

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV

Civile, Fallimentare, procedure concorsuali ed esecuzioni

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 67 / 2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1

**Appartamento bilocale al Piano Seminterrato
sito a Angolo Terme (BS) in Via Regina Elena n° 2/snc**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: --- OMISSIS ---
ONLUS IN LIQUIDAZIONE
con sede in --- OMISSIS ---, 25040 Angolo Terme (BS)
C.F. e P.iva: --- OMISSIS ---

CURATORE: **DOTT. PIER FRANCO SAVOLDI**
Piazza Europa 13, 25050 Passirano (BS)

C.T.U.: **ING. MASSIMILIANO GORLANI**
Via A.Diaz 13, 25010 San Zeno Naviglio (BS)
Tel. 030-6854094 Mail: studio@e-artec.it
Pec: arteccertificata@pec.e-artec.it



RIEPILOGO SINTETICO

LOTTO N.1

Descrizione sintetica

1) Appartamento bilocale al piano seminterrato.

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 3 P.S1 Cat. A/2
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

2) Autorimessa al piano seminterrato.

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 2 P.S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/6

3) Vano scale, ascensore, ripostiglio

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 1 P.S1-T-1-2
Quota e Diritto di Proprietà: b.c.n.c. a tutti gli appartamenti

4) Giardino.

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (C. Terreni) Fg.9, part. 3901 Seminativo
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/6

Valore di mercato ridotto (Lotto 1): € 56.500,00 (euro cinquantaseimilacinquecento/00)

Verifica di conformità

1) Appartamento bilocale al piano seminterrato part. 2740 sub. 3

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

2) Autorimessa al piano seminterrato, part. 2740 sub. 2

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

3) Vano scale, ascensore, ripostiglio part. 2740 sub. 1

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

4) Giardino mappale 3901

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

Formalità e vincoli rilevanti

Immobile occupato:	NO
Oneri di natura condominiale:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	SI

Limitazioni

Assunzioni limitative:	SI
Condizioni limitative:	SI

INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	6
Localizzazione	6
Zona	6
Mappa geografica.....	6
Destinazione urbanistica dell'immobile	7
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato.....	7
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	15
Tipologia edilizia e Descrizione sintetica dell'unità immobiliare	15
Stato di manutenzione e Finiture dell'unità immobiliare.....	19
Impianti in dotazione al fabbricato e all'unità immobiliare	20
Funzionalità dell'immobile.....	22
Esposizione prevalente dell'immobile	23
Luminosità dell'immobile.....	23
Panoramicità dell'immobile	23
Classe energetica.....	24
Identificazione catastale dell'unità immobiliare	24
Intestazione catastale delle unità immobiliari.....	26
Confini dell'unità immobiliare	26
Consistenza.....	26
Criterio di misurazione.....	26
Calcolo delle superfici di proprietà.....	27
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	29
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	29
Anno di costruzione	29
Titoli autorizzativi esaminati.....	29
Situazione urbanistica.....	33
Limitazioni urbanistiche:	34
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	35
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica.....	37
3.2 RISPONDENZA CATASTALE.....	38
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti.....	38
Dichiarazione di rispondenza catastale	38
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	42
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	44
Stato di possesso del bene.....	44
Oneri di natura condominiale.....	44
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale.....	44
Vincoli connessi all'attitudine edificatoria.....	45
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	46

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente.....	47
6. ANALISI ESTIMATIVA	49
Utilizzo della valutazione	49
Basi del valore	49
Assunzioni e condizioni limitative.....	49
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	50
Criterio di valutazione	50
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	52
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.....	54
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	55

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Angolo Terme

Via Regina Elena n° 2/snc

Zona

L'immobile si trova nel comune di Angolo Terme, comune montano posto nella parte centrale della Val Camonica, a circa 60 km dal Comune di Brescia, e a una quindicina di Km dalla sommità del Lago d'Iseo. Il fabbricato sorge nelle vicinanze del centro storico comunale e dalla sede comunale in un contesto prevalentemente residenziale.

Nelle immediate vicinanze vi sono i principali servizi e attività commerciali

Mappa geografica

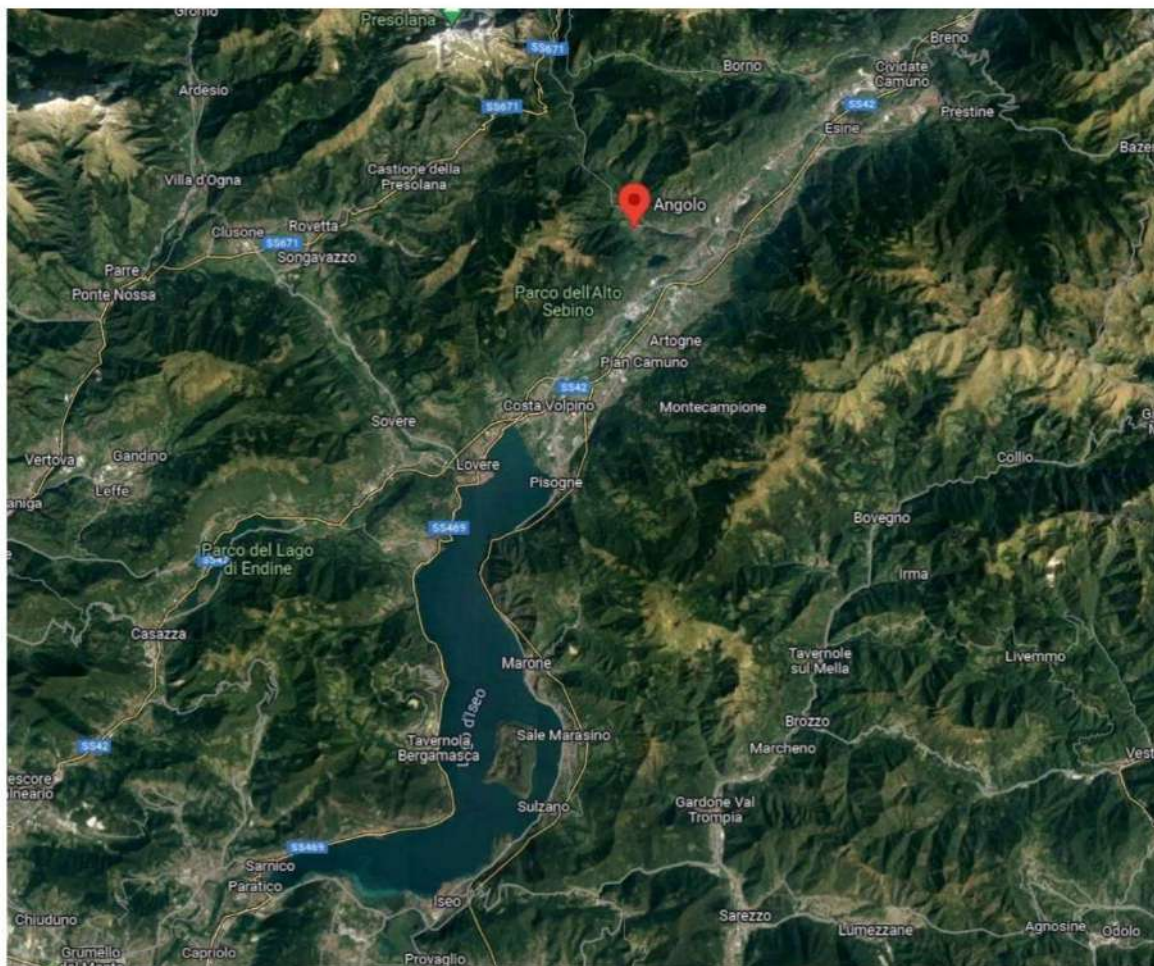


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps



Figura 02: Indicazione del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili - fonte google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in zona "R2 Residenziale esistente". 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

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è un edificio a destinazione residenziale collocato al limitare del centro storico del comune di Angolo Terme, nella zona centrale del territorio comunale, in prossimità di Piazza degli Alpini e nelle immediate vicinanze del municipio.

Il fabbricato, edificio storico di tipologia unifamiliare edificato anteriormente al 1967, è stato oggetto di un intervento di completa ristrutturazione a partire dall'anno 2002 che ne ha determinato la conformazione attuale. È un edificio plurifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato; circondato dal giardino originariamente di più ampie dimensioni; in esso trovano collocazione le sei unità immobiliari ad uso residenziale e l'autorimessa in cui l'originario edificio storico unifamiliare è stato suddiviso.

Le unità immobiliari presenti consistono in tre bilocali, due trilocali, un quadrilocale con corte esclusiva, quattro cantine, una autorimessa e il giardino circostante.

Alle unità immobiliari si accede dall'ingresso pedonale con cancellino su via Regina Elena (numero civico assente) percorrendo il marciapiede a fianco dell'edificio in lato ovest e attraversando il giardino comune

al piano terra fino alla scala esterna che permette di scendere al piano inferiore (piano seminterrato del fabbricato). Il giardino circostante il fabbricato risulta infatti disposto su due livelli, cingendo il fabbricato in lato sud e ovest al piano terreno, mentre in lato nord ed est al piano seminterrato.

Dal giardino retrostante il fabbricato, e posizionato al piano seminterrato, si può raggiungere l'ingresso del vano scale interno al fabbricato che dà accesso a tutte le unità immobiliari presenti ai vari piani che attorno ad esso risultano distribuite. Nel vano scale è installato un ascensore che però non permette l'accesso al pianerottolo di ingresso dei singoli appartamenti ma garantisce lo sbarco sul mezzanino di raccordo tra le rampe di interpiano.

Al piano seminterrato è presente un bilocale oltre alle cantine e all'autorimessa accessibili dal disbrigo comune del vano scale.

L'autorimessa di fatto non è utilizzabile per il rimessaggio di alcun autoveicolo, essendo il lotto intercluso e non potendo pertanto raggiungere l'ingresso alla stessa senza attraversare l'area adiacente di proprietà di terzi.

Il giardino al piano seminterrato, è raggiungibile quindi solo pedonalmente dal vano scale esterno dalla porzione di giardino a livello soprastante con accesso dalla via pubblica.

Al piano terra è presente un quadrilocale che occupa l'intero piano del fabbricato che, oltre all'accesso dal vano scale comune, è dotato anche di accesso privato dal giardino antistante esclusivo. Il giardino confina con Via Regina Elena e da essa si accede con cancellino metallico esclusivo al civico n° 2.

Al piano primo del fabbricato sono presenti un bilocale in lato est ed un trilocale in lato ovest, entrambi con affaccio anche in lato nord e sud.

Al piano secondo mansardato con tetto in legno a vista sono presenti un bilocale in lato est ed un trilocale in lato ovest, entrambi con affaccio anche in lato nord e sud.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

- | | |
|----------------------------|--|
| -N. tot piani: | 4 (3 piani fuori terra, 1 seminterrato) |
| -Struttura in elevazione: | Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato |
| -Solai: | Legno calcestruzzo / latero c.a. |
| -Copertura: | A falde inclinate in legno e manto di copertura in coppi |
| -Murature perimetrali: | In laterizio |
| -Coibentazioni/isolamenti: | Non presenti |
| -Infissi esterni: | Legno con vetro semplice/doppi vetri |
| -Finiture esterne: | Buone, con intonaco e decorazioni di facciata |
| -Allaccio fognatura: | Presente |



Fig. 03: Vista dell'edificio da Via Regina Elena e degli accessi pedonali - fonte google maps



Fig. 04: Vista dell'edificio da Via Regina Elena - fonte google maps



Fig. 05: Vista dell'edificio da Via Regina Elena - fonte google maps

L'intero fabbricato, composto dalle unità immobiliari così come sopra descritte e dei locali accessori e pertinenze, risulta di proprietà della società:

“--- OMISSIS --- ONLUS in liquidazione” e pertanto ricadente nella Liquidazione Giudiziale N° 67 /2023.

Si riportano a seguire le piante di rilievo dell'intero immobile.

