63/2021.

Data la vetustà dell'immobile non è stato possibile reperire alcuna documentazione autorizzativa dello stesso.

In data 1/6/2021 era stata emanata dal Comune di Lumezzane diffida prot. 2021/22436 per la immediata messa in sicurezza dell'immobile.

A seguito degli interventi effettuati e del deposito delle conseguenti certificazioni di idoneità statica il Comune di Lumezzane in data 3/11/2021 con prot. 2021/36883 2021/DP/00166/DIFF ha emesso comunicazione di conclusione del procedimento di diffida di messa in sicurezza.

L'immobile risulta tutt'ora sprovvisto del certificato di agibilità.

Immobili in comune di Pertica Alta (BS) - località Livemmo

I lotti di terreno oggetto della perizia sono attualmente ineditati e incolti.



Non risultano esservi in atto procedimenti amministrativi di alcun genere né risultano depositate istanze volte all'attivazione del Piano attuativo n° 15 che interessa parte dei lotti.



METODOLOGIE ADOTTATE PER LA STIMA

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

Si sono valutate le caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche degli immobili:

a) Caratteristiche proprie degli immobili:

a1) edifici o porzioni di edifici:

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

a2) terreni:

- posizione
- esposizione
- tipologia del terreno
- colture presenti e/o previste
- servitù, confini, vincoli
- destinazione d’uso e capacità di reddito
- indici edificatori

b) Ubicazione:

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

c) Documentazione:

- regolarità amministrativa
- regolarità catastale
- pendenze, vincoli, oneri

Per la determinazione del valore si sono presi in esame i valori del mercato immobiliare delle zone di ubicazione degli immobili basandosi sul valore di immobili con caratteristiche simili posti recentemente in vendita oltre a quanto indicato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia e da Valori Agricoli Medi editi dall’Agenzia delle Entrate.

Inoltre sono state effettuate le seguenti considerazioni per gli aspetti specifici di alcuni immobili:



Immobili in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2

Sia i posti auto che le cantine sono valutati a corpo per analogia ai valori di mercato in edifici simili in zona:

- posto auto singolo coperto indiviso: € 6.000,00/cad.
- cantina chiusa: € 3.000,00/cad.

Il valore di base dei posti auto deve essere decurtato dei costi necessari per l'ottenimento del C.P.I., senza il quale non è possibile la fruizione del bene.

Il costo preciso potrà essere definito solo una volta redatto il progetto necessario e ottenuta l'approvazione dello stesso dai VVFF.

Nell'ipotesi di superficie complessiva delle autorimesse < 1000 mq e di quota più bassa non inferiore a 5m dal piano campagna, si può formulare una prima valutazione di larga massima che, oltre al costo della progettazione, preveda:

- installazione di adeguato numero di estintori
- realizzazione e/o ripristino di adeguate aerazioni > di 1/40 della superficie
- posa di porte e intonaci per rendere le compartimentazioni > REI 60

Il sottoscritto ritiene quindi che il costo (progetto, pratiche, opere necessarie) per l'ottenimento del CPI sia ipotizzabile in € 50.000,00 complessivi.

Tale importo, suddiviso per i 34 posti auto presenti, porta a una decurtazione del valore di ogni stallo pari a 1.500,00 €

Immobili in comune di Lumezzane - vicolo dell'Olmo, n° 6/8

- Le 2 unità immobiliari al piano terreno possono essere alienate separatamente e trovare mercato occasionale come deposito/cantina di edifici limitrofi.

Valore base di mercato: € 300,00/mq

- Le 2 unità immobiliari al piano primo e secondo devono essere vendute unitariamente, ma trovano difficile mercato in un contesto abitativo che dal punto di vista residenziale tende all'abbandono.

Valore base di mercato: € 400,00/mq

Immobili in comune di Pertica Alta (BS) - località Livemmo

Trattandosi di lotti di terreno ineditati il valore degli stessi è determinato dalla qualità degli stessi e dalla loro destinazione urbanistica.