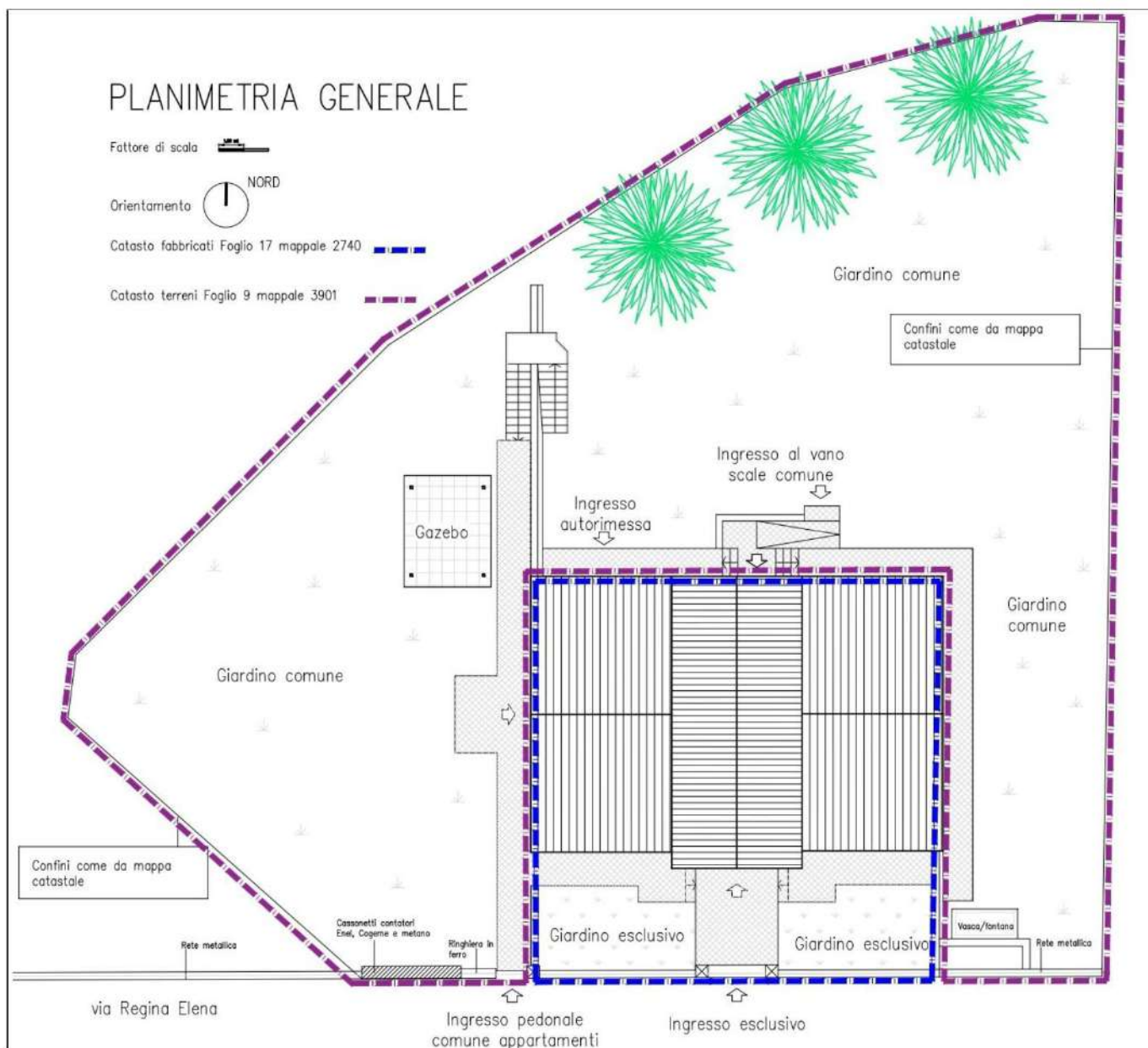


Fig. 06: Planimetria di inquadramento

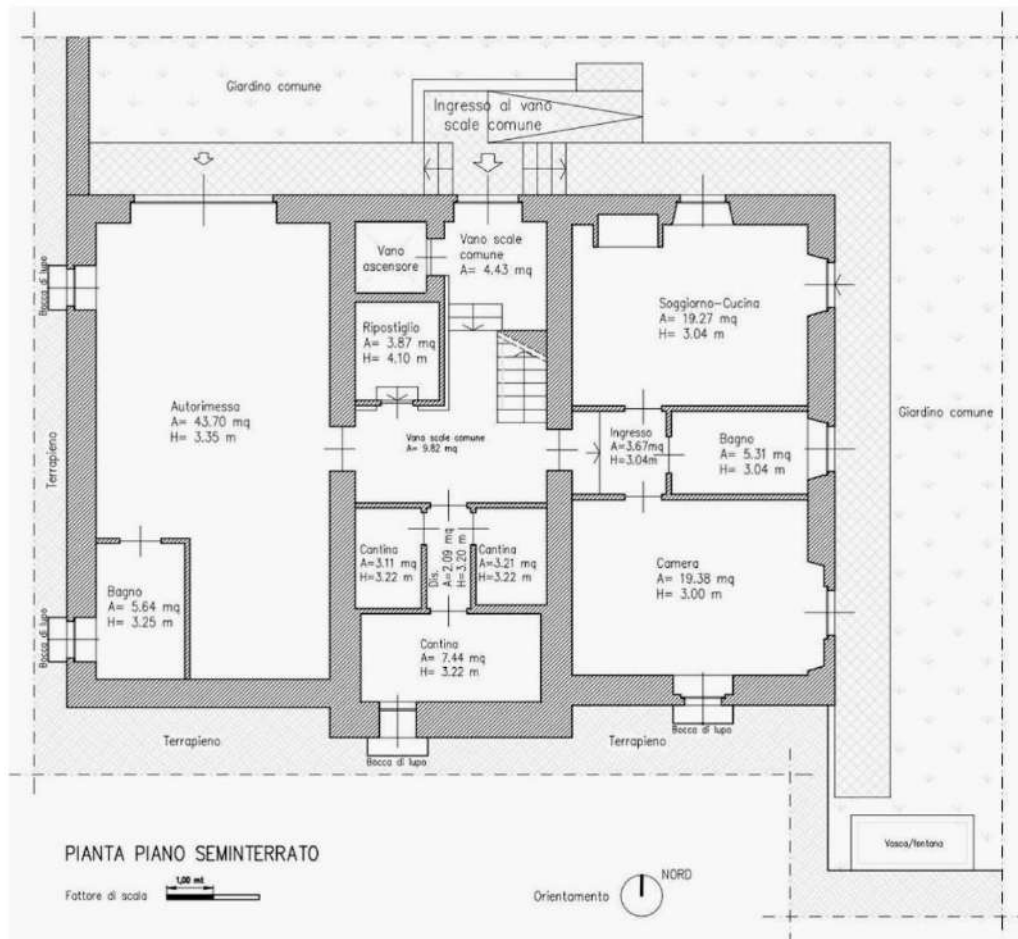


Fig. 07: Pianta fabbricato Piano Seminterrato

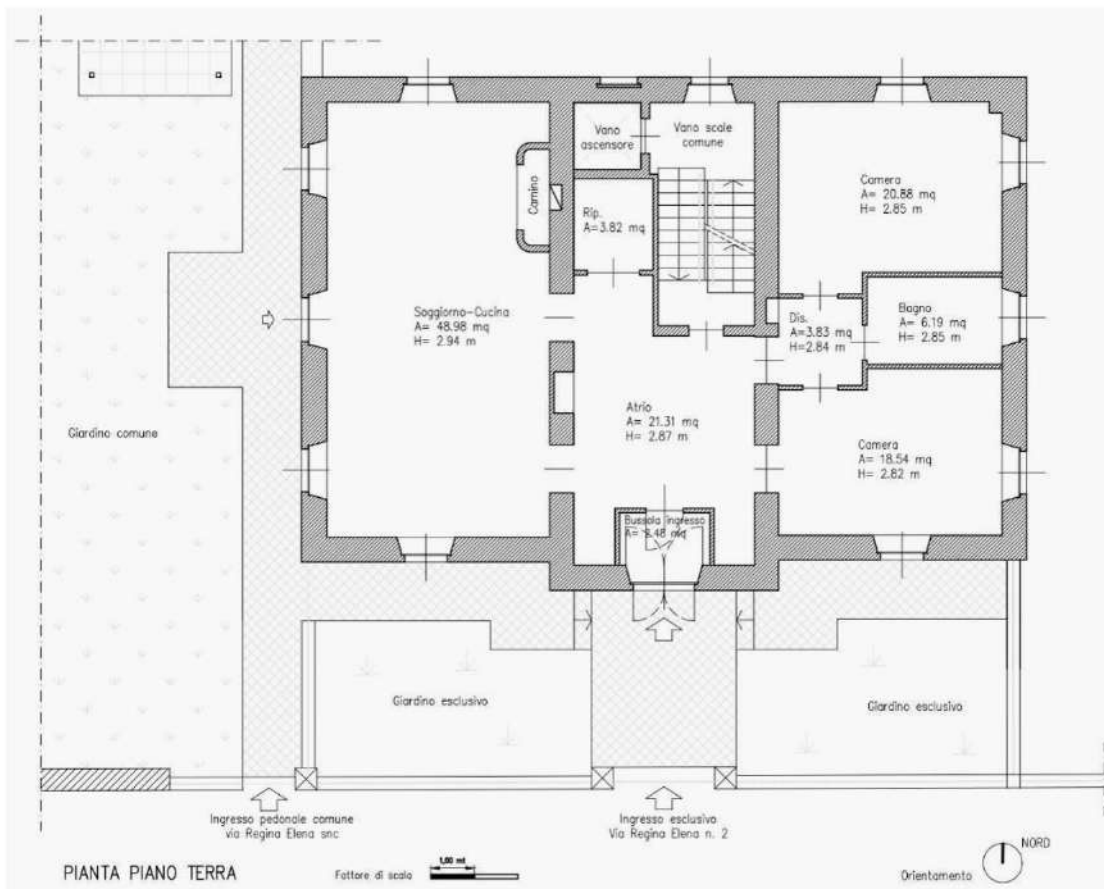


Fig. 08: Pianta fabbricato Piano Terra

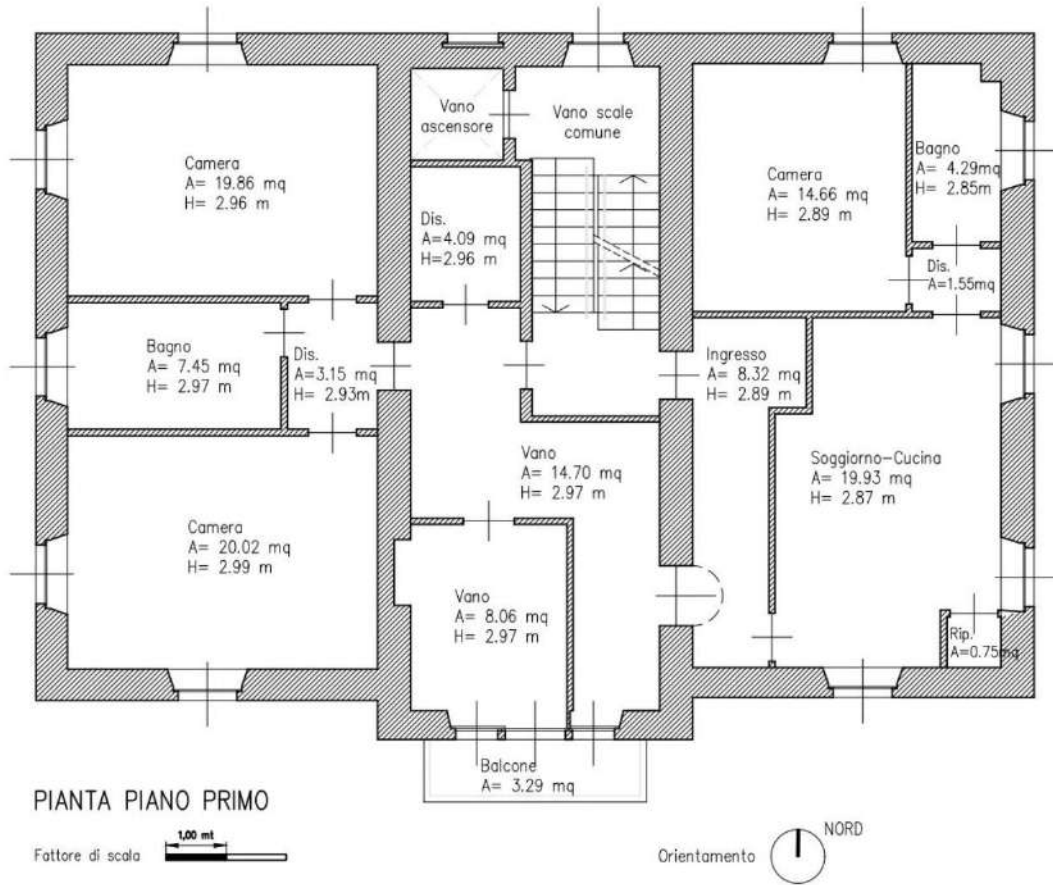


Fig. 09: Pianta fabbricato Piano Primo

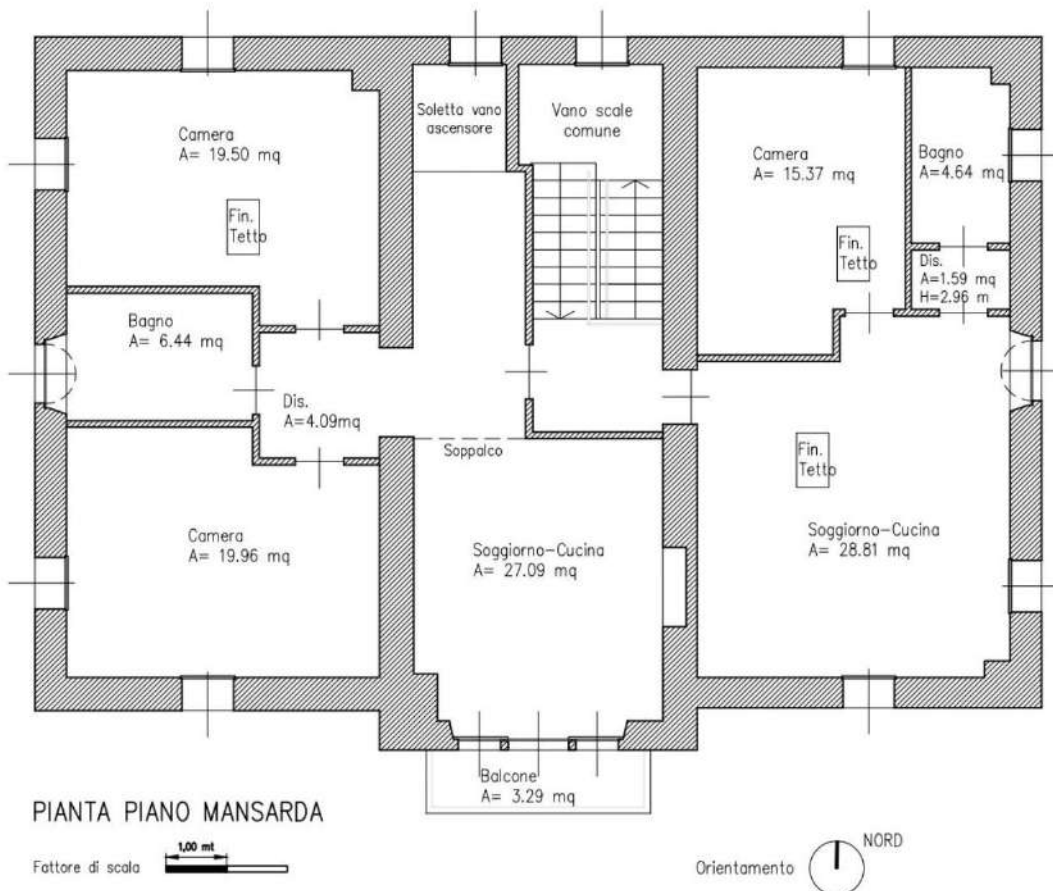


Fig. 10: Pianta fabbricato Piano Secondo

Si riportano a seguire uno stralcio dell'estratto mappa e dell'elaborato planimetrico catastale.



Fig. 11: Estratto mappa catastale

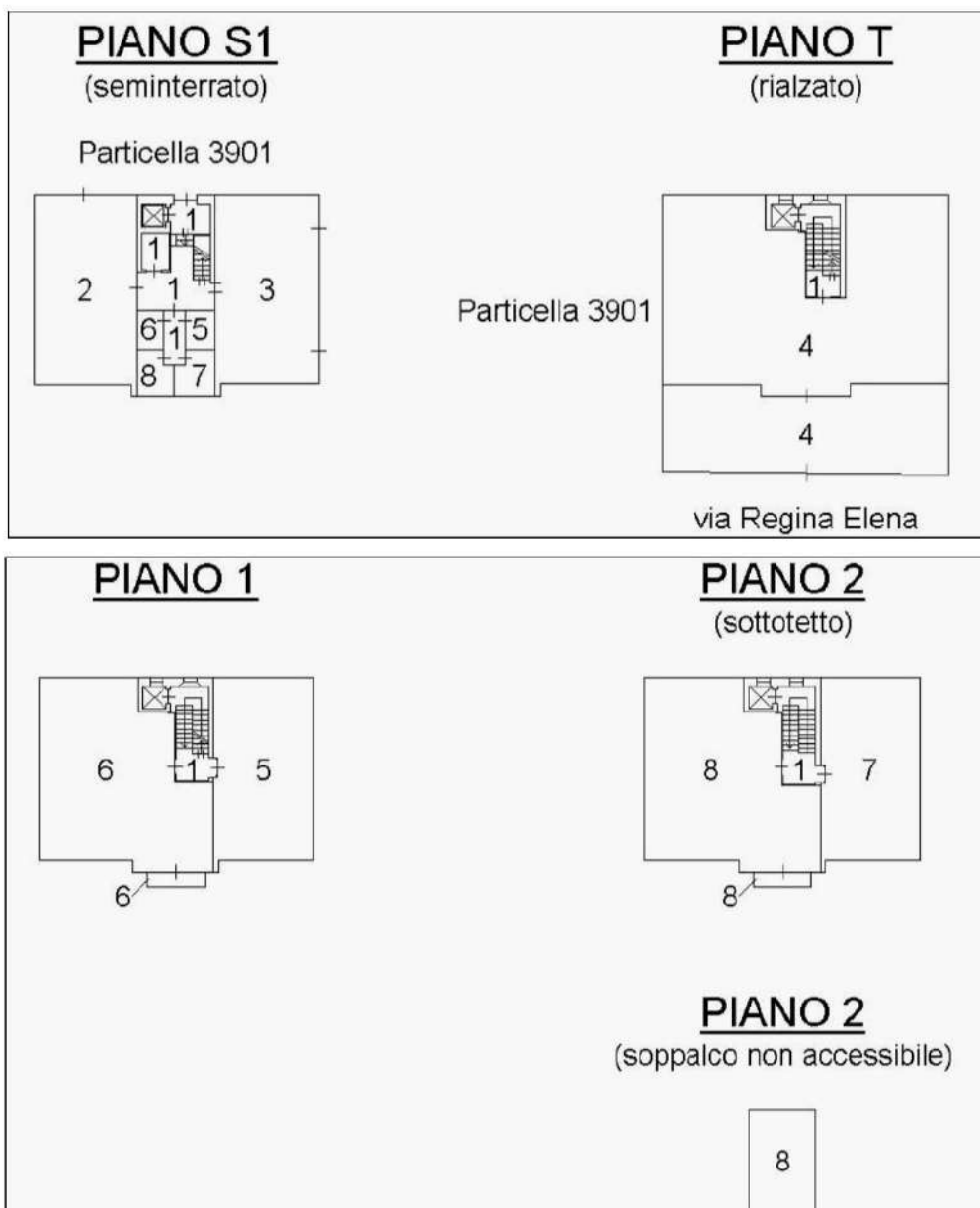


Fig. 12: Elaborato planimetrico catastale

Al fine di favorire la cessione delle unità immobiliari, il sottoscritto CTU ha provveduto alla suddivisione dei beni in diversi lotti di vendita con suddivisione e attribuzione per quota anche degli spazi accessori presenti all'interno del fabbricato (cantine, autorimessa, giardino, ecc...).

Nel complesso l'intero fabbricato, composto da sei unità abitative oltre ai rispettivi locali accessori e spazi pertinenziali, è stato suddiviso in sei distinti lotti di vendita.

Nella tabella sottostante sono elencate le unità immobiliari con relativi accessori e pertinenze raggruppate nel presente lotto di vendita, che il sottoscritto CTU ha costituito e del quale ha redatto la presente perizia di stima (Lotto 1).

Il presente lotto di vendita ricomprende pertanto, oltre alla piena proprietà dell'appartamento, anche la quota indivisa di 1/6 del giardino e la quota indivisa di 1/6 della autorimessa.

Il giardino e l'autorimessa, vengono infatti attribuiti per la quota indivisa di 1/6 a ciascuna delle sei unità immobiliari oggetto di compravendita e inserite nei rispettivi lotti di vendita 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Il vano scale con ascensore e locale ripostiglio al piano seminterrato, costituenti beni comuni non censibili alle sei unità immobiliari, vengono attribuiti in proprietà comune a ciascuna delle sei unità immobiliari proporzionalmente ai rispettivi millesimi di proprietà.

Si evidenzia che a cura dei futuri acquirenti rimarrà onere della predisposizione della tabella millesimale di suddivisione delle proprietà comuni e per il calcolo delle rispettive spese di manutenzione.

DESCRIZIONE						
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	CAT.	QUOTA CESSIONE P. PROPR.	
L O T T O 1	[1]	APPARTAMENTO BILOCALE	P. S1	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART.2740 SUB.3	A/2	1/1
	[2]	AUTORIMESSA CON WC	P. S1	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART. 2740 SUB.2	C/6	1/6
	[3]	VANO SCALE, ASCENSORE, RIPOSTIGLIO	P. S1-T-1-2	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART. 2740 SUB.1	b.c.n.c. ai sub.3,4,5,6,7,8	
	[4]	GIARDINO	P. T.	C. Terreni Fg. 9 PART. 3901	seminativo	1/6

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Le unità immobiliari inserite nel presente lotto di vendita consistono in:

[1] Appartamento bilocale	–	piena proprietà quota 1/1
[2] Autorimessa con wc	–	piena proprietà quota 1/6
[3] Vano scale, ascensore, ripostiglio	–	b.c.n.c. a tutti gli appartamenti
[4] Giardino	–	piena proprietà quota 1/6

L'unità immobiliare oggetto di stima, collocata al piano seminterrato dell'edificio, consiste di appartamento bilocale di superficie commerciale complessiva di circa 65 mq, oltre ai locali accessori per le quote di comproprietà sopra riportate.

L'appartamento, posto al piano seminterrato in lato est, è accessibile tramite il vano scale comune ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura di circa 19 mq di superficie utile, una camera di circa 19 mq, un bagno di superficie utile pari circa a 5 mq oltre ad un piccolo disimpegno di ingresso circa 3 mq di superficie utile.

Il soggiorno, la camera e il bagno hanno affaccio sul giardino comune che cinge sul lato nord ed est il fabbricato. L'appartamento ha altezza interna di circa 3,00 m.

Al piano seminterrato, accessibili dal vano scale comune, sono anche collocate quattro cantine, abbinata ai quattro appartamenti del piano primo e secondo. Al presente appartamento non risulta pertanto abbinata alcuna cantina.

Il disimpegno di ingresso del vano scale dà accesso anche all'autorimessa in cui è stato realizzato un locale wc; tali vani sono stati attribuiti per quota di 1/6 in proprietà alla presente unità immobiliare. Si evidenzia tuttavia che l'autorimessa non è utilizzabile per lo stazionamento di veicoli, essendo di fatto il lotto intercluso.

Il disimpegno del vano scale dà inoltre accesso anche ad un vano ripostiglio, bene comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato nel quale sono collocate le dotazioni impiantistiche del vano ascensore.

Il giardino ha superficie complessiva di circa 920 mq (misura rilevata da visura catastale) e risulta posizionato a due diversi livelli altimetrici, corrispondenti al piano terreno in lato ovest del fabbricato e al piano seminterrato in lato nord-est del fabbricato, porzioni di giardino collegate da scala esterna in muratura.

Si riportano a seguire gli elaborati grafici che identificano gli immobili inseriti nel presente lotto di vendita, per rispettive quote di proprietà.

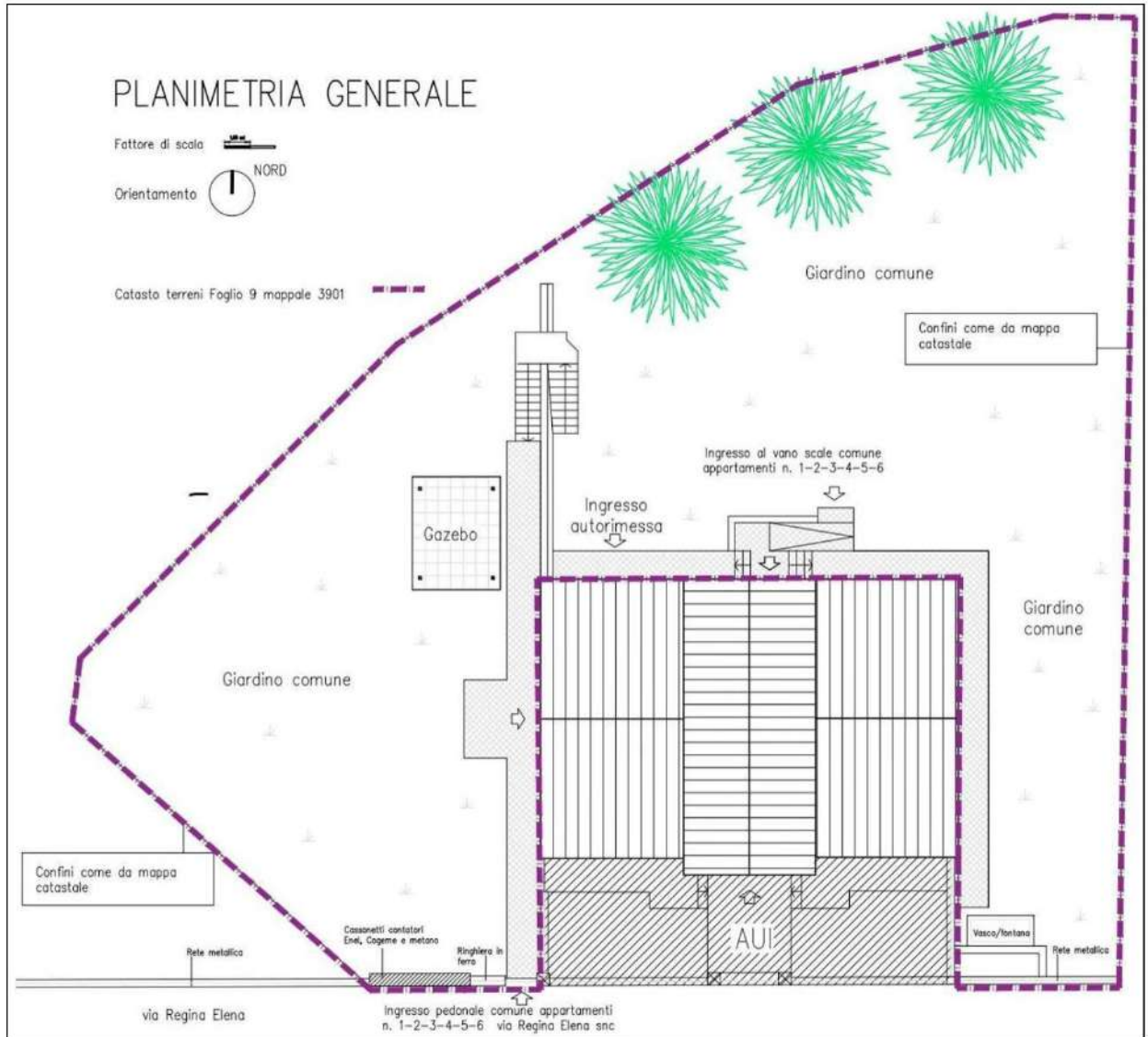


Fig. 13: Planimetria - Perimetro giardino comune mappale 3901 fg.9 (quota di 1/6)

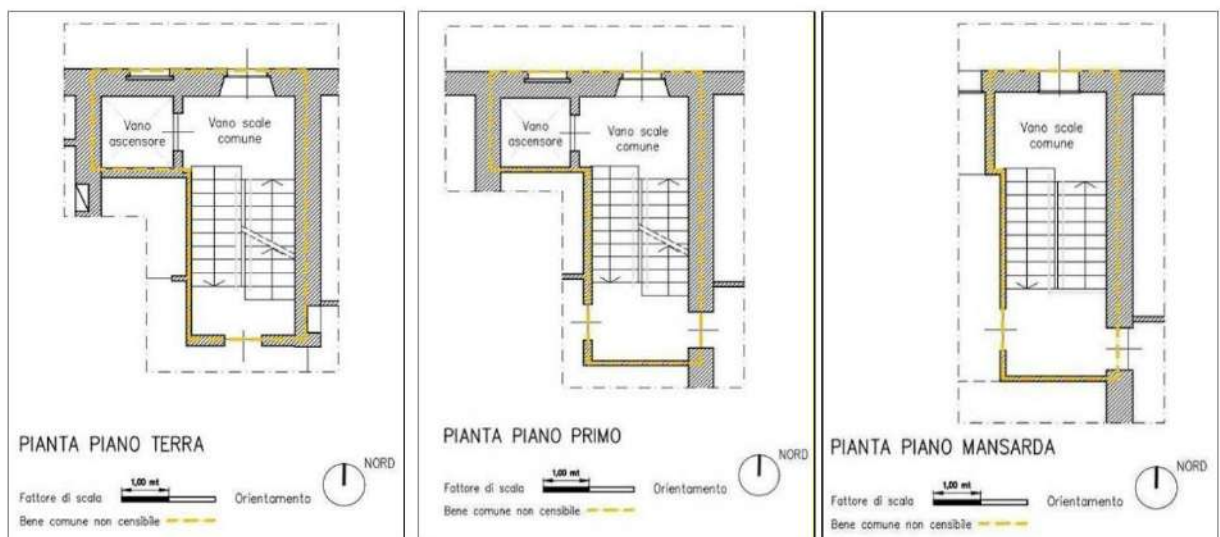


Fig. 14: Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)

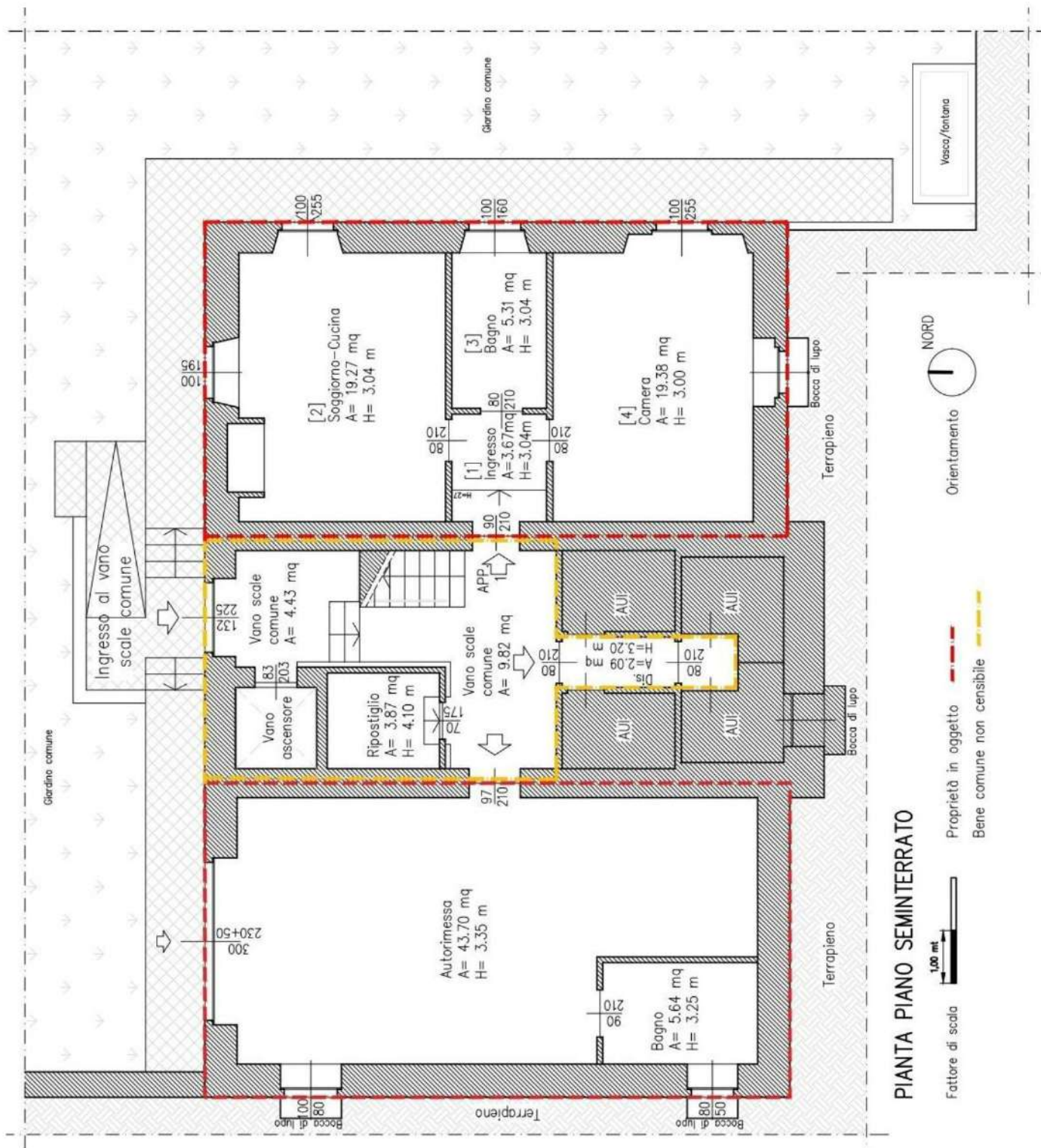


Fig. 15: Pianta Piano Seminterrato

Appartamento 1 (particella 2740 sub.3) con quota di proprietà pari a 1/1
 Autorimessa con wc (particella 2740 sub. 2) con quota di proprietà pari a 1/6
 Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)

Si riporta a seguire la documentazione fotografica dell'immobile con relative pertinenze.



Fabbricato lato nord e ingresso al vano scale comune



Ingresso appartamento



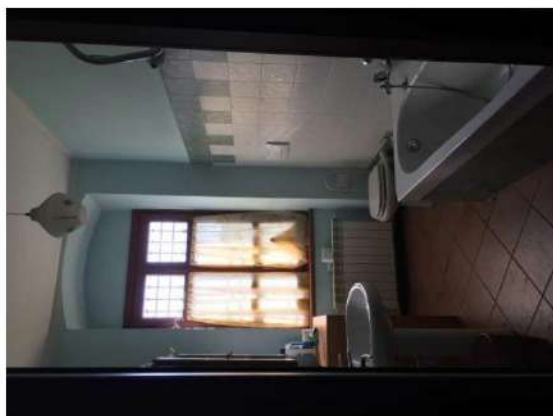
Soggiorno/cucina



Soggiorno/cucina



Camera



Bagno



Autorimessa



Autorimessa

Fig. 16: Fotografie appartamento e autorimessa

Stato di manutenzione e Finiture dell'unità immobiliare

Le finiture dell'immobile risalgono all'anno 2003 a cui risale la completa ristrutturazione del fabbricato e si presentano in mediocre stato di conservazione: i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in parte con finitura in legno tamburato di qualità economica, in parte in metallo. Le finestre e le portefinestre, con ante di scuro in legno, hanno telaio in legno con doppi vetri, (alcune specchiature sono rotte) e alcune maniglie sono mancanti. I locali sono tutti intonacati e tinteggiati ma si trovano in mediocre stato di conservazione a seguito di un perdurante stato di inutilizzo. Il bagno presenta sanitari in discreto stato di conservazione.



Figura 17: Finiture dell'appartamento

Il vano scale si presenta in discreto stato di conservazione, luminoso, con rampe scale e pianerottoli in marmo e con ringhiera in metallo. Il portoncino di ingresso è blindato con pannello in legno a rilievo.

L'autorimessa è allo stato rustico e sono presenti importanti segni di umidità sulle pareti e sui pavimenti; a soffitto è presente una controsoffittatura in cartongesso.



Figura 18: finiture del fabbricato

Lo stato di manutenzione delle finiture tenendo conto dello stato dei rivestimenti interni, (pavimenti, soffitti, pareti), degli infissi interni ed esterni, dei servizi igienico sanitari, può essere complessivamente definito mediocre ma è necessario prevedere un intervento di manutenzione straordinaria a ripristino/rinnovo delle finiture o comunque di completa revisione delle stesse.

Impianti in dotazione al fabbricato e all'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"/> Gasolio/olio comb.	<input type="checkbox"/> Elettrico
	Elementi radianti:	<input checked="" type="checkbox"/> Radiatori	<input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto
		<input type="checkbox"/> Aria	<input type="checkbox"/> Altro
- Condizionamento:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Solare termico:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- 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	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Pannelli fotovoltaici:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Ascensore/Elevatore:	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /

Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

Tutte le unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico indipendente tuttavia il precedente proprietario possedeva l'insieme delle unità immobiliari dello stabile e ne faceva un uso complessivo ed unitario, pertanto gli impianti risultano tutt'ora collegati ad un unico contatore e con un'unica utenza.

Rimarrà a carico della parte acquirente della presente unità immobiliare nonché agli acquirenti delle ulteriori unità immobiliari, ogni onere e intervento per la suddivisione degli impianti delle singole unità immobiliari e delle parti comuni e con suddivisione delle utenze.

Si riporta un dettaglio dei vani contatori già realizzati a filo strada su Via Regina Elena.

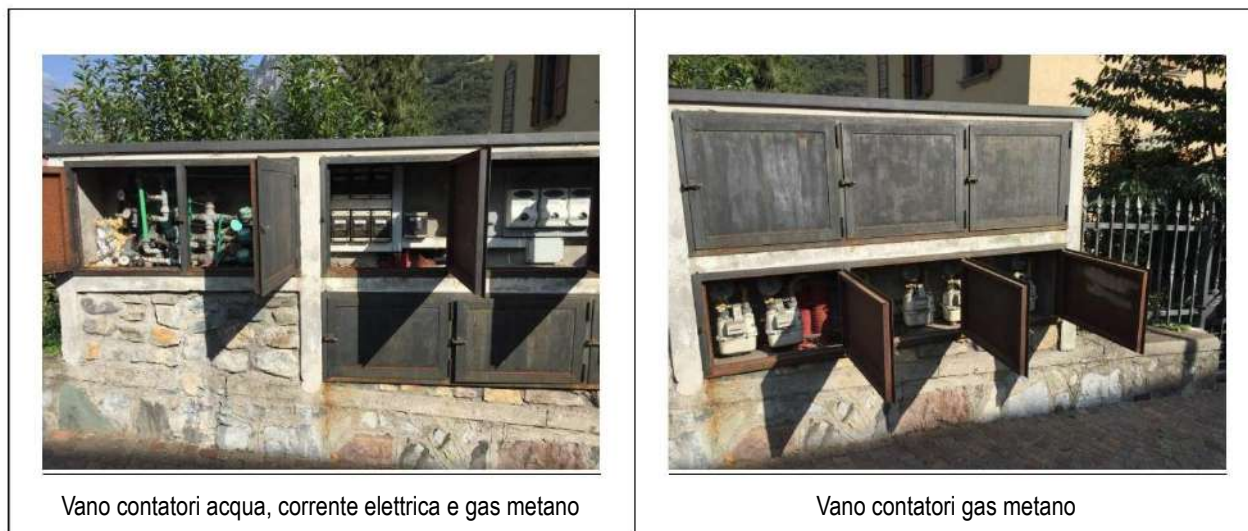


Figura 19: Vani contatori

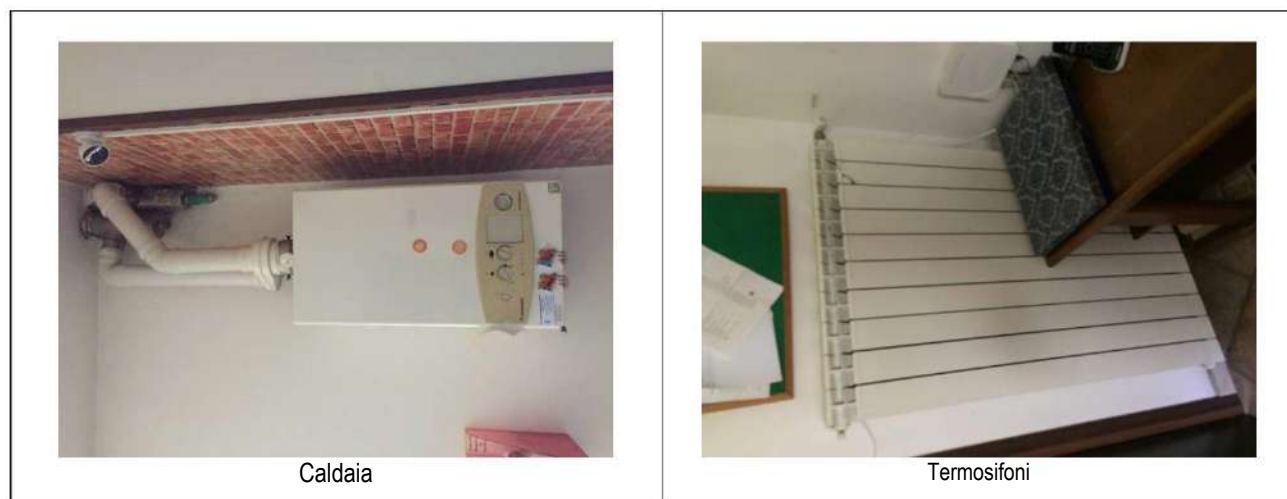
La realizzazione di tutti gli impianti è coeva all'intervento di ristrutturazione dell'intero fabbricato nel 2003; come risulta dalle dichiarazioni di conformità rilevate nel fascicolo inerente alla richiesta di Agibilità del fabbricato. Non è stato però possibile eseguire la verifica di funzionamento degli impianti presenti di cui pertanto non si fornisce garanzia di funzionamento.

Si evidenzia in particolare che l'elevatore installato, pur presente la dichiarazione di conformità dello stesso, non risulta oggetto di collaudo e lo stesso non risulta né funzionante né accessibile.



Figura 20: Vano ascensore-elevatore

L'appartamento oggetto del presente lotto presenta impianto idrotermosanitario con caloriferi in acciaio e caldaia a metano installata nel locale soggiorno-cucina e impianto elettrico sottotraccia, che la proprietà riferisce fossero funzionanti e normalmente oggetto di utilizzo.



Caldaia

Termosifoni

Figura 21: Dotazioni impiantistiche

Si ritiene comunque necessario un intervento di revisione/aggiornamento dell'intero impianto idrotermosanitario eventualmente con installazione di nuovo generatore di calore (caldaia) e dell'impianto elettrico con eventuale adeguamento alle prescrizioni previste dalle normative vigenti a cura e onere della parte acquirente. Si ritiene altresì necessaria una completa revisione dell'impianto elevatore con eventuale rilascio delle certificazioni di conformità mancanti.

N.B: Tenuto conto della necessità di agevolare l'eventuale aggiornamento delle dotazioni impiantistiche degli appartamenti e in particolare l'adeguamento degli impianti alle normative e agli standard di sicurezza vigenti si attribuisce nel presente lotto di vendita, relativamente alle porzioni comuni del fabbricato (vano scale, facciate, murature perimetrali) o alle porzioni di fabbricato che solo per quota vengono attribuite in possesso esclusivo (autorimessa, giardino), il diritto per ogni singolo appartamento all'installazione e/o al passaggio di nuove tubazioni e/o attrezzature impiantistiche, nel rispetto delle normative edilizie e igienico sanitarie vigenti.

Funzionalità dell'immobile

La funzionalità dell'immobile 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 il livello di funzionalità risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

All'unità immobiliare si accede dall'ingresso pedonale snc su via Regina Elena attraversando il giardino comune al piano terra fino alla scala esterna che permette di scendere al piano inferiore (piano seminterrato del fabbricato) fino a raggiungere il vano scale interno che dà accesso a tutte le unità immobiliari presenti ai vari piani.

La presente unità immobiliare risulta in posizione rialzata di alcuni gradini rispetto al vano scale di accesso in cui è installato anche il vano ascensore che però non permette l'accesso al pianerottolo di ingresso dei singoli appartamenti ma garantisce lo sbarco sul mezzanino di raccordo tra le rampe di interpiano.