Nel caso di lotti ai quali il vigente PGT attribuisce una potenzialità edificatoria il valore degli stessi sarà determinato dai valori di mercato dei futuri immobili, rapportato alla superficie del lotto proporzionalmente agli indici edificatori assegnati.

Nel caso in cui ai lotti non sia stata attribuita una potenzialità edificatoria (a meno dei valori minimi attribuiti ai fondi agricoli o similari) si terrà conto dei parametri catastali, dei Valori Agricoli Medi come risultanti dalle tabelle ufficiali e delle risultanze dell'indagine sul mercato locale dei terreni.

Per quanto suddetto si possono ipotizzare i seguenti valori per i mappali o le porzioni degli stessi non inseriti nell'Ambito di Trasformazione 15 (edificabile con piano Attuativo):

- terreni (seminativo o prato) classe 2 di superficie < 1000 mq = € 5,00/mq
- terreni (seminativo o prato) classe 3 o classe 2 di superficie > 1000 mq =: € 4,00/mq



- bosco ceduo classe 1 (valore comprensivo della massa legnosa presente) = € 5,00/mq

Per i mappali o le porzioni degli stessi che risultano inseriti nell'Ambito di Trasformazione 15 (edificabile con piano Attuativo) è necessario riportare il valore dell'area alla capacità edificatoria della stessa.

Il calcolo che ne consegue è sotto esplicitato:

S.l.p. massima ammissibile = s.t. x 0,15 (dove s.t. è la superficie territoriale del lotto).

Valore di vendita finale degli immobili realizzabili = 1.800,00 €/mq di edificato

Costo di costruzione = 1.400,00 €/mq di edificato

Il valore e il costo stimati risultano superiori agli attuali valori di mercato della zona per tener conto delle particolari richieste qualitative previste per questo intervento dalle N.T.A. del P.G.T. del Comune di Pertica Alta.

Costi e oneri accessori = 300,00 €/mq di edificato

L'incidenza del costo del terreno sul valore dell'edificato è pertanto così valutata:

$1.800 \text{ €/mq} - 1.400,00 \text{ €/mq} - 300,00 \text{ €/mq} = 100,00 \text{ €/mq}$

Tenendo conto dei parametri edificatori si desume che il valore dell'area edificabile sia pari a:

$100,00 \text{ €/mq} \times 0,15 \text{ mq/mq} = 15,00 \text{ €/mq}$



SUDDIVISIONE IN LOTTI

Immobili in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2

Gli immobili risultano già catastalmente suddivisi in unità immobiliari distinte e indipendenti.

Non esistono vincoli pertinenziali dei posti auto.

È pertanto facilmente ipotizzabile la suddivisione in 20 lotti distinti corrispondenti alle singole unità immobiliari come catastalmente individuate: 12 posti auto e 8 cantine.

Immobili in comune di Lumezzane - vicolo dell'Olmo, n° 6/8

Le 2 unità immobiliari al piano terreno contraddistinte dai mappali 36 sub 4 e 37 sub. 3 risultano avere accessi indipendenti e possono quindi essere poste in vendita autonomamente costituendo quindi 2 lotti distinti.

Le 2 unità immobiliari al piano primo e secondo contraddistinte dai mappali 36 sub 5 e 37 sub. 4 risultano essere strettamente connesse, sia distributivamente che come accesso.

Risulta quindi impossibile ipotizzarne la vendita se non in un unico lotto che le comprenda entrambe.

Immobili in comune di Pertica Alta (BS) - località Livemmo

I mappali contraddistinti dai n.ri 222, 558, 570, 589 e 668 risultano inseriti in zonizzazioni del PGT e censiti catastalmente in modo che ne consente la gestione in autonomia rispetto alle aree circostanti.

Pertanto possono costituire ciascuno un lotto autonomo.