Figura 22: Percorso accesso pedonale

L'autorimessa di fatto non è utilizzabile per il rimessaggio di alcun autoveicolo, essendo il lotto intercluso e non potendo pertanto raggiungere l'ingresso alla stessa senza attraversare area di proprietà terzi.

L'utilizzo possibile di tale vano pertanto è paragonabile ad un locale ad uso cantina.

Il giardino al piano seminterrato, è raggiungibile quindi solo pedonalmente dal vano scale esterno dalla porzione di giardino a livello soprastante con accesso dalla via pubblica.



Figura 23: Vista accessi lato nord fabbricato (vano scale e autorimessa)

Esposizione prevalente dell'immobile

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 Buono Massimo

L'unità immobiliare, posizionata al piano seminterrato del fabbricato in angolo nord-est dello stesso, presenta il lato nord ed est a livello del giardino circostante mentre il lato sud risulta controterra.

Luminosità dell'immobile

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Nel caso specifico il grado di luminosità dell'immobile risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

L'unità immobiliare, pur trovandosi al piano seminterrato del fabbricato, presenta aperture finestrate su due lati del fabbricato che risultano prospicienti il giardino comune, garantendo sufficiente luminosità ai locali principali.

Panoramicità dell'immobile

La panoramicità dell'immobile 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.

Minimo Medio Buono Massimo

Classe energetica

Classe energetica desunta dall'APE: **G 354,96 kWh/mq a. (Allegato 9)**

Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600000817 registrato il 13/03/2017 e valido fino al 13.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.3**.

Si fa presente che l'attestato di prestazione energetica sopra indicato risulta acquisito in copia dalla pratica edilizia depositata in atti con Prot. 4219 del 05.07.2017.

Si segnala inoltre che tale attestato è caricato e disponibile in banca dati regionale ma presenta errori nell'identificazione dell'immobile in oggetto riportando una posizione di piano errata.

Rimarrà a carico della parte acquirente l'eventuale rettifica dell'attestato di prestazione energetica.

Identificazione catastale dell'unità immobiliare

[1] Appartamento:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 3

Via Regina Elena n. 2, Piano S1

Categoria A/2, classe 3, vani 3, Sup. cat. 64 mq, Rendita € 123,95

quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 1: 1/1

[2] Autorimessa:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 2

Via Regina Elena n. 2, Piano S1,

Categoria C/6, classe 4, Cons. 50 mq, Sup. cat. 60 mq, Rendita € 95,54

quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 1: 1/6

[3] Vano scale, ascensore, ripostiglio:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 1

Via Regina Elena n. 2, Piano S1-T-1-2,

bene comune non censibile – ingresso, scale, disimpegni comuni ai subalterni 3,4,5,6,7,8.

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi fabbricato così censito in forza della variazione del 09.05.2003 n. 12346.1/2003 (divisione-ristrutturazione, pratica n. 135786), in forza della quale è stato soppresso il mappale 2740 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati ed originati i sub. n.ri 2-3-4-5-6-7-8 del mappale 2740 medesimo, i quali sono stati successivamente variati per "diversa distribuzione degli spazi interni" con variazione del 22.06.2017 n. 38626.1/2017 (pratica n. BS0119971) mantenendo i medesimi identificativi.

Costituisce bene comune non censibile alle unità immobiliari in oggetto il mappale 2740/1 (ingresso, scale, disimpegni, comuni ai sub. n.ri 3-4-5-6-7-8 del mappale 2740).

[4] Giardino:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Terreni

Identificativo: Sez. ANGOLO Foglio 9

Particella 3901

Seminativo, Sup. 0 ha 09 are 20 ca,

R. D. € 3,56 R. A. € 2,38, Rendita € 95,54

quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 1: 1/6

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi di terreno di pertinenza del fabbricato descritto.

Di seguito gli estratti della planimetria catastale dell'appartamento e dell'autorimessa.



Figura 24: Planimetria catastale appartamento (Sub. 3)

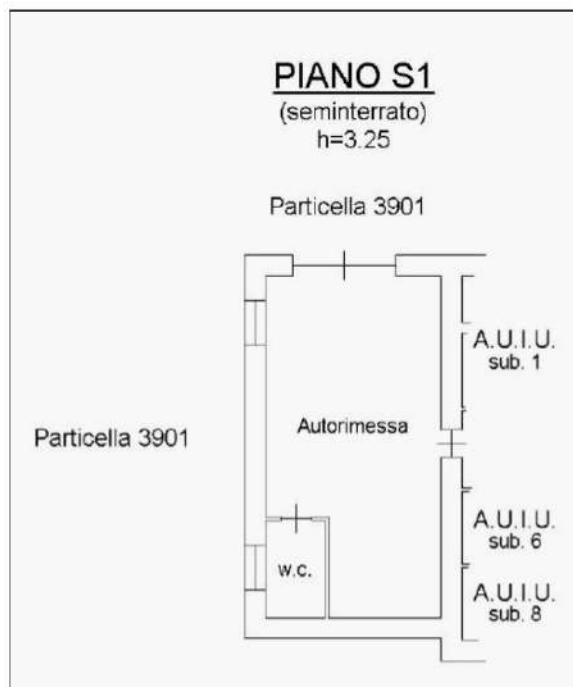


Figura 25: Planimetria catastale autorimessa comune (sub.2)

Intestazione catastale delle unità immobiliari

Tutte le unità immobiliari sopra elencate sono intestate a

--- OMISSIS --- ONLUS

C.F: --- OMISSIS ---0

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini dell'unità immobiliare

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

[1] Appartamento 1 – P-1 (part 2740 sub. 3):

- Nord confina con giardino comune (Part. 3901);
- Ovest confina con giardino comune (Part. 3901);
- Sud confina con terrapieno;
- Est confina con vano scale comune (Part. 2740 sub. 1) e altre u.i. (Part 2740 sub. 5 e 6)

[2] Autorimessa con wc, in quota di proprietà pari ad 1/6 (Part 2740 sub. 2):

- Nord confina con giardino comune (Part. 3901);
- Ovest confina con terrapieno;
- Sud confina con terrapieno;
- Est parte confina con vano scale comune (Part. 2740 sub. 1), parte con altre u.i. (part. 2740 sub. 6 e sub. 8);

[3] Giardino comune, in quota di proprietà pari ad 1/6 (Part 3901):

- Nord confina con part. 3897;
- Ovest confina con part. 3897;
- Sud confina con strada pubblica;
- Est confina con part. 3900;

Consistenza

Sono stati eseguiti diversi sopralluoghi che hanno permesso di prendere visione dell'immobile, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

Gli elaborati grafici redatti sulla base dei rilievi eseguiti (**Allegato 5**) sono stati confrontati con le planimetrie catastali ultime in atti e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate.

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.)
- per i **balconi** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **terrazze** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **cantine** si computerà il **25%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per la **corte esclusiva** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per la **autorimessa comune** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per il **giardino comune** si computerà il **100%** della superficie catastale

Le ulteriori parti comuni (vano scale, ripostiglio p. seminterrato e disbrighi comuni) verranno invece ricomprese nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale della singola unità immobiliare.

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 dei sopralluoghi. **(Allegato 5)**

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

[1] Appartamento:

- | | |
|---|-----------|
| - Soggiorno/cottura di superficie utile di circa: | 19,27 mq; |
| - Disimpegno di superficie utile di circa: | 3,67 mq; |
| - Camera di superficie utile di circa: | 19,38mq; |
| - Bagno di superficie utile di circa: | 5,31 mq; |

[2] Autorimessa con wc in quota di proprietà di 1/6:

- | | |
|---|-----------|
| - Autorimessa di superficie utile di circa: | 66,10 mq; |
|---|-----------|

[3] Giardino in quota di proprietà di 1/6

- Giardino di superficie utile di circa (*):

920 mq;

(*) misura desunta da planimetria/ mappa catastale

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

LOTTO 1					
APPARTAMENTO BILOCALE al piano seminterrato					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(%)	(mq)
[1] Abitazione					
Locali di abitazione	S.E.L.	65,80	100%	1/1	65,80
Superficie Commerciale abitazione mq					65,80
[2] Autorimessa					
Autorimessa con wc	S.E.L.	66,10	100%	1/6	11,00
Superficie Commerciale autorimessa mq					11,00
[3] Giardino (*)					
Giardino	S.E.L.	920 (*)	100%	1/6	153,33
Superficie Commerciale giardino mq					153,33
Parti condominiali corrispondenti a vano scale, ascensore, ripostiglio già ricomprese (b.c.n.c.)					
(*) misura desunta da visura catastale					

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

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è parte del tessuto storico del Comune di Angolo Terme, edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Angolo Terme al fine di analizzare tutte le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e/o le unità immobiliari oggetto di stima.

Negli uffici comunali, a nome degli attuali proprietari e dei precedenti come indicati nelle visure storiche catastali, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

1 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 7914 del 19.11.2001 - P.E. n° 105 / 2001 (Allegato 3.1)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile, era relativa a lavori di ristrutturazione e recupero del sottotetto ad uso abitativo dell'edificio (fabbricato storico - villa monofamiliare) inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85.

Con riferimento a tale pratica edilizia veniva espresso in data 10.12.2001 parere sospensivo da parte della Commissione Edilizia.

In data 11.07.2002 con Prot. 4591 la proprietà richiedeva l'archiviazione della pratica in oggetto.

2 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 3472 del 24.05.2002 - P.E. n° 52 / 2002 (Allegato 3.2)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85, era relativa a lavori di manutenzione straordinaria, miglioramento igienico-sanitario e abbattimento delle barriere architettoniche mediante l'installazione di un

ascensore, consolidamento dei solai esistenti, rifacimento degli intonaci di facciata, soprizzo della copertura per costituzione di due nuove unità immobiliari (residence) ai sensi L.R. 15/96 e sm.

Veniva previsto il rifacimento degli impianti idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico in conformità alle normative vigenti in materia. Veniva prevista la sostituzione dei serramenti esterni e la diversa distribuzione dei locali al piano terra con sostituzione delle pavimentazioni. Al piano seminterrato, nella cantina esistente, veniva realizzata una nuova autorimessa.

In data 11.07.2002 con Prot. 4591 veniva integrata la documentazione richiesta.

In data 09.12.2003 con Prot.7366 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori.

3 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 7242 del 28.11.2002 - P.E. n° 125 / 2002 (Allegato 3.3)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di nuova unità immobiliare comprendente un soggiorno/cucina, un atrio, un servizio e una camera, mantenendo le destinazioni originali nella rimanente porzione del piano. Al piano primo venivano realizzate due nuove unità immobiliari. Ad entrambi i piani venivano previsti la sostituzione delle pavimentazioni e la realizzazione di nuove tramezze per la divisione degli spazi. Venivano previste ulteriori varianti alla distribuzione interna dei locali al piano terra e al piano mansarda in variazione a quanto previsto con DIA Prot. 3472 del 24.05.2002.

In data 09.12.2003 con Prot.7367 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

4 – Concessione Edilizia n° 13/03 del 12.06.2003 - P.E. n° 13 / 2003 (Allegato 3.4)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85, con domanda in data 06.02.2003 e successiva integrazione in data 25.03.2003 con Prot.1774, era relativa a lavori di realizzazione di scala esterna e di cassonetti sul muro di cinta per il posizionamento dei contatori Enel, metano e acqua, realizzazione di una nuova ringhiera e posa di condotte interrate sul marciapiede per fornitura Enel e gas nel fabbricato.

Con provvedimento n° 2/A/2003 del 03.04.2003 viene rilasciato Provvedimento di Autorizzazione paesistica ai sensi Art.7 L.1497/1939.

In data 12.06.2003 veniva rilasciata Concessione Edilizia ai lavori richiesti.

In data 10.07.2003 con Prot. 4196 veniva comunicato il nominativo del D.L.

In data 09.12.2003 con Prot.7364 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

Non è stata rinvenuta la Denuncia delle Opere Strutturali relative all'intervento.

5 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2402 del 23.04.2003 - P.E. n° 50 / 2003 (Allegato 3.5)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di quattro cantine in sostituzione dell'esistente.

In data 09.12.2003 con Prot.7365 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

6 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2392 del 13.04.2004 - P.E. n° 27 / 2004 (Allegato 3.6)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di servizio igienico sanitario con nuova finestra (bocca di lupo) e lavori al piano primo di demolizione di tramezza.

Non è stata rinvenuta in atti la dichiarazione di fine lavori.

7 – Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11/2017 del 14.06.2017 - P.E. n° 11 / 2017 (Allegato 3.7)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito in "Zona B2 – Aree consolidate residenziali" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi D.L.gs. 42/2004 parte III, con domanda in data 03.05.2017 Prot. 2851 e successiva integrazione in data 19.05.2017 con Prot. 3185 e in data 14.06.2017 con Prot. 3779, era relativa a sanare le opere realizzate in parziale difformità a titoli edilizi precedenti consistenti nella modifica di aperture esterne e modifiche interne presso il fabbricato.

In data 14.06.2017 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria per i lavori eseguiti.

8 – Segnalazione Certificata di Agibilità Prot. 4219 del 05.07.2017 (Allegato 3.8)

La SCIA di Agibilità veniva depositata con riferimento alle pratiche edilizie precedentemente rilasciate.

In essa viene dichiarato il deposito del Certificato di Collaudo Statico in data 29.05.2003 con Prot. 3221, e l'avvenuto rispetto delle disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto dichiarando che l'installatore aveva fornito attestazione di conformità all'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza in copertura, allegando copia del Fascicolo dell'Opera redatto ai sensi dell'Art.91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008 per gli interventi sulla copertura successivi alla costruzione. In allegato alla presente risultano:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di palazzina residenziale rilasciato da --- OMISSIS ---
in data 22.10.2003 ai sensi art.9 L.46 del 05.03.1990 (Dichiarazione DDM505-03)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto antintrusione di palazzina residenziale rilasciato da --- OMISSIS --- in data 20.04.2009 ai sensi art.7 Decreto n.37 del 22.01.2008 (Dichiarazione DDM 992-09).
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto sanitario, riscaldamento, impianto metano del piano seminterrato, piano terra, piano primo destro, piano primo sinistro, piano secondo destro, piano secondo sinistro di palazzina residenziale rilasciati da Idraulica --- omissis ---in data 30.07.2003 ai sensi art.9 L.46 del 05.03.1990.
- Dichiarazione CE di conformità dell'impianto di sollevamento rilasciata da --- omissis --- --- omissis ---in data 21.01.2003 fabbricante della piattaforma elevatrice mod. Elfo matricola E3290.

N.B: Si evidenzia che non risulta agli atti la verifica e certificazione, per la messa in funzione della macchina, che l'installazione finale rispetti tutte le direttive e le regole applicabili in particolare quelle direttamente fornite dal fabbricante nel manuale di montaggio.

- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600000817registrato il 13/03/2017 e valido fino al 13.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.3.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600000717registrato il 13/03/2017 e valido fino al 13.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.4.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001517registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.5.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001617registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.6.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001117registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.7.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001317registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.8.**
- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale Prot. N° BS0119971 del 22.06.2017
- Dichiarazione assenza fascicolo dell'opera per gli interventi sulla copertura successivi alla costruzione del 03.07.2017.
- Dichiarazione attestante gli indici di valutazione di isolamento acustico del 03.07.2017.

In data 12.07.2017 con Prot. 4371 viene rilasciata dal Comune di Angolo Terme Attestazione deposito Segnalazione certificata di agibilità.

Nessuna ulteriore documentazione è stata rilasciata al sottoscritto CTU e risulta presente negli archivi comunali.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Variante al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 39 del 29.12.2018

Il mappale 2740 con il quale è identificato il fabbricato oggetto di perizia ed il mappale 3901 con cui è identificata l'area circostante, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricadono in zona:

- "RESIDENZIALE ESISTENTE" con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43

Tale destinazione urbanistica è visibile negli estratti del P.G.T. vigente riportati in allegato e di cui si riporta uno stralcio nelle immagini seguenti. **(Allegato 2)**

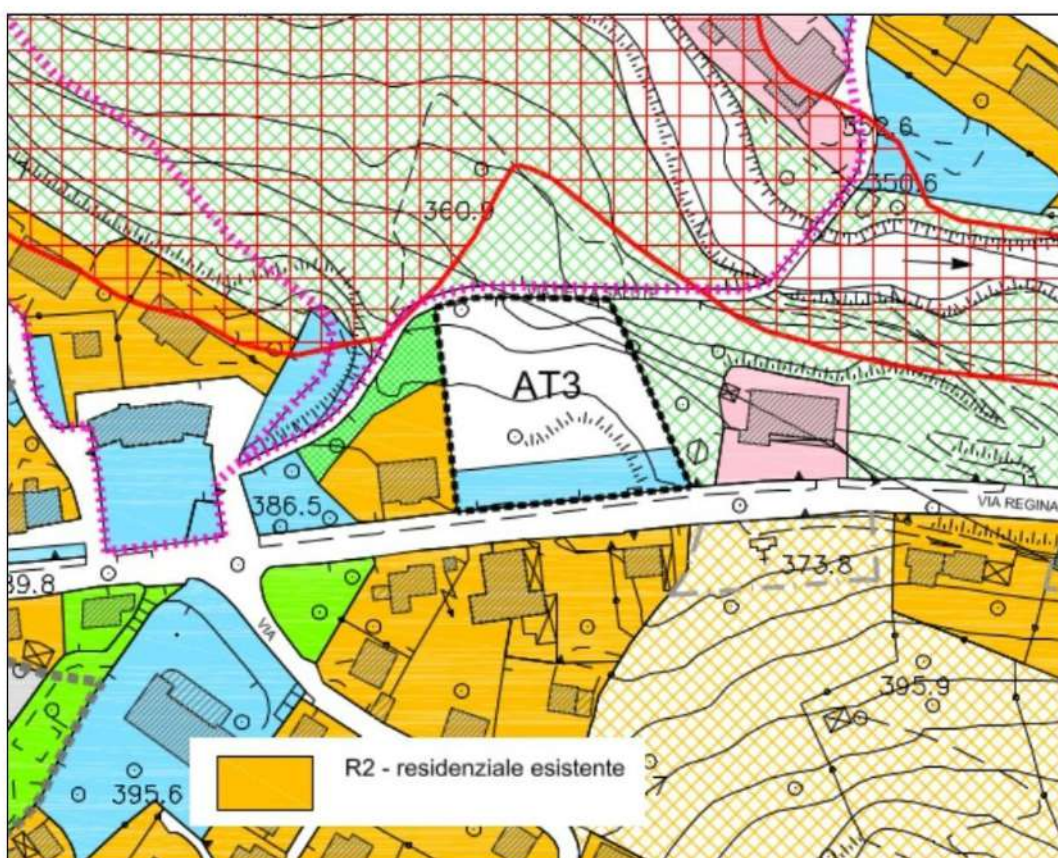


Figura 24: Stralcio Tavola PR.1 Foglio 1

Convenzione urbanistica: Sì No

Cessioni diritti edificatori: Sì No

Si evidenzia che con atto Notaio Paola Ghidoni, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 e in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, **(Allegato 4.3)** è avvenuta con riferimento allo strumento urbanistico a quella data vigente, la contestuale cessione di volumetria pari a mc. 206 spettante agli immobili siti in Angolo Terme, distinti in Catasto come segue:

Catasto Terreni, foglio 17 mappale 3901 (ex 822/b) ha. 0.09.20 Rd L. 6900 Ra. L. 4600 e Catasto Fabbricati N.C.E.U. partita 1000536 fg.17, mappale 2740 Via Regina Elena n.2, p.S1-1-2, cat. A/2 cl.3

vani 14,5, Rc. L. 1.160.000 e precisamente la quota di edificabilità competente al lotto "C" di proprietà della parte venditrice, così come risulta nel piano attuativo comparto n.27 del P.R.G. Zona Turistico - Alberghiera del Comune di Angolo Terme. beni qui ceduti pari a mc. 206.

Si evidenzia però che con lo strumento urbanistico attuale il mappale 3901 C.T. e il fabbricato identificato al NCT al mappale 2740 ricadono in zona Residenziale Esistente con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43.

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: No Sì

Vincoli ambientali: No Sì

Vincoli paesaggistici: No Sì Vincolo fluviale D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera c

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 PR.1 Foglio 1
- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Art. 43
- Sensibilità Paesistica luoghi – Tavola DP – 3i
- Documenti di Piano – Tavola dei vincoli– Tavola DP 6

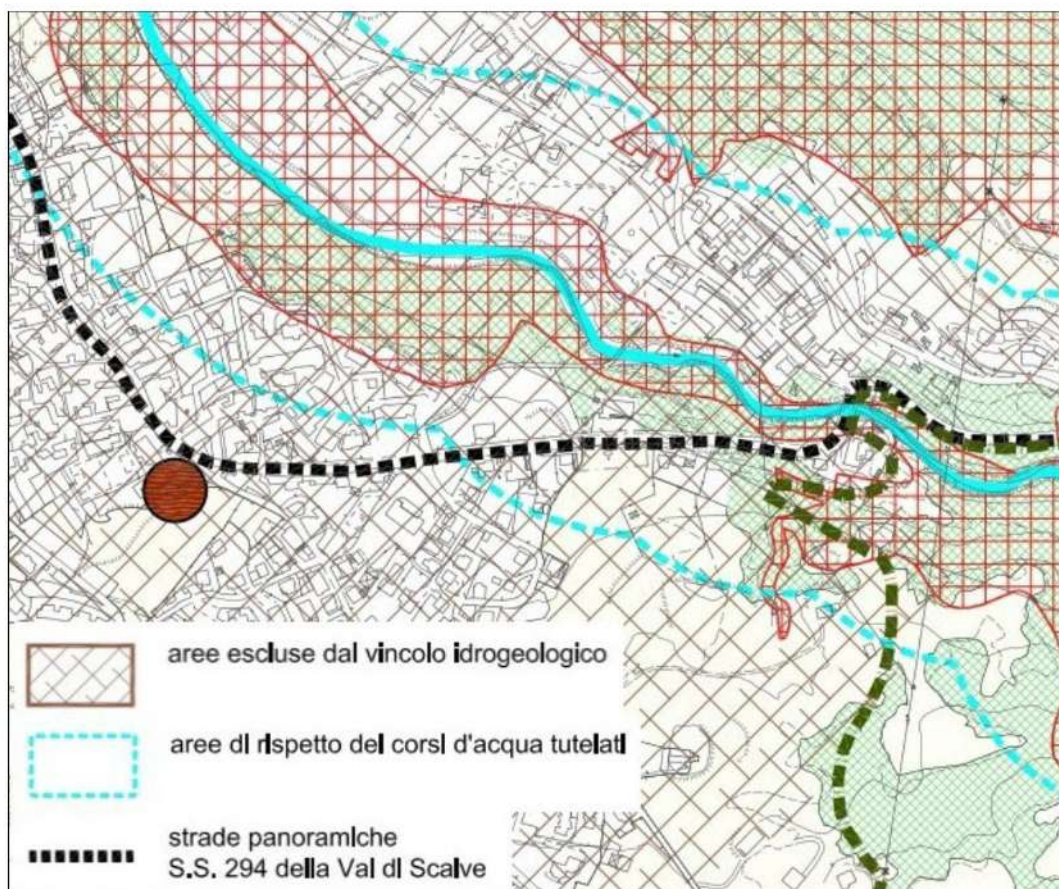


Figura 25: Stralcio Tavola dei Vincoli – Tavola DP – 6

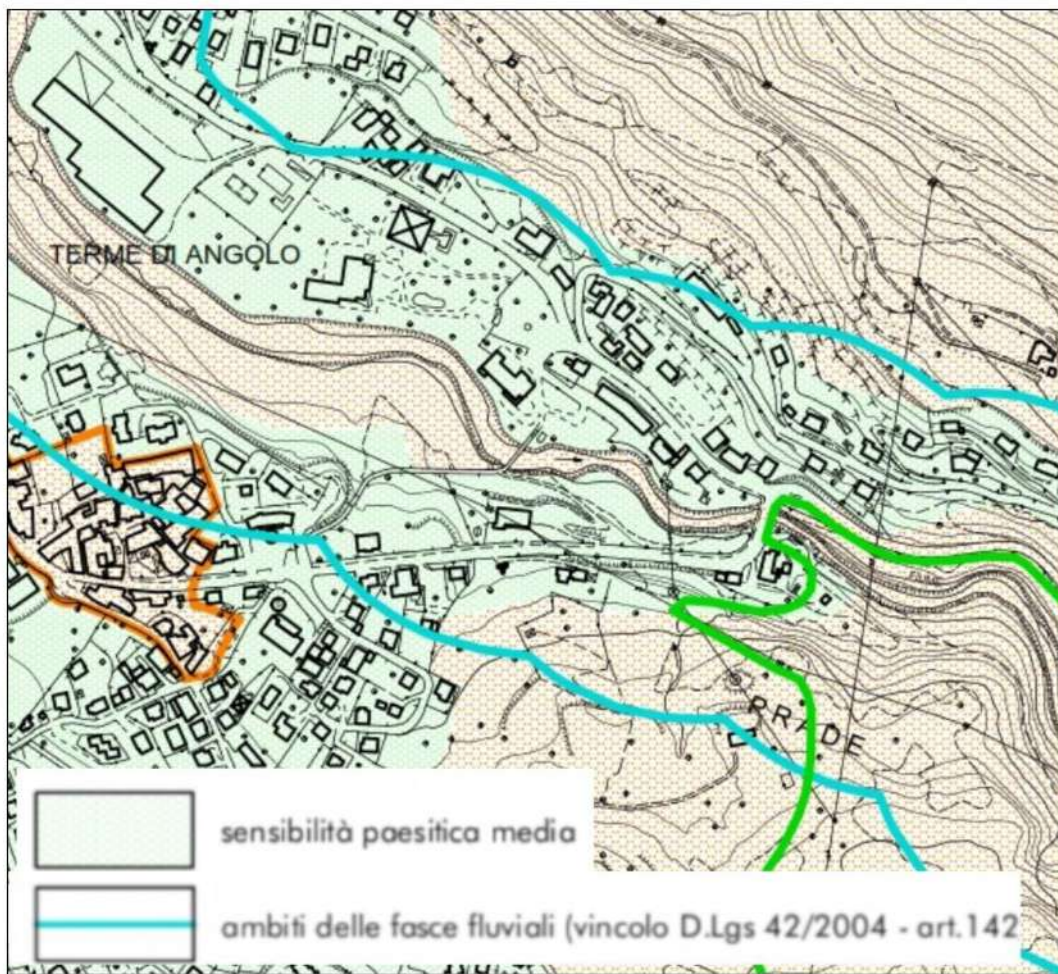


Figura 26: Stralcio Sensibilità Paesistica luoghi – Tavola DP – 3i

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

La verifica della conformità edilizia dell'appartamento è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11/2017 del 14.06.2017 - P.E. n° 11 / 2017 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa., rilevando quanto segue:

1. una modesta variazione dimensionale di tutti i locali di abitazione;
2. modeste variazioni dimensionali delle finestre;
3. variazione dimensionale della porta d'ingresso;
4. la presenza di un gradino nel disimpegno d'ingresso;
5. la presenza di caminetto in muratura nel soggiorno cucina;
6. variazioni dimensionali delle porte interne;
7. variazioni dimensionali negli sguinci e sfondati delle finestre;
8. realizzazione di bocca di lupo nel locale camera.

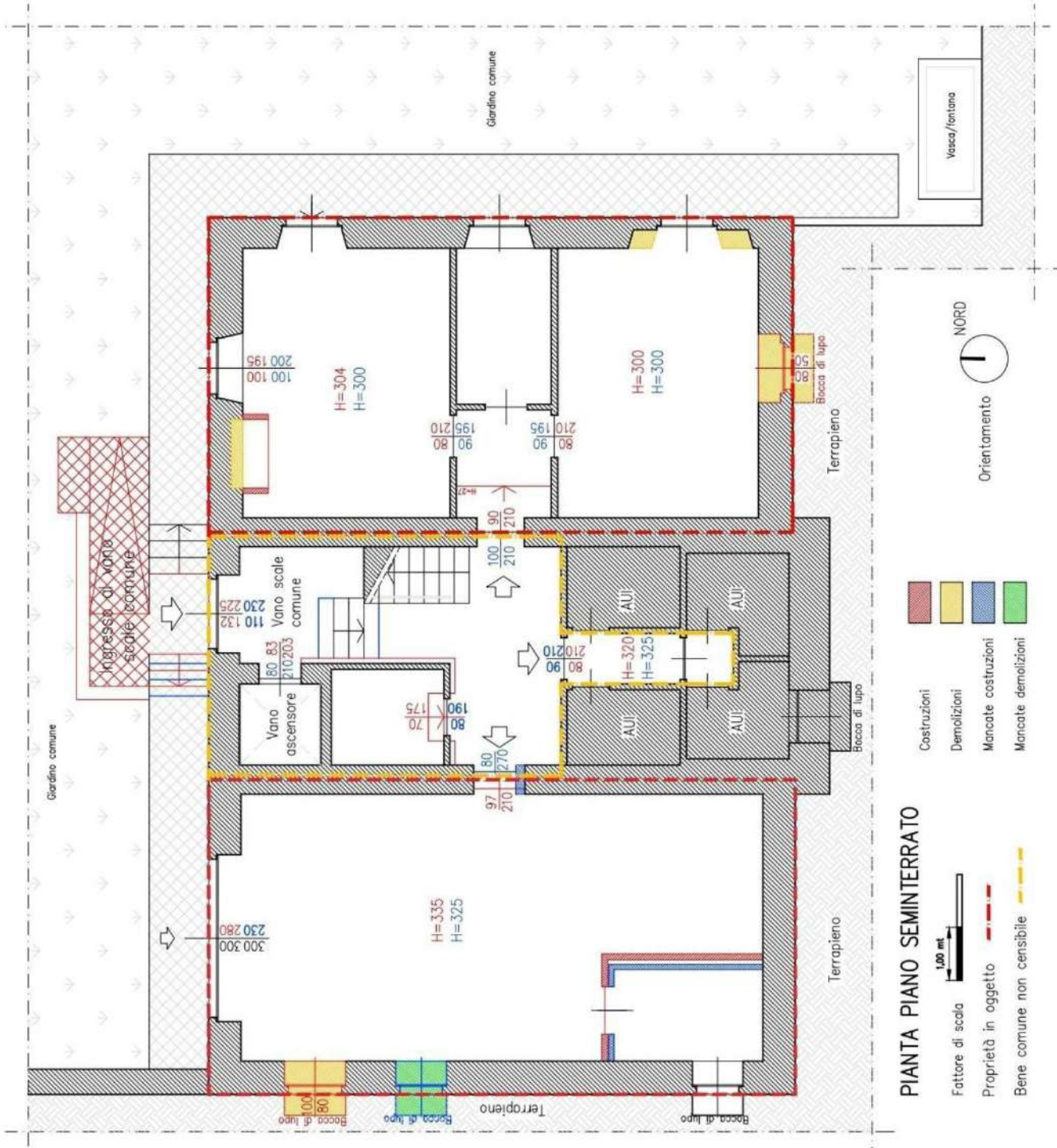


Figura 27: Pianta piano seminterrato difformità

Con riferimento alle parti comuni del fabbricato (vano scale) e all'area a giardino esterna si rilevano le seguenti difformità rispetto alla pratica edilizia Concessione Edilizia n° 13/03 del 12.06.2003 - P.E. n° 13 / 2003 e Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11/2017 del 14.06.2017 - P.E. n° 11 / 2017 che rappresentano l'ultimo stato autorizzato dello stesso, rilevando quanto segue:

9. la realizzazione di una rampa per disabili sul fronte nord e un diverso numero di gradini nelle rampe esterne di accesso;
10. modesta difformità dimensionale dei locali comuni, la presenza di una controparte adiacente il vano ripostiglio comune e diverso numero di gradini nella rampa di accesso al vano scale e al ripostiglio;
11. variazioni dimensionali delle porte di ingresso, dell'ascensore e del ripostiglio;
12. realizzazione di pergolato/gazebo su porzione di giardino comune non presente nelle pratiche autorizzative.
13. demolizione di parte delle tramezzature a suddivisione del corridoio delle cantine dalle cantine esclusive abbinate ai Lotti 5 e 6.

La verifica della conformità edilizia dell'autorimessa è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2392 del 13.04.2004 - P.E. n° 27 / 2004 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa, rilevando quanto segue:

14. variazione dimensionale del locale wc interno all'autorimessa;
15. diversa posizione della bocca di lupo presente nel muro contro terra lato ovest;
16. diversa altezza del locale autorimessa;
17. variazione dimensionale del portone di ingresso.

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 1106, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore Fallimentare, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione.

Si ritiene necessario provvedere con la regolarizzazione dello stato di fatto rilevato mediante opportuno provvedimento edilizio autorizzativo in sanatoria e/o la messa in pristino dei luoghi ove possibile.

Si ritiene altresì necessario provvedere alla revisione degli impianti tecnologici presenti e alla redazione di verifica della conformità degli stessi.

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 20.05.2023.

Si allegano l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali e le visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni. (**Allegato 1**)

A seguito dei sopralluoghi svolti presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti risalenti al 2017.

Dal confronto eseguito relativamente all'appartamento sono state riscontrate irregolarità consistenti in modeste variazioni dimensionali dei locali e delle altezze oltre alla mancata rappresentazione della bocca di lupo della camera.

Relativamente all'autorimessa è indicata una diversa altezza.

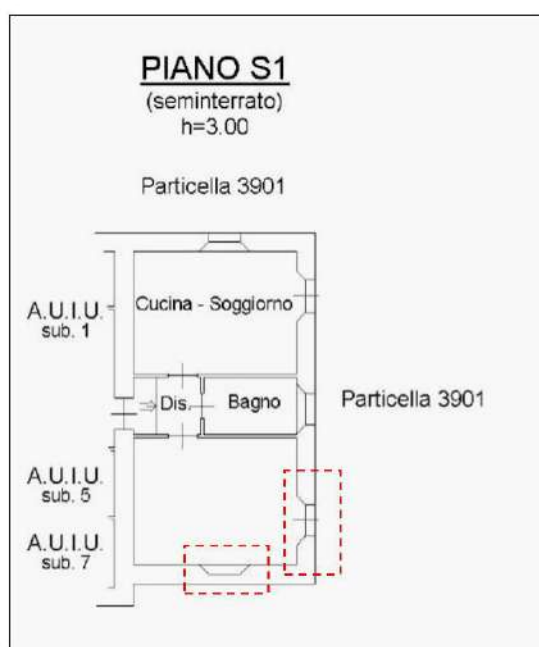


Figura 28: Planimetrica castale appartamento (Sub. 3)

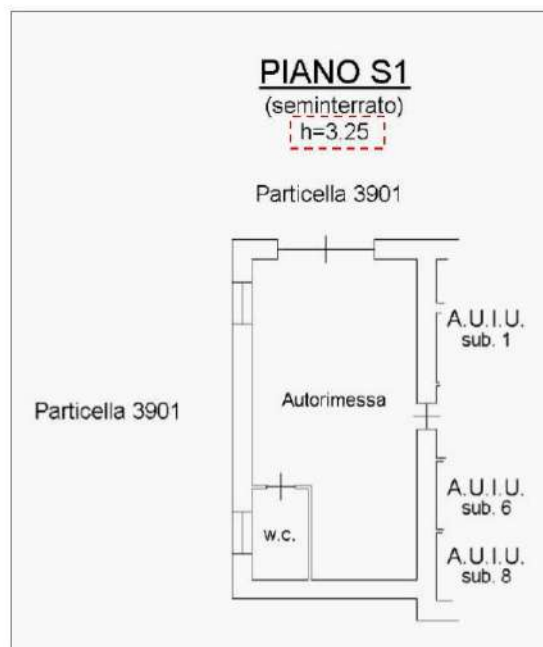


Figura 29: Planimetrica castale autorimessa (Sub. 2)

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 1106, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore Fallimentare, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le motivazioni sopra descritte.

Si ritiene pertanto necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di perizia con corretta rappresentazione dei locali.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Aggiornamento al 31.08.2023

Visura ipotecaria ventennale relativamente a beni immobili siti in Comune di **ANGOLO TERME**, così censiti:

A) Catasto Fabbricati, Foglio ANG/17, Via Regina Elena n.2, mappali:

2740/2 P.S1 Cat.C/6 Cl.4 Mq. 50 Rendita € 95,54.=
2740/3 P.S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3 Rendita € 123,95.=
2740/4 P.T. Cat.A/2 Cl.3 Vani 6 Rendita € 247,90.=
2740/5 P.1-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3,5 Rendita € 144,61.=
2740/6 P.1-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 4,5 Rendita € 185,92.=
2740/7 P.2-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3,5 Rendita € 144,61.=
2740/8 P.2-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 4,5 Rendita € 185,92.=

B) Catasto Terreni, Foglio 9 logico (foglio 17 fisico), mappale:

3901 di Ha 0.09.20

Attualmente in ditta a:

--- OMISSIS --- -- SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE – ONLUS – in liquidazione

Con sede in Angolo Terme (BS)
Codice Fiscale --- OMISSIS ---0

Quota 1/1 proprietà

In forza di compravendita con Atto Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, registrato a Brescia il giorno 11.07.2017 al n. 30426 S. 1/T (**Allegato 4.1**).