I mappali contraddistinti dai n.ri 617, 876, 877, e 9 risultano almeno parzialmente inseriti nell'Ambito di trasformazione n° 15 del Documento di Piano che ne prevede l'edificazione mediante Piano Attuativo.

La loro futura gestione è quindi vincolata (unitamente anche ad immobili di altra proprietà) alla redazione, approvazione e convenzionamento di un Piano Attuativo unico che dovrà riguardare tutte le proprietà interessate.

Pertanto si ritiene che detti mappali debbano essere inseriti in un unico lotto comprensivo anche delle porzioni residue non edificabili di ciascun mappale.

Per il solo mappale 617 si ritiene necessario procedere ad una vendita frazionata tra la parte edificabile e quella non edificabile data la misura significativa della parte non edificabile che ne consente la vendita autonoma e che risulterebbe inutilmente gravosa sul lotto edificabile.



VALORE DEGLI IMMOBILI

1° LOTTO - Immobile 1

Posto auto in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 42

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per autorimessa singola coperta (posto auto non chiuso) con ingresso comune:

Valore immobile:	€ 6.000,00
da cui devono essere dedotti:	
spese condominiali dovute:	- € 36,00
deduzione quota dei costi per ottenimento CPI:	- € 1.500,00
Valore risultante:	€ 4.464,00
Da cui (arrotondando) deriva che:	

La valutazione complessiva del 1° lotto risulta pari a:
€ 4.500,00 (diconsi euro quattromilacinquecento/00)



2° LOTTO - Immobile 2

Posto auto in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 49

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per autorimessa singola coperta (posto auto non chiuso) con ingresso comune:

Valore immobile:	€ 6.000,00
da cui devono essere dedotti:	
spese condominiali dovute:	- € 30,00
deduzione quota dei costi per ottenimento CPI:	- € 1.500,00
Valore risultante:	€ 4.470,00
Da cui (arrotondando) deriva che:	

La valutazione complessiva del 2° lotto risulta pari a:
€ 4.500,00 (diconsi euro quattromilacinquecento/00)



3° LOTTO - Immobile 3

Posto auto in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 50

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per autorimessa singola coperta (posto auto non chiuso) con ingresso comune:

Valore immobile:	€ 6.000,00
da cui devono essere dedotti:	
spese condominiali dovute:	- € 36,00
deduzione quota dei costi per ottenimento CPI:	- € 1.500,00
Valore risultante:	€ 4.464,00
Da cui (arrotondando) deriva che:	

La valutazione complessiva del 3° lotto risulta pari a:
€ 4.500,00 (diconsi euro quattromilacinquecento/00)



4° LOTTO - Immobile 4

Posto auto in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 51

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per autorimessa singola coperta (posto auto non chiuso) con ingresso comune:

Valore immobile: € 6.000,00

da cui devono essere dedotti:

spese condominiali dovute: - € 36,00

deduzione quota dei costi per ottenimento CPI: - € 1.500,00

Valore risultante: € 4.464,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

**La valutazione complessiva del 4° lotto risulta pari a:
€ 4.500,00 (diconsi euro quattromilacinquecento/00)**



5° LOTTO - Immobile 5

Posto auto in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 57

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per autorimessa singola coperta (posto auto non chiuso) con ingresso comune, dotata di ulteriori spazi accessori:

Valore immobile:	€ 8.000,00
da cui devono essere dedotti:	
spese condominiali dovute:	- € 126,00
costi per rimozione delle divisorie presenti	- € 300,00
deduzione quota dei costi per ottenimento CPI:	- € <u>1.500,00</u>
Valore risultante:	€ 6.074,00
Da cui (arrotondando) deriva che:	

La valutazione complessiva del 5° lotto risulta pari a:
€ 6.100,00 (diconsi euro seimilacento/00)



6° LOTTO - Immobile 6

Posto auto in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 58

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per autorimessa singola coperta (posto auto non chiuso) con ingresso comune:

Valore immobile: € 6.000,00

da cui devono essere dedotti:

spese condominiali dovute: - € 36,00

deduzione quota dei costi per ottenimento CPI: - € 1.500,00

Valore risultante: € 4.464,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

**La valutazione complessiva del 6° lotto risulta pari a:
€ 4.500,00 (diconsi euro quattromilacinquecento/00)**



7° LOTTO - Immobile 7

Posto auto in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 59

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per autorimessa singola coperta (posto auto non chiuso) con ingresso comune:

Valore immobile:	€ 6.000,00
da cui devono essere dedotti:	
spese condominiali dovute:	- € 36,00
deduzione quota dei costi per ottenimento CPI:	- € 1.500,00
Valore risultante:	€ 4.464,00
Da cui (arrotondando) deriva che:	

La valutazione complessiva del 7° lotto risulta pari a:
€ 4.500,00 (diconsi euro quattromilacinquecento/00)



8° LOTTO - Immobile 8

Posto auto in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 60

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per autorimessa singola coperta (posto auto non chiuso) con ingresso comune:

Valore immobile:	€ 6.000,00
da cui devono essere dedotti:	
spese condominiali dovute:	- € 30,00
deduzione quota dei costi per ottenimento CPI:	- € 1.500,00
Valore risultante:	€ 4.470,00
Da cui (arrotondando) deriva che:	

La valutazione complessiva del 8° lotto risulta pari a:
€ 4.500,00 (diconsi euro quattromilacinquecento/00)



9° LOTTO - Immobile 9

Posto auto in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 62

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per autorimessa singola coperta (posto auto non chiuso) con ingresso comune:

Valore immobile:	€ 6.000,00
da cui devono essere dedotti:	
spese condominiali dovute:	- € 36,00
deduzione quota dei costi per ottenimento CPI:	- € 1.500,00
Valore risultante:	€ 4.464,00
Da cui (arrotondando) deriva che:	

La valutazione complessiva del 9° lotto risulta pari a:
€ 4.500,00 (diconsi euro quattromilacinquecento/00)



10° LOTTO - Immobile 10

Posto auto in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 69

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per autorimessa singola coperta (posto auto non chiuso) con ingresso comune:

Valore immobile:	€ 6.000,00
da cui devono essere dedotti:	
spese condominiali dovute:	- € 66,00
deduzione quota dei costi per ottenimento CPI:	- € 1.500,00
Valore risultante:	€ 4.434,00
Da cui (arrotondando) deriva che:	

**La valutazione complessiva del 10° lotto risulta pari a:
€ 4.400,00 (diconsi euro quattromilaquattrocento/00)**



11° LOTTO - Immobile 11

Posto auto in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 70

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per autorimessa singola coperta (posto auto non chiuso) con ingresso comune:

Valore immobile:	€ 6.000,00
da cui devono essere dedotti:	
spese condominiali dovute:	- € 66,00
deduzione quota dei costi per ottenimento CPI:	- € 1.500,00
Valore risultante:	€ 4.434,00
Da cui (arrotondando) deriva che:	

La valutazione complessiva del 11° lotto risulta pari a:
€ 4.400,00 (diconsi euro quattromilaquattrocento/00)



12° LOTTO - Immobile 12

Posto auto in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 71

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per autorimessa singola coperta (posto auto non chiuso) con ingresso comune:

Valore immobile:	€ 6.000,00
da cui devono essere dedotti:	
spese condominiali dovute:	- € 54,00
costi per rimozione del serramento di chiusura presente	- € 200,00
deduzione quota dei costi per ottenimento CPI:	- € 1.500,00
Valore risultante:	€ 4.246,00
Da cui (arrotondando) deriva che:	

La valutazione complessiva del 12° lotto risulta pari a:
€ 4.200,00 (diconsi euro quattromiladuecento/00)



13° LOTTO - Immobile 13

Cantina in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 76

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per cantina singola chiusa:

Valore immobile: € 3.000,00

da cui devono essere dedotti:

spese condominiali dovute: - € 18,00

deduzione per esiguità della superficie: - € 500,00

Valore risultante: € 2.482,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

La valutazione complessiva del 13° lotto risulta pari a:

€ 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento/00)



14° LOTTO - Immobile 14

Cantina in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 77

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per cantina singola chiusa:

Valore immobile: € 3.000,00

da cui devono essere dedotti:

spese condominiali dovute: - € 24,00

Valore risultante: € 2.976,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

La valutazione complessiva del 14° lotto risulta pari a:
€ 3.000,00 (diconsi euro tremila/00)



15° LOTTO - Immobile 15

Cantina in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 78

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per cantina singola chiusa:

Valore immobile: € 3.000,00

da cui devono essere dedotti:

spese condominiali dovute: - € 18,00

Valore risultante: € 2.982,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

La valutazione complessiva del 15° lotto risulta pari a:
€ 3.000,00 (diconsi euro tremila/00)



16° LOTTO - Immobile 16

Cantina in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 80

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per cantina singola chiusa:

Valore immobile: € 3.000,00

da cui devono essere dedotti:

spese condominiali dovute: - € 24,00

Valore risultante: € 2.976,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

La valutazione complessiva del 16° lotto risulta pari a:
€ 3.000,00 (diconsi euro tremila/00)



17° LOTTO - Immobile 17

Cantina in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 82

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per cantina singola chiusa:

Valore immobile: € 3.000,00

da cui devono essere dedotti:

spese condominiali dovute: - € 18,00

Valore risultante: € 2.982,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

La valutazione complessiva del 17° lotto risulta pari a:
€ 3.000,00 (diconsi euro tremila/00)



18° LOTTO - Immobile 18

Cantina in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 84

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per cantina singola chiusa:

Valore immobile: € 3.000,00

da cui devono essere dedotti:

spese condominiali dovute: - € 48,00

incremento per superficie maggiore € 500,00

Valore risultante: € 3.452,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

La valutazione complessiva del 18° lotto risulta pari a:

€ 3.500,00 (diconsi euro tremilacinquecento/00)



19° LOTTO - Immobile 19

Cantina in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 85

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per cantina singola chiusa:

Valore immobile: € 3.000,00

da cui devono essere dedotti:

spese condominiali dovute: - € 24,00

Valore risultante: € 2.976,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

La valutazione complessiva del 19° lotto risulta pari a:
€ 3.000,00 (diconsi euro tremila/00)



20° LOTTO - Immobile 20

Cantina in comune di Lumezzane via Monte Ladino - Condominio K2
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 22 sub 86

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per cantina singola chiusa:

Valore immobile: € 3.000,00

da cui devono essere dedotti:

spese condominiali dovute: - € 24,00

Valore risultante: € 2.976,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

La valutazione complessiva del 20° lotto risulta pari a:
€ 3.000,00 (diconsi euro tremila/00)



21° LOTTO - Immobile 21

Locale in comune di Lumezzane vicolo dell'Olmo, 6
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 36 sub 4

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore unitario di riferimento per un locale cantina/magazzino della zona in precario stato pari a 300,00 €/mq

Applicando tali valori unitari alle superfici commerciali rilevate ne deriva:

Valore immobile: mq. 27 x 300,00 € / mq = € 8.100,00

Da cui deriva che:

La valutazione complessiva del 21° lotto risulta pari a:
€ 8.100,00 (diconsi euro ottomilacent0/00)



22° LOTTO - Immobili 22 e 24
appartamento di Lumezzane vicolo dell'Olmo, 8
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23
mappali 36 sub 5 e 37 sub 4

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore unitario di riferimento per un appartamento della zona in condizioni precarie pari a 400,00 €/mq, tenendo conto dei necessari costi di ristrutturazione totale anche strutturale.