Si riporta in allegato anche la visura camerale della società proprietaria. **(Allegato 8)**

Anteriormente al ventennio il mappale 2740 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati ed il mappale 3901 del foglio 9 (logico) del Catasto Terreni di Angolo Terme erano di proprietà di:

--- OMISSIS ---

Con sede in Trescore Cremasco (CR)

Codice Fiscale --- OMISSIS ---

Quota 1/1 proprietà

ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 588/540 del 21.01.2002 – compravendita**

***** Trasc. 589/541 del 21.01.2002 - compravendita**

Atto Notaio Giovanni Battista Donati Rep. 72127/15293 del 07.01.2002 **(Allegato 4.2) compravendite**, con cui la citata società “--- OMISSIS ---” acquista

a) dai signori --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 6/72), --- OMISSIS --- (quota 27/72) e --- OMISSIS --- (quota 3/72), la casa per civile abitazione ubicata in

Comune di Angolo Terme, Via Regina Elena n.2 censita nel Catasto Fabbricati al foglio ANG/17 con il mappale:

2740 P.S1-1-2 Cat.A/2 Cl.3 Vani 14,5 R.C. Euro 599,09.=

Prezzo Euro 160.101,64 = pagato e quietanzato.

b) dai signori --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 6/72), --- OMISSIS --- (quota 15/72) e --- OMISSIS --- (quota 15/72), l'appezzamento di terreno di

pertinenza della abitazione sopradescritta, censito nel Catasto Terreni al foglio 9 logico (foglio 17 fisico) con il mappale:

3901 di Ha 0.09.20

Prezzo Euro 10.329,14 = pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.

Patti speciali

1) le parti, in proprio ed in persona come sopra, si danno atto degli impegni ed obblighi già assunti dalla società “--- OMISSIS ---”, con sede in Capo di Ponte, nell'atto autenticato nelle firme

dal dr. Paola Ghidoni, notaio in Darfo Boario Terme, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 et in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070 (**Allegato 4.3**), registrato a Breno il 22 maggio 1993 al n. 751, serie 2v, nonché della contestuale cessione di volumetria spettante i beni qui ceduti pari a mc. 206.

2) la società acquirente, in persona come sopra, si dichiara a conoscenza che **non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine di pertinenza dell'immobile suddetto**, trattandosi di fondo intercluso. la società acquirente, in persona come sopra, si impegna pertanto ad ottenere apposita servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, assumendosene in toto i relativi oneri, sollevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo. »

***** Trasc. 4309/3133 del 11.07.2017**

Atto Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, registrato a Brescia 2 il giorno 11.07.2017 al n. 30426 S. 1/T, (**Allegato 4.1**) **compravendita**, con la quale la società “

S.R.L.” con sede in Trescore Cremasco vende a favore della società “--- OMISSIS --- -- --- OMISSIS --- -- Onlus”, come sopra generalizzata, che accetta ed acquista i beni immobili oggetto di relazione,

ubicati in Comune di Angolo Terme, consistenti in edificio con corte di pertinenza esclusiva circostante, con accesso da Via Regina Elena n.2, eretto sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Angolo Terme, sezione di Angolo, al foglio 9 logico con le particelle:

2740 – are 2.60 – ente urbano;

3901 – seminativo – classe 2 – are 9.20

Il bene venduto è censito nel Catasto Fabbricati al foglio ANG/17 con i mappali:

2740/1 piani S1-T-1-2 – bene comune non censibile;

2740/2 piano S1 Cat.C/6 cl.4 Mq. 50 R.C. Euro 95,54;

2740/3 piano S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3 R.C. Euro 123,95;

2740/4 piano T. Cat. A/2 cl.3 vani 6 R.C. Euro 247,90;

2740/5 piani 1-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3,5 R.C. Euro 144,61;

2740/6 piani 1-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 4,5 R.C. Euro 185,92;

2740/7 piani 2-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3,5 R.C. Euro 144,61;

2740/8 piani 2-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 4,5 R.C. Euro 185,92.

Il bene è venduto unitamente ai suoi accessori e pertinenze.

Le parti dichiarano che è necessario effettuare dei lavori di delimitazione con recinzione metallica dell'area oggetto del presente atto, dei lavori per la realizzazione di un nuovo accesso carraio sulla via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio.

Prezzo Euro 575.000,00 = pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi, ad eccezione di ipoteche successivamente annotate di cancellazione, e dei patti citati nel contratto di vendita concluso in data 7 gennaio 2002 per atto redatto dal notaio Giovanni Battista Donati, n. 72.127 di repertorio e n. 15.293 di raccolta, **(Allegato 4.2)** registrato a Crema in data 7 gennaio 2002 al n. 137 serie 1V e trascritto a Breno in data 21 gennaio 2002 ai n.ri 588-58/540-541, e precisamente:

« 1) le parti, in proprio ed in persona come sopra, si danno atto degli impegni ed obblighi già assunti dalla società "--- OMISSIS ---", con sede in Capo di Ponte, nell'atto autenticato nelle firme

dal dr. Paola Ghidoni, notaio in Darfo Boario Terme, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 et in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, **(Allegato 4.3)** registrato a Breno il 22 maggio 1993 al n. 751, serie 2v, nonché della contestuale cessione di volumetria spettante i beni qui ceduti pari a mc. 206.

2) la società acquirente, in persona come sopra, si dichiara a conoscenza che **non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine di pertinenza dell'immobile suddetto, trattandosi di fondo intercluso.** la società acquirente, in persona come sopra, si impegna pertanto ad ottenere apposita servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, assumendosene in toto i relativi oneri, sollevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo. »

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Vincoli: da Titolo: Atto Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017

Si evidenzia come nell'Atto di compravendita Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, **(Allegato 4.1)** le parti dichiarano che è necessario effettuare dei lavori di delimitazione con recinzione metallica dell'area oggetto del presente atto, dei lavori per la realizzazione di un nuovo accesso carraio sulla via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio. Le parti si accordano anche sulla suddivisione dei costi necessari alla realizzazione delle opere previste.

Si evidenzia però che tali lavori non sono stati oggetto di realizzazione né da parte della ditta venditrice (--- OMISSIS ---), né da parte della società acquirente e attuale proprietaria (--- OMISSIS --- società cooperativa sociale onlus in liquidazione).

Si evidenzia inoltre che come da comunicazioni intercorse con l'ufficio tecnico comunale e come confermato verbalmente dal Responsabile dell'ufficio Tecnico, alla data della presente perizia non risulta emesso alcun provvedimento prescrittivo da parte dell'Amministrazione Comunale in relazione alla realizzazione di tali opere.

Si ritiene in ogni caso che l'esecuzione di tali opere, in particolare quelle connesse alla formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta dei veicoli nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio, siano necessarie a garantire la presenza

di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare presente nel fabbricato e pertanto debbano rimanere a carico degli acquirenti delle unità immobiliari inserite nel fabbricato in oggetto, in quanto comproprietari della quota indivisa pari ad 1/6 ciascuno dell'area a corte identificata con il mappale 3901 fg.9.

La costituzione di eventuali diritti a favore dell'intero mappale o la realizzazione di un nuovo accesso carraio non sono oggetto di alcun impegno da parte della attuale società in liquidazione che risulta libera da ogni onere e responsabilità al riguardo, lasciando pertanto alla parte acquirente ogni onere in tal senso.

Servitù: Sono presenti servitù Non sono presenti servitù

Nell'Atto di compravendita Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, (**Allegato 4.1**) si evidenzia che non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine e nemmeno all'autorimessa di pertinenza dell'immobile suddetto, trattandosi di fondo intercluso.

L'accesso pertanto al piano seminterrato, al vano scale e ascensore di accesso ai vari piani del fabbricato nonché all'autorimessa e alle cantine, può avvenire unicamente dall'attuale accesso pedonale posto su Via Regina Elena snc, percorrendo il vialetto che attraversando il giardino comune, tramite il vano scale esterno, permette di raggiungere l'area a verde al piano sottostante e da essa i locali e vani citati.

Non è pertanto presente alcuna servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, gravante le aree circostanti il lotto identificato con il mappale 3901 del fg.6 di Catasto terreni e a favore degli immobili oggetto della presente perizia, atta a garantire l'accesso pedonale e carraio alle unità immobiliari inserite nel presente lotto di vendita.

Costituzione di servitù impiantistica

Il sottoscritto CTU per contro, tenuto conto della necessità di agevolare l'aggiornamento delle dotazioni impiantistiche degli appartamenti e in particolare l'eventuale adeguamento degli impianti alle normative e agli standard di sicurezza vigenti, attribuisce nel presente lotto di vendita, relativamente alle porzioni comuni del fabbricato (vano scale, facciate, murature perimetrali) o alle porzioni di fabbricato che solo per quota vengono attribuite in possesso esclusivo (autorimessa e giardino), il diritto per ogni singolo appartamento all'installazione e/o al passaggio di nuove tubazioni e/o attrezzature impiantistiche, nel rispetto delle normative edilizie e igienico sanitarie vigenti.

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di possesso del bene

L'immobile nella sua interezza, e l'unità immobiliare oggetto di perizia nel presente lotto, alla data della presente valutazione risultano liberi da persone ma non da cose. In occasione del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, l'appartamento risultava disabitato. La proprietà riferisce l'assenza di contratti di locazione e/o comodato regolarmente registrati a favore di terzi.

I mobili di arredo e le suppellettili rimaste nell'immobile, non considerate nella valutazione complessiva del presente lotto di vendita, dovranno essere rimossi a cura ed onere della parte acquirente dell'immobile.

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato plurifamiliare con parti e spazi comuni, sebbene non risulta attualmente gestito da un amministratore condominiale.

Rimarranno pertanto a carico della parte acquirente, in solido con gli acquirenti delle ulteriori unità immobiliari, l'onere della redazione di un Regolamento Condominiale, in accordo con le indicazioni fornite dalla presente perizia, con predisposizione di tabelle millesimali e contestuale nomina di un Amministratore Condominiale.

Rimarranno inoltre a carico della parte acquirente tutti gli obblighi riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese secondo le leggi vigenti e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente capitolo 3.1 e 3.2 si ritiene necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia e successiva regolarizzazione catastale.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione 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, o l'eventuale realizzazione di opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate al precedente capitolo.

Non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, ritenendosi necessario predisporre un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico.

Si ritiene pertanto opportuno applicare una decurtazione al valore complessivo dell'appartamento quantificabile in circa **€ 2.500,00** per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia e catastale, nonché eventuale regolarizzazione edilizia e catastale delle parti comuni del fabbricato (vano scale, ascensore, ripostiglio, ecc.).

Quanto all'autorimessa si ritiene opportuno applicare una decurtazione al valore complessivo quantificabile in circa € 3.000,00 per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia e catastale e pertanto pari a circa **€ 500,00** per la quota di 1/6 spettante al presente lotto di vendita.

In merito alle opere connesse alla formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio, così come indicate nell'atto di compravendita Not. Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017 si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'eventuale onere di realizzazione delle stesse, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione della pratica edilizia, il rilascio delle autorizzazioni. A titolo puramente indicativo l'onere connesso alla realizzazione di tali opere è stato computato dal sottoscritto in circa € 30.000,00. (Allegato 10.1)

La quota corrispondente ad 1/6 di tale cifra corrispondente alla quota di competenza di ciascun lotto e pari ad € 5.000,00 verrà decurtata dal valore di stima di ogni singolo lotto, a deprezzamento del valore dello stesso, al pari degli ulteriori oneri inerenti la regolarità edilizia, catastale e per lo stato di manutenzione e finitura.

Si evidenzia che il costo delle regolarizzazioni edilizie e catastali e/o dei costi per la messa in pristino dei luoghi e della realizzazione delle nuove opere per gli accessi e area di sosta, 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 progetto di ripristino/sanatoria non oggetto del presente incarico.

Vincoli connessi all'attitudine edificatoria

Si evidenzia che con atto Notaio Paola Ghidoni, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 e in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, **(Allegato 4.3)** è avvenuta con riferimento allo strumento urbanistico a quella data vigente, la contestuale cessione di volumetria pari a mc. 206 spettante agli immobili siti in Angolo Terme, distinti in Catasto come segue:

Catasto Terreni, foglio 17 mappale 3901 (ex 822/b) ha. 0.09.20 Rd L. 6900 Ra. L. 4600 e

Catasto Fabbricati N.C.E.U. partita 1000536 fg.17, mappale 2740 Via Regina Elena n.2, p.S1-1-2, cat. A/2 cl.3 vani 14,5, Rc. L. 1.160.000

e precisamente la quota di edificabilità competente al lotto "C" di proprietà della parte venditrice, così come risulta nel piano attuativo comparto n.27 del P.R.G. Zona Turistico -Alberghiera del Comune di Angolo Terme. beni qui ceduti pari a mc. 206.

Si evidenzia però che con lo strumento urbanistico attuale è mutata la destinazione urbanistica degli immobili e attualmente il mappale 3901 C.T. e il fabbricato identificato al NCT al mappale 2740 ricadono in zona Residenziale Esistente con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Non sono riscontrabili vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati alla Società "--- OMISSIS --- -- --- OMISSIS --- -- Onlus" – in liquidazione, liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la seguente formalità:

Aggiornamento al 31.08.2023

***** Iscr. 4323/533 del 11.07.2017**

Atto Notaio Alessandro Seriola Rep. 39779/14812 del 11.07.2017.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo

a favore: Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa -

con sede in Leno - codice fiscale --- OMISSIS ---

a carico: --- OMISSIS --- -- --- OMISSIS --- -- Onlus

Somma Capitale: € 610.000,00.=

Somma Iscritta: € 915.000,00.=

Durata anni 13

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Angolo Terme, via Regina Elena n.2, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 17, con i mappali:

2740/1 ente comune

2740/2 Cat.C/6 Mq. 50

2740/3 Cat.A/2 Vani 3

2740/4 Cat.A/2 Vani 6

2740/5 Cat.A/2 Vani 3,5

2740/6 Cat.A/2 Vani 4,5

2740/7 Cat.A/2 Vani 3,5

2740/8 Cat.A/2 Vani 4,5

E nel Catasto Terreni al foglio 9 (logico) con i mappali:

2740 di Ha 0.02.60 ente urbano

3901 di Ha 0.09.20

In allegato viene riportata la visura ipotecaria ventennale relativa agli immobili in oggetto e le relative note con aggiornamento al 31.08.2023. **(Allegato 5)**

In data 29.09.2023 risulta inoltre trascritta la sentenza di liquidazione giudiziaria.

***** Trasc. 5834/4668 del 26.09.2023**

Tribunale di Brescia Rep. 123/2023 del 10.05.2023.

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

a favore: Massa dei creditori

a carico: --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---- in liquidazione – con sede in Angolo Terme –

codice fiscale --- OMISSIS ---0

Grava sui mappali 2740 sub. n.ri 2, 3, 4, 5, 6, 7,8 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati di Angolo Terme e sul mappale 3901 del foglio 9 del Catasto Terreni di Angolo Terme.

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 in libero mercato”** e del **“più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore di realizzo”** nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame di libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura di liquidazione giudiziale.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il **valore di vendita forzata o di realizzo** viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è spesso usato in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Assunzioni e condizioni limitative

La presente relazione di stima è relativa ai beni di proprietà della società “--- OMISSIS --- Società Cooperativa

Sociale Onlus In Liquidazione” 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 dal sottoscritto nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale.

Quanto alle verifiche di conformità catastale si evidenzia che sono state eseguite con riferimento alle planimetrie catastali ultime in atti.

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alla Relazione ipotecaria ventennale redatta sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 31.08.2023.

Quanto alle decurtazioni del valore di stima corrispondenti al costo stimato di realizzazione delle opere per la formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte, si evidenzia che tale decurtazione è stata apportata nell'ipotesi che tale obbligo sottoscritto dalle parti venga attuato dalla parte acquirente, a sostituzione dell'iniziale obbligato --- OMISSIS ---.

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 l'immobile 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;
- agenti ed agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Angolo Terme (BS).

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

- Abitazioni civili in normale stato conservativo:	Min: 780 €/mq / Max 930 €/mq
- Abitazioni civili in ottimo stato conservativo:	Min: 950 €/mq / Max 1100 €/mq
- Autorimessa in normale stato conservativo:	Min: 415 €/mq / Max 510 €/mq
- Box in normale stato conservativo:	Min: 465 €/mq / Max 570 €/mq
- Posti auto coperti in normale stato conservativo:	Min: 330 €/mq / Max 400 €/mq
- Posti auto scoperti in normale stato conservativo:	Min: 205 €/mq / Max 280 €/mq
- Ville e villini in normale stato conservativo:	Min: 830 €/mq / Max 1000 €/mq

La presente valutazione tiene conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile.

Vengono valutati i valori correnti di mercato nella zona, tenendo conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, delle caratteristiche delle finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni e degli oneri gravanti sul bene.

I valori medi sopra riportati sono stati utilizzati per determinare, applicando opportuni coefficienti correttivi alle superfici dei locali accessori (cantina, balcone, portico, lastrico solare, ecc.), i più probabili valori di mercato per le diverse unità immobiliari.

Nel caso specifico verranno adottati per la presente unità immobiliare i seguenti valori di stima:

- Abitazione civile:	950 €/mq
- Autorimessa (ad uso cantina):	350 €/mq
- Area a giardino esterna:	40 €/mq

Ai valori di mercato così ricavati sono state successivamente applicate specifiche decurtazioni di valore inerenti alla mancata conformità edilizia e/o catastale così come appurata a seguito del rilievo degli immobili e con il confronto degli stessi con le pratiche edilizie autorizzate.

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e in base ai valori correnti di mercato nella zona, 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, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato:

LOTTO 1						
APPARTAMENTO BILOCALE piano seminterrato						
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO						
Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. Comm.le	Quota proprietà	Valore unitario	Valore di mercato
	(mq)	(%)	(mq)		(€/mq)	(€)
[1] Abitazione (quota 1/1)						
Locali di abitazione	65,80	100%	65,80	1/1	950,00	62.510,00
Balcone						
Cantina						
Sommano €						62.510,00
[2] Autorimessa (quota 1/6)						
Autorimessa	66,10	100%	11,00	1/6	350,00	3.855,83
Sommano €						3.855,83
[3] Giardino (quota 1/6)						
Giardino	920 (*)	100%	920	1/6	40,00	6.133,33
Sommano €						6.133,83
Parti condominiali corrispondenti a vano scale, ascensore, ripostiglio già ricomprese (b.c.n.c.)						
(*) misura desunta da visura catastale						

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato delle unità immobiliari sopra elencate:

[1] Abitazione (quota 1/1):

- una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 3.125,50
- una decurtazione per lo stato di conservazione delle dotazioni impiantistiche dell'appartamento e delle parti comuni (vano scale), quantificabile in ragione del 7%, quindi pari ad € 4.375,70

3. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, quantificabile in € 2.500,00

Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 52.508,80

[2] Autorimessa (quota 1/6):

4. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 192,79

5. una decurtazione per lo stato di conservazione delle dotazioni impiantistiche, quantificabile in ragione del 7%, quindi pari ad € 269,91

6. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, quantificabile in € 500,00

Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 2.893,13

[3] Giardino (quota 1/6):

7. una decurtazione per gli oneri di formazione nuovo accesso e rimozione parti non sanabili (rimozione gazebo), quantificabile in € 5.000,00

Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 1.133,33

Pertanto per i beni sopra elencati riuniti in unico lotto di vendita si ottiene, arrotondando:

**VALORE DI MERCATO RIDOTTO
(QUOTA PIENA PROPRIETÀ LOTTO 1):**

€ 56.500,00 (diconsi euro cinquantaseimilacinquecento/00)

Corrispondenti a:

Lotto 1

[1] Abitazione quota 1/1 (part. 2740 sub.3): 52.500,00 €

[2] Autorimessa quota 1/6 (part.2740 sub.2): 2.900,00 €

[3] Giardino quota 1/6 (part. 3901): 1.100,00 €

Tenuto conto della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare gli immobili al valore di libero mercato, si ritiene che in caso di vendita forzata il Valore di mercato ridotto in caso di vendita forzata possa subire un ulteriore ribasso di circa 25%.

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz n.13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 1106, tecnico incaricato dal Curatore, con la presente, dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

San Zeno Naviglio 12.10.2023

Il Tecnico
Ing. Massimiliano Gorlani



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV

Civile, Fallimentare, procedure concorsuali ed esecuzioni

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 67 / 2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 2

Appartamento quadrilocale al Piano terra
sito a Angolo Terme (BS) in Via Regina Elena n°2/snc

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: --- OMISSIS ---
ONLUS IN LIQUIDAZIONE
con sede in --- OMISSIS ---, 25040 Angolo Terme (BS)
C.F. e P.iva: --- OMISSIS ---

CURATORE: **DOTT. PIER FRANCO SAVOLDI**
Piazza Europa 13, 25050 Passirano (BS)

C.T.U.: **ING. MASSIMILIANO GORLANI**
Via A.Diaz 13, 25010 San Zeno Naviglio (BS)
Tel. 030-6854094 Mail: studio@e-artec.it
Pec: arteccertificata@pec.e-artec.it



RIEPILOGO SINTETICO

LOTTO N.2

Descrizione sintetica

1) Appartamento quadrilocale con giardino esclusivo al piano terra

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena n°2
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 4 P.1 Cat. A/2
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

2) Autorimessa al piano seminterrato.

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 2 P.S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/6

3) Vano scale, ascensore, ripostiglio

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 1 P.S1-T-1-2
Quota e Diritto di Proprietà: b.c.n.c. a tutti gli appartamenti

4) Giardino.

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (C. Terreni) Fg.9, part. 3901 Seminativo
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/6

Valore di mercato ridotto (Lotto 2): € 133.000,00 (euro centotrentatremila/00)

Verifica di conformità

1) Appartamento quadrilocale con giardino esclusivo al piano terra part. 2740 sub. 4

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

2) Autorimessa al piano seminterrato, part. 2740 sub. 2

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

3) Vano scale, ascensore, ripostiglio part. 2740 sub. 1

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

4) Giardino mappale 3901

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

Formalità e vincoli rilevanti

Immobile occupato:	NO
Oneri di natura condominiale:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	SI

Limitazioni

Assunzioni limitative:	SI
Condizioni limitative:	SI

INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	6
Localizzazione	6
Zona	6
Mappa geografica.....	6
Destinazione urbanistica dell'immobile	7
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato.....	7
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	15
Tipologia edilizia e Descrizione sintetica dell'unità immobiliare	15
Stato di manutenzione e Finiture dell'unità immobiliare.....	20
Impianti in dotazione al fabbricato e all'unità immobiliare	21
Funzionalità dell'immobile.....	23
Esposizione prevalente dell'immobile	24
Luminosità dell'immobile.....	24
Panoramicità dell'immobile	24
Classe energetica.....	25
Identificazione catastale dell'unità immobiliare	25
Intestazione catastale delle unità immobiliari.....	27
Confini dell'unità immobiliare	27
Consistenza.....	27
Criterio di misurazione.....	27
Calcolo delle superfici di proprietà.....	28
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	30
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	30
Anno di costruzione	30
Titoli autorizzativi esaminati.....	30
Situazione urbanistica.....	34
Limitazioni urbanistiche	35
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	36
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica.....	40
3.2 RISPONDENZA CATASTALE.....	40
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti.....	40
Dichiarazione di rispondenza catastale	41
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'.....	42
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	45
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	47
Stato di possesso del bene.....	47
Oneri di natura condominiale.....	47
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale.....	47

Vincoli connessi all'attitudine edificatoria.....	48
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	49
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente	50
6. ANALISI ESTIMATIVA	52
Utilizzo della valutazione	52
Basi del valore	52
Assunzioni e condizioni limitative.....	52
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	53
Criterio di valutazione	53
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	55
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	57
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	58

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Angolo Terme

Via Regina Elena n° 2/snc

Zona

L'immobile si trova nel comune di Angolo Terme, comune montano posto nella parte centrale della Val Camonica, a circa 60 km dal Comune di Brescia, e a una quindicina di Km dalla sommità del Lago d'Iseo. Il fabbricato sorge nelle vicinanze del centro storico comunale e dalla sede comunale in un contesto prevalentemente residenziale.

Nelle immediate vicinanze vi sono i principali servizi e attività commerciali

Mappa geografica

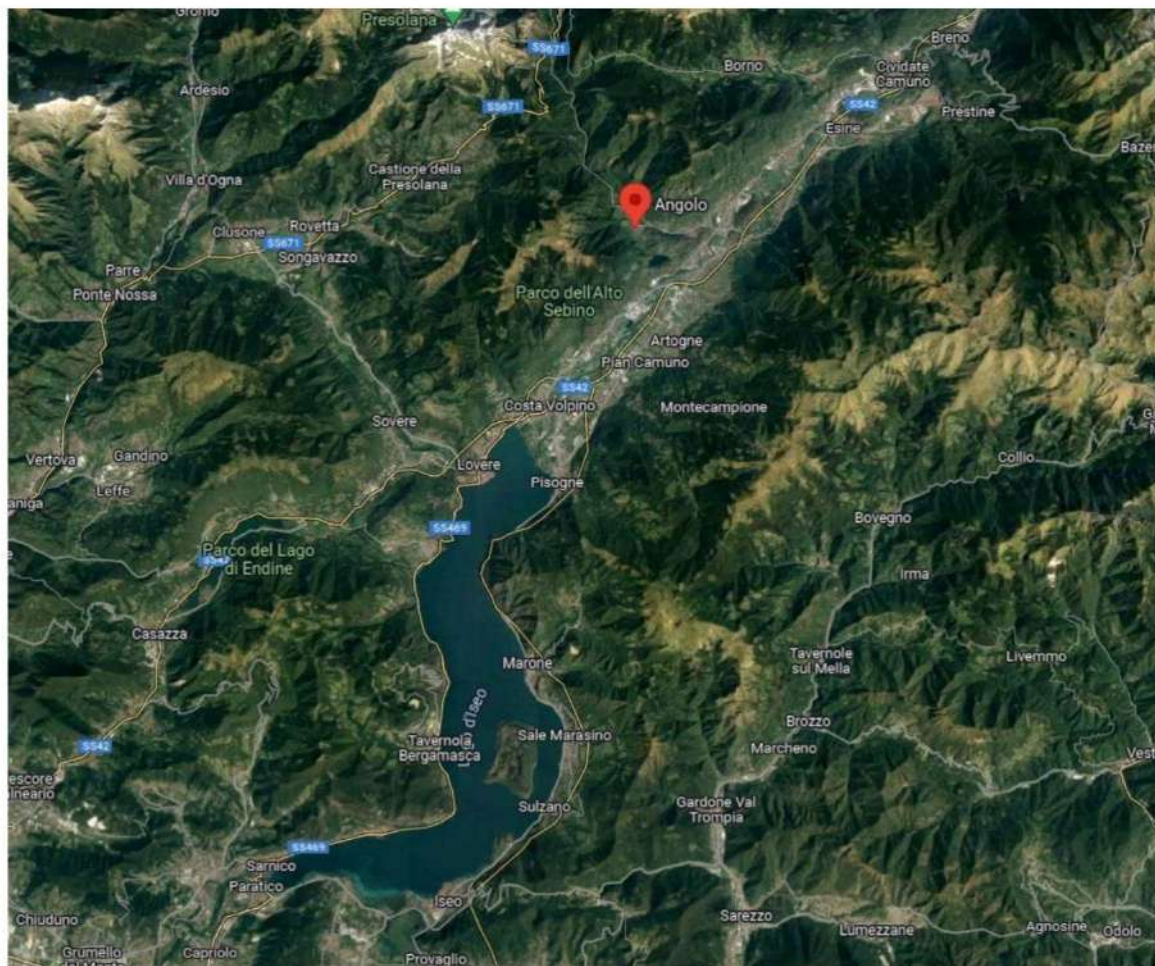


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps



Figura 02: Indicazione del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili - fonte google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in zona "R2 Residenziale esistente". 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

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è un edificio a destinazione residenziale collocato al limitare del centro storico del comune di Angolo Terme, nella zona centrale del territorio comunale, in prossimità di Piazza degli Alpini e nelle immediate vicinanze del municipio.

Il fabbricato, edificio storico di tipologia unifamiliare edificato anteriormente al 1967, è stato oggetto di un intervento di completa ristrutturazione a partire dall'anno 2002 che ne ha determinato la conformazione attuale. È un edificio plurifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato; circondato dal giardino originariamente di più ampie dimensioni; in esso trovano collocazione le sei unità immobiliari ad uso residenziale e l'autorimessa in cui l'originario edificio storico unifamiliare è stato suddiviso.

Le unità immobiliari presenti consistono in tre bilocali, due trilocali, un quadrilocale con corte esclusiva, quattro cantine, una autorimessa e il giardino circostante.

Alle unità immobiliari si accede dall'ingresso pedonale con cancellino su via Regina Elena (numero civico assente) percorrendo il marciapiede a fianco dell'edificio in lato ovest e attraversando il giardino comune

al piano terra fino alla scala esterna che permette di scendere al piano inferiore (piano seminterrato del fabbricato). Il giardino circostante il fabbricato risulta infatti disposto su due livelli, cingendo il fabbricato in lato sud e ovest al piano terreno, mentre in lato nord ed est al piano seminterrato.

Dal giardino retrostante il fabbricato, e posizionato al piano seminterrato, si può raggiungere l'ingresso del vano scale interno al fabbricato che dà accesso a tutte le unità immobiliari presenti ai vari piani che attorno ad esso risultano distribuite. Nel vano scale è installato un ascensore che però non permette l'accesso al pianerottolo di ingresso dei singoli appartamenti ma garantisce lo sbarco sul mezzanino di raccordo tra le rampe di interpiano.

Al piano seminterrato è presente un bilocale oltre alle cantine e all'autorimessa accessibili dal disbrigo comune del vano scale.

L'autorimessa di fatto non è utilizzabile per il rimessaggio di alcun autoveicolo, essendo il lotto intercluso e non potendo pertanto raggiungere l'ingresso alla stessa senza attraversare l'area adiacente di proprietà di terzi.

Il giardino al piano seminterrato, è raggiungibile quindi solo pedonalmente dal vano scale esterno dalla porzione di giardino a livello soprastante con accesso dalla via pubblica.

Al piano terra è presente un quadrilocale che occupa l'intero piano del fabbricato che, oltre all'accesso dal vano scale comune, è dotato anche di accesso privato dal giardino antistante esclusivo. Il giardino confina con Via Regina Elena e da essa si accede con cancellino metallico esclusivo al civico n° 2.

Al piano primo del fabbricato sono presenti un bilocale in lato est ed un trilocale in lato ovest, entrambi con affaccio anche in lato nord e sud.

Al piano secondo mansardato con tetto in legno a vista sono presenti un bilocale in lato est ed un trilocale in lato ovest, entrambi con affaccio anche in lato nord e sud.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

- | | |
|----------------------------|--|
| -N. tot piani: | 4 (3 piani fuori terra, 1 seminterrato) |
| -Struttura in elevazione: | Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato |
| -Solai: | Legno calcestruzzo / latero c.a. |
| -Copertura: | A falde inclinate in legno e manto di copertura in coppi |
| -Murature perimetrali: | In laterizio |
| -Coibentazioni/isolamenti: | Non presenti |
| -Infissi esterni: | Legno con vetro semplice/doppi vetri |
| -Finiture esterne: | Buone, con intonaco e decorazioni di facciata |
| -Allaccio fognatura: | Presente |



Fig. 03: Vista dell'edificio da Via Regina Elena e degli accessi pedonali - fonte google maps



Fig. 04: Vista dell'edificio da Via Regina Elena - fonte google maps



Fig. 05: Vista dell'edificio da Via Regina Elena - fonte google maps

L'intero fabbricato, composto dalle unità immobiliari così come sopra descritte e dei locali accessori e pertinenze, risulta di proprietà della società:

“--- OMISSIS --- ONLUS in liquidazione” e pertanto ricadente nella Liquidazione Giudiziale N° 67 /2023.

Si riportano a seguire le piante di rilievo dell'intero immobile.