Applicando tali valori unitari alle superfici commerciali rilevate ne deriva:

Valore immobile: mq. 130 x 400,00 € / mq =	€ 52.000,00
Deduzione per rettifica situazione catastale:	€ 1.000,00
	€ 51.000,00

Da cui deriva che:

La valutazione complessiva del 22° lotto risulta pari a:
€ 51.000,00 (diconsi euro cinquantunomila/00)



23° LOTTO - Immobile 23

Locale in comune di Lumezzane vicolo dell'Olmo, 6
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 23 - mappale 37 sub 4

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore unitario di riferimento per un locale cantina/magazzino della zona in precario stato pari a 300,00 €/mq

Applicando tali valori unitari alle superfici commerciali rilevate ne deriva:

Valore immobile: mq. 23 x 300,00 € / mq =	€ 6.900,00
Deduzione per rettifica situazione catastale:	€ 500,00
	€ 6.400,00

Da cui deriva che:

La valutazione complessiva del 23° lotto risulta pari a:
€ 6.400,00 (diconsi euro seimilaquattrocento/00)



24° LOTTO - Immobili 29 (parte) - 31 – 32 – 33
Immobile in comune di Pertica Alta – località Livemmo
Identificato al Catasto Terreni – foglio 10 - mappali 617 (parte), 876, 877, 9

Data la particolare estensione della parte di mappale 617 esclusa dall'edificabilità si ipotizza di procedere a vendita separata della parte non edificabile.

Per quanto sopra esposto si ipotizzano i seguenti valore unitari di riferimento:

- terreni (seminativo o prato) classe 2 di superficie < 1000 mq = € 5,00/mq
- terreni inseriti nell'Ambito di Trasformazione 15 = 15,00 €/mq

Applicando tali valori unitari alle superfici rilevate ne deriva:

Mappale 617

- Parte in Ambito 15: mq 990 x 15,00 €/mq € 14.850,00
- Deduzione per quota parte costi di frazionamento - € 300,00

Mappale 876

- Parte non edificabile: mq 72 x 5,00 €/mq € 360,00
- Parte in Ambito 15: mq 910 x 15,00 €/mq € 13.650,00

Mappale 877

- Parte non edificabile: mq 76 x 5,00 €/mq € 380,00
- Parte in Ambito 15: mq 165 x 15,00 €/mq € 2.475,00

Mappale 9

- Parte non edificabile: mq 57 x 5,00 €/mq € 285,00
 - Parte in Ambito 15: mq 1.248 x 15,00 €/mq € 18.720,00
- € 50.420,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

La valutazione complessiva del 24° lotto risulta pari a:
€ 50.500,00 (diconsi euro cinquantamilacinquecento/00)



25° LOTTO - Immobile 25

Immobile in comune di Pertica Alta – località Livemmo
Identificato al Catasto Terreni – foglio 10 - mappale 222

Per quanto sopra esposto si ipotizzano i seguenti valore unitari di riferimento:

- terreni (seminativo o prato) classe 2 di superficie < 1000 mq = € 5,00/mq

Applicando tali valori unitari alle superfici del lotto ne deriva:

Valore terreno mappale 222: mq. 680 x 5,00 € / mq = € 3.400,00

Da cui deriva che:

La valutazione complessiva del 25° lotto risulta pari a:

€ 3.400,00 (diconsi euro tremilaquattrocento/00)



26° LOTTO - Immobile 26

Immobile in comune di Pertica Alta – località Livemmo
Identificato al Catasto Terreni – foglio 10 - mappale 558

Per quanto sopra esposto si ipotizzano i seguenti valore unitari di riferimento:

- terreni (seminativo o prato) classe 3 di superficie > 1000 mq =: € 4,00/mq

Applicando tali valori unitari alle superfici rilevate ne deriva:

Valore terreno mappale 558: mq. 3.621 x 4,00 € / mq = € 14.484,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

La valutazione complessiva del 26° lotto risulta pari a:
€ 14.500,00 (diconsi euro quattordicimilacinquecento/00)



27° LOTTO - Immobile 27

Immobile in comune di Pertica Alta – località Livemmo
Identificato al Catasto Terreni – foglio 10 - mappale 570

Per quanto sopra esposto si ipotizzano i seguenti valore unitari di riferimento:

- bosco ceduo classe 1 (valore comprensivo della massa legnosa presente) = € 5,00/mq

Applicando tali valori unitari alle superfici rilevate ne deriva:

Valore terreno mappale 570: mq. 926 x 5,00 € / mq = € 4.630,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

La valutazione complessiva del 27° lotto risulta pari a:

€ 4.600,00 (diconsi euro quattromilaseicento/00)



28° LOTTO - Immobile 28

Immobile in comune di Pertica Alta – località Livemmo
Identificato al Catasto Terreni – foglio 10 - mappale 589

Per quanto sopra esposto si ipotizzano i seguenti valore unitari di riferimento:

- bosco ceduo classe 1 (valore comprensivo della massa legnosa presente) = € 5,00/mq

Applicando tali valori unitari alle superfici rilevate ne deriva:

Valore terreno mappale 589: mq. 723 x 5,00 € / mq = € 3.615,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

La valutazione complessiva del 28° lotto risulta pari a:

€ 3.600,00 (diconsi euro tremilaseicento/00)



29° LOTTO – Immobile 29 (parte)

Immobile in comune di Pertica Alta – località Livemmo
Identificato al Catasto Terreni – foglio 10 - mappale 617 (parte)

Data la particolare estensione della parte di mappale esclusa dall'edificabilità si ipotizza di procedere a vendita separata della parte non edificabile.

Per quanto sopra esposto si ipotizzano i seguenti valore unitari di riferimento:

- terreni (seminativo o prato) classe 2 di superficie > 1000 mq =: € 4,00/mq

Applicando tali valori unitari alle superfici rilevate ne deriva:

Mappale 617

- Parte non edificabile: mq 2842 x 4,00 €/mq	€ 11.368,00
- Deduzione per quota parte costi di frazionamento	-€ 300,00
	€ 11.068,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

La valutazione complessiva del 29° lotto risulta pari a:
€ 11.100,00 (diconsi euro undicimilacent0/00)



30° LOTTO - Immobile 30

Immobile in comune di Pertica Alta – località Livemmo
Identificato al Catasto Terreni – foglio 10 - mappale 668

Per quanto sopra esposto si ipotizzano i seguenti valore unitari di riferimento:
- terreni (seminativo o prato) classe 2 di superficie > 1000 mq =: € 4,00/mq

Applicando tali valori unitari alle superfici rilevate ne deriva:

Valore terreno mappale 668: mq. 1.034 x 4,00 € / mq = € 4.136,00

Da cui (arrotondando) deriva che:

La valutazione complessiva del 30° lotto risulta pari a:

€ 4.100,00 (diconsi euro quattromilacento/00)

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

Brescia, 3/6/2024

Il C.T.U.
ing. Alberto Platto



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto mappa fg. 23 Lumezzane
3. Estratto mappa fg. 10 Pertica Alta
4. N° 20 Planimetrie catastali via Monte Ladino – Lumezzane
5. N° 4 Planimetrie catastali vicolo dell'Olmo – Lumezzane
6. N° 20 Visure storiche immobili via Monte Ladino - Lumezzane
7. N° 4 Visure storiche immobili vicolo dell'Olmo - Lumezzane
8. N° 9 Visure storiche immobili Pertica Alta
9. Estratto PGT Lumezzane
10. Estratto PGT e NTA Pertica Alta
11. Estratto documentazione amministrativa - via Monte Ladino – Lumezzane
12. Estratto documentazione amministrativa – vicolo dell'Olmo – Lumezzane
13. Documentazione condominio K2 via Monte Ladino - Lumezzane

il C.T.U incaricato
ing. A. Platto