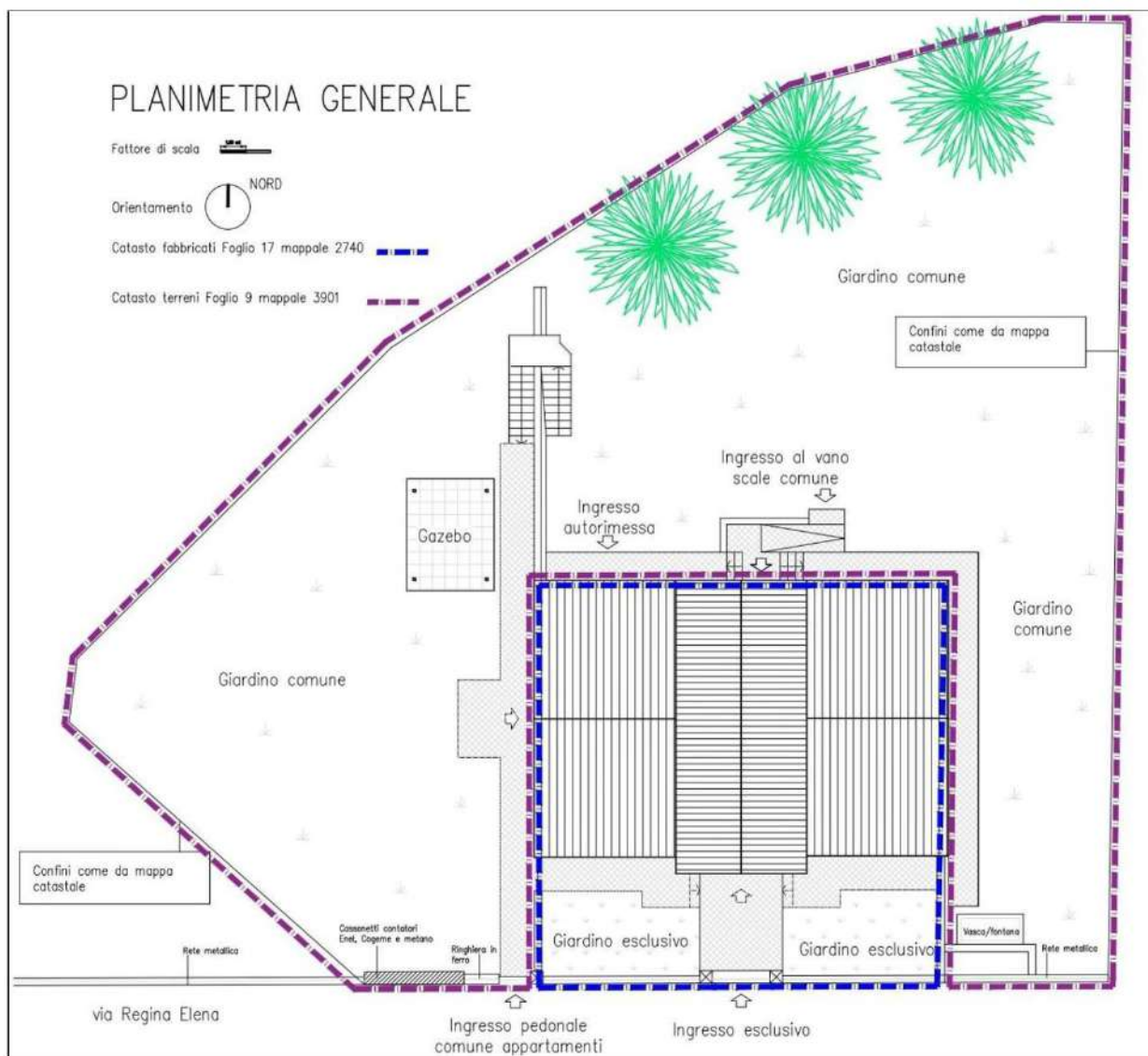


Fig. 06: Planimetria di inquadramento

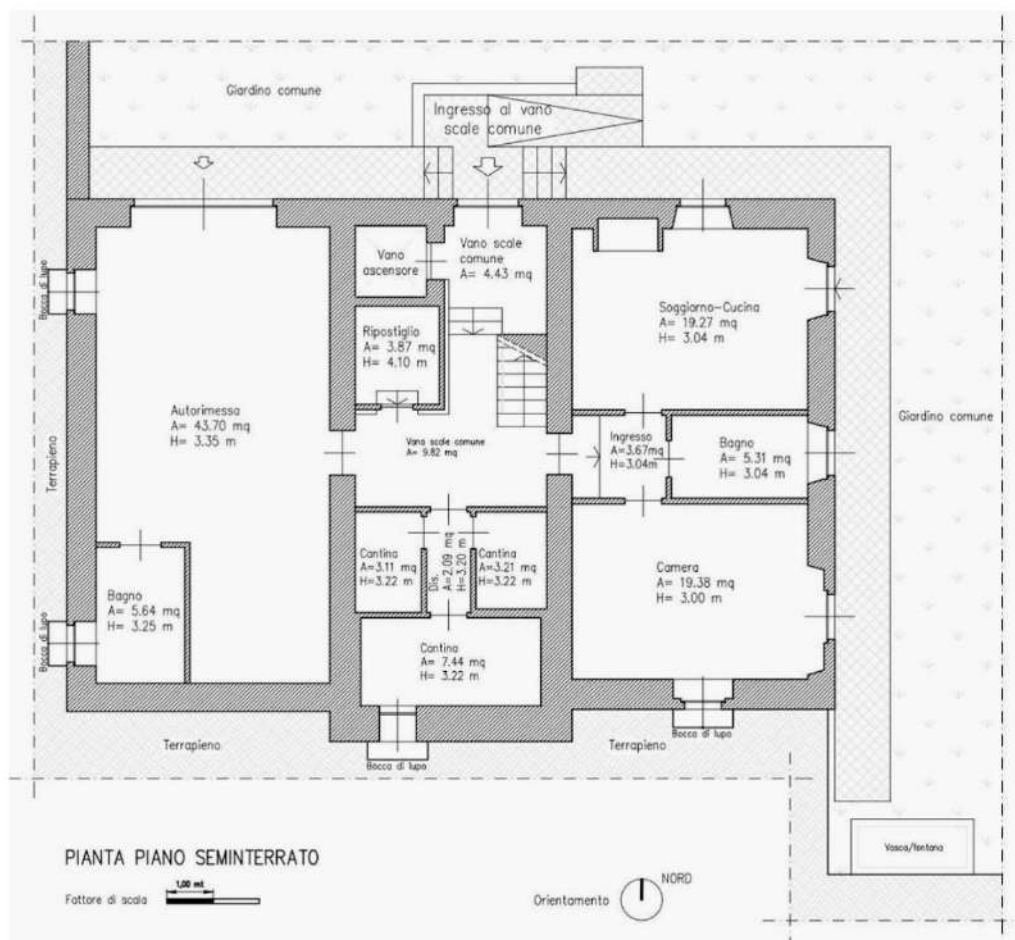


Fig. 07: Pianta fabbricato Piano Seminterrato

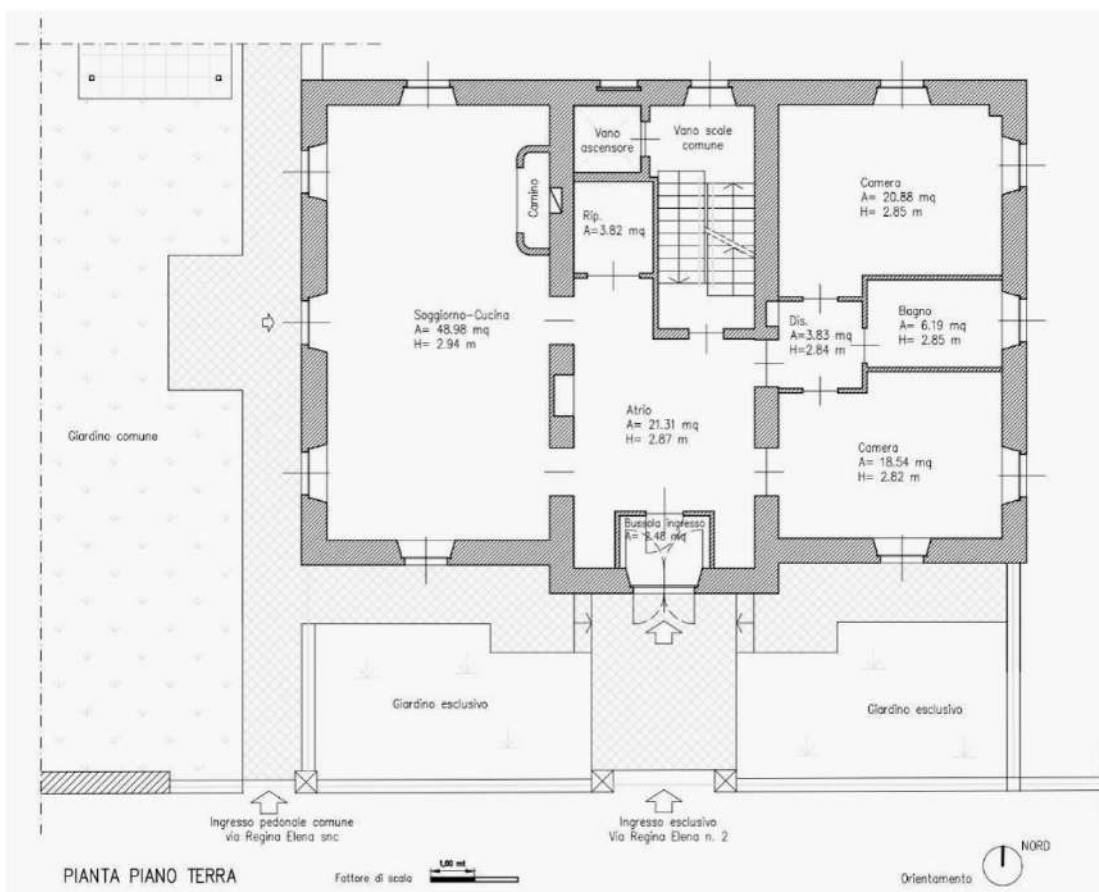


Fig. 08: Pianta fabbricato Piano Terra

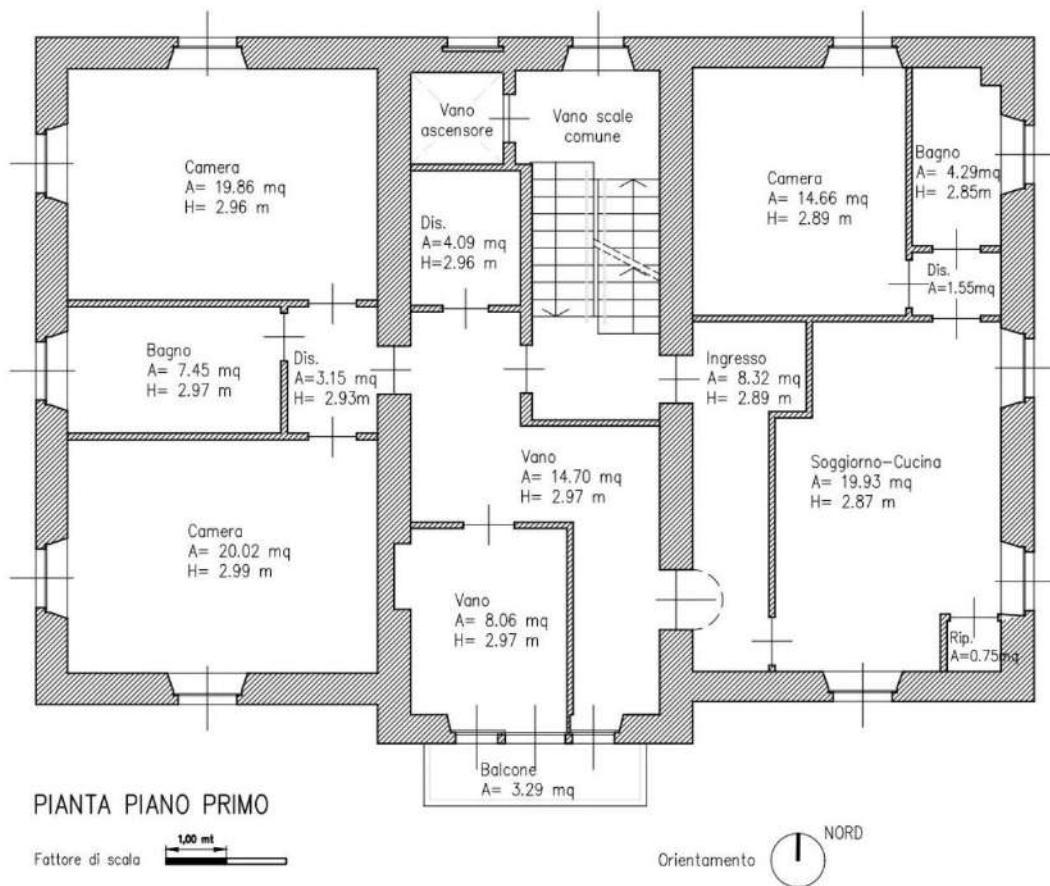


Fig. 09: Pianta fabbricato Piano Primo

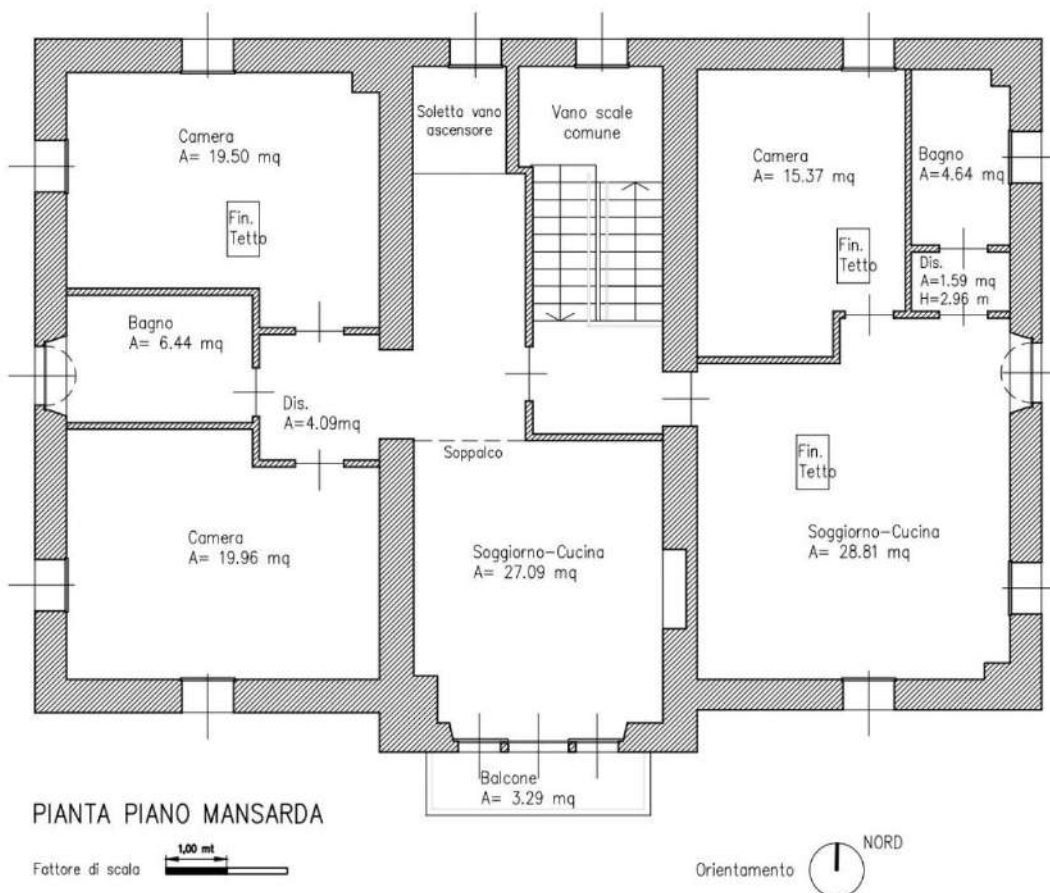


Fig. 10: Pianta fabbricato Piano Secondo

Si riportano a seguire uno stralcio dell'estratto mappa e dell'elaborato planimetrico catastale.



Fig. 11: Estratto mappa catastale

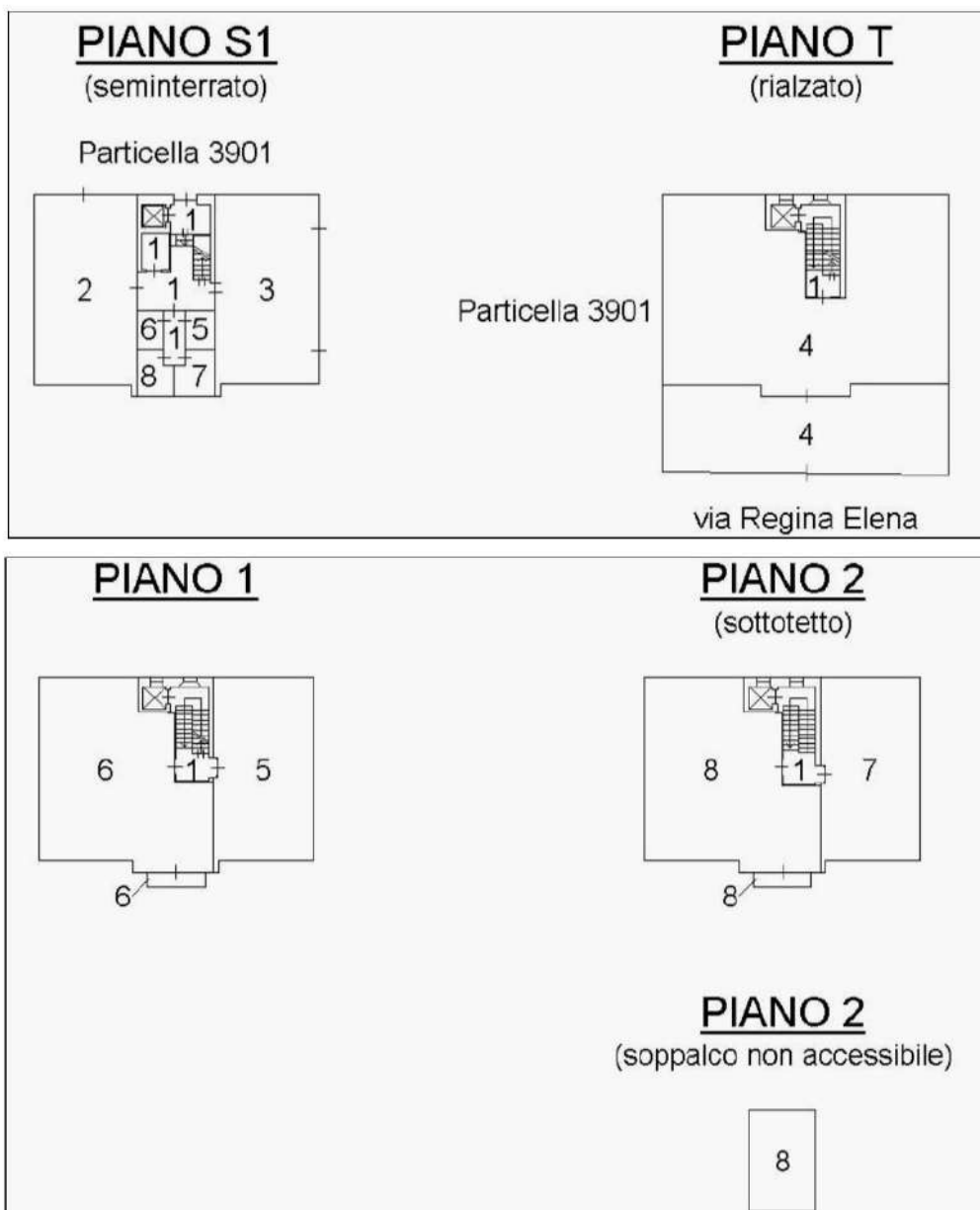


Fig. 12: Elaborato planimetrico catastale

Al fine di favorire la cessione delle unità immobiliari, il sottoscritto CTU ha provveduto alla suddivisione dei beni in diversi lotti di vendita con suddivisione e attribuzione per quota anche degli spazi accessori presenti all'interno del fabbricato (cantine, autorimessa, giardino, ecc...).

Nel complesso l'intero fabbricato, composto da sei unità abitative oltre ai rispettivi locali accessori e spazi pertinenziali, è stato suddiviso in sei distinti lotti di vendita.

Nella tabella sottostante sono elencate le unità immobiliari con relativi accessori e pertinenze raggruppate nel presente lotto di vendita, che il sottoscritto CTU ha costituito e del quale ha redatto la presente perizia di stima (Lotto 2).

Il presente lotto di vendita ricomprende pertanto, oltre alla piena proprietà dell'appartamento, anche la quota indivisa di 1/6 del giardino e la quota indivisa di 1/6 della autorimessa.

Il giardino e l'autorimessa, vengono infatti attribuiti per la quota indivisa di 1/6 a ciascuna delle sei unità immobiliari oggetto di compravendita e inserite nei rispettivi lotti di vendita 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Il vano scale con ascensore e locale ripostiglio al piano seminterrato, costituenti beni comuni non censibili alle sei unità immobiliari, vengono attribuiti in proprietà comune a ciascuna delle sei unità immobiliari proporzionalmente ai rispettivi millesimi di proprietà.

Si evidenzia che a cura dei futuri acquirenti rimarrà onere della predisposizione della tabella millesimale di suddivisione delle proprietà comuni e per il calcolo delle rispettive spese di manutenzione.

DESCRIZIONE						
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	CAT.	QUOTA CESSIONE P. PROPR.	
L O T T O 2	[1]	APPARTAMENTO QUADRILocale CON CORTE ESCLUSIVA	P. T	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART.2740 SUB.4	A/2	1/1
	[2]	AUTORIMESSA CON WC	P. S1	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART. 2740 SUB.2	C/6	1/6
	[3]	VANO SCALE, ASCENSORE, RIPOSTIGLIO	P. S1-T-1-2	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART. 2740 SUB.1	b.c.n.c. ai sub.3,4,5,6,7,8	
	[4]	GIARDINO	P. T.	C. Terreni Fg. 9 PART. 3901	seminativo	1/6

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Le unità immobiliari inserite nel presente lotto di vendita consistono in:

[1] Appartamento quadrilocale	–	piena proprietà quota 1/1
[2] Autorimessa con wc	–	piena proprietà quota 1/6
[3] Vano scale, ascensore, ripostiglio	–	b.c.n.c. a tutti gli appartamenti
[4] Giardino	–	piena proprietà quota 1/6
[5] Giardino esclusivo	–	piena proprietà quota 1/1

L'unità immobiliare oggetto di stima, collocata al piano terra dell'edificio, consiste di appartamento quadrilocale di superficie commerciale complessiva di circa 168 mq, oltre ai locali accessori per le quote di comproprietà sopra riportate.

L'appartamento occupa l'intero piano del fabbricato, possiede affacci sui quattro lati ed è accessibile dal giardino esclusivo antistante che confina con Via Regina Elena, dal vano scale comune alle altre unità immobiliari del fabbricato e dal giardino comune a ovest; è costituito da un atrio di ingresso di circa 21 mq, un soggiorno con angolo cottura di circa 49 mq di superficie utile, una camera di circa 21 mq, e una seconda camera di circa 18 mq di superficie utile, un bagno di superficie utile pari circa a 6 mq, un ripostiglio di circa 4 mq ed un giardino esclusivo di circa 82 mq.

Il soggiorno si affaccia a ovest, nord e sud ed ha altezza di 2,94m, le camere ed il bagno hanno affacciano a sud, est e nord ed un'altezza di 2,85m. Il giardino esclusivo si trova confina con via Regina Elena e dispone di accesso privato con cancellino metallico esclusivo al civico n° 2.

Al piano seminterrato, accessibili dal vano scale comune, sono anche collocate quattro cantine, abbinata ai quattro appartamenti del piano primo e secondo. Al presente appartamento non risulta pertanto abbinata alcuna cantina. Il disimpegno di ingresso del vano scale dà accesso anche all'autorimessa in cui è stato realizzato un locale wc; tali vani sono stati attribuiti per quota di 1/6 in proprietà alla presente unità immobiliare. Si evidenzia tuttavia che l'autorimessa non è utilizzabile per lo stazionamento di veicoli, essendo di fatto il lotto intercluso.

Il disimpegno del vano scale dà inoltre accesso anche ad un vano ripostiglio, bene comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato nel quale sono collocate le dotazioni impiantistiche del vano ascensore.

Il giardino ha superficie complessiva di circa 920 mq (misura rilevata da visura catastale) e risulta posizionato a due diversi livelli altimetrici, corrispondenti al piano terreno in lato ovest del fabbricato e al piano seminterrato in lato nord-est del fabbricato, porzioni di giardino collegate da scala esterna in muratura.

Si riportano a seguire gli elaborati grafici che identificano gli immobili inseriti nel presente lotto di vendita, per rispettive quote di proprietà.

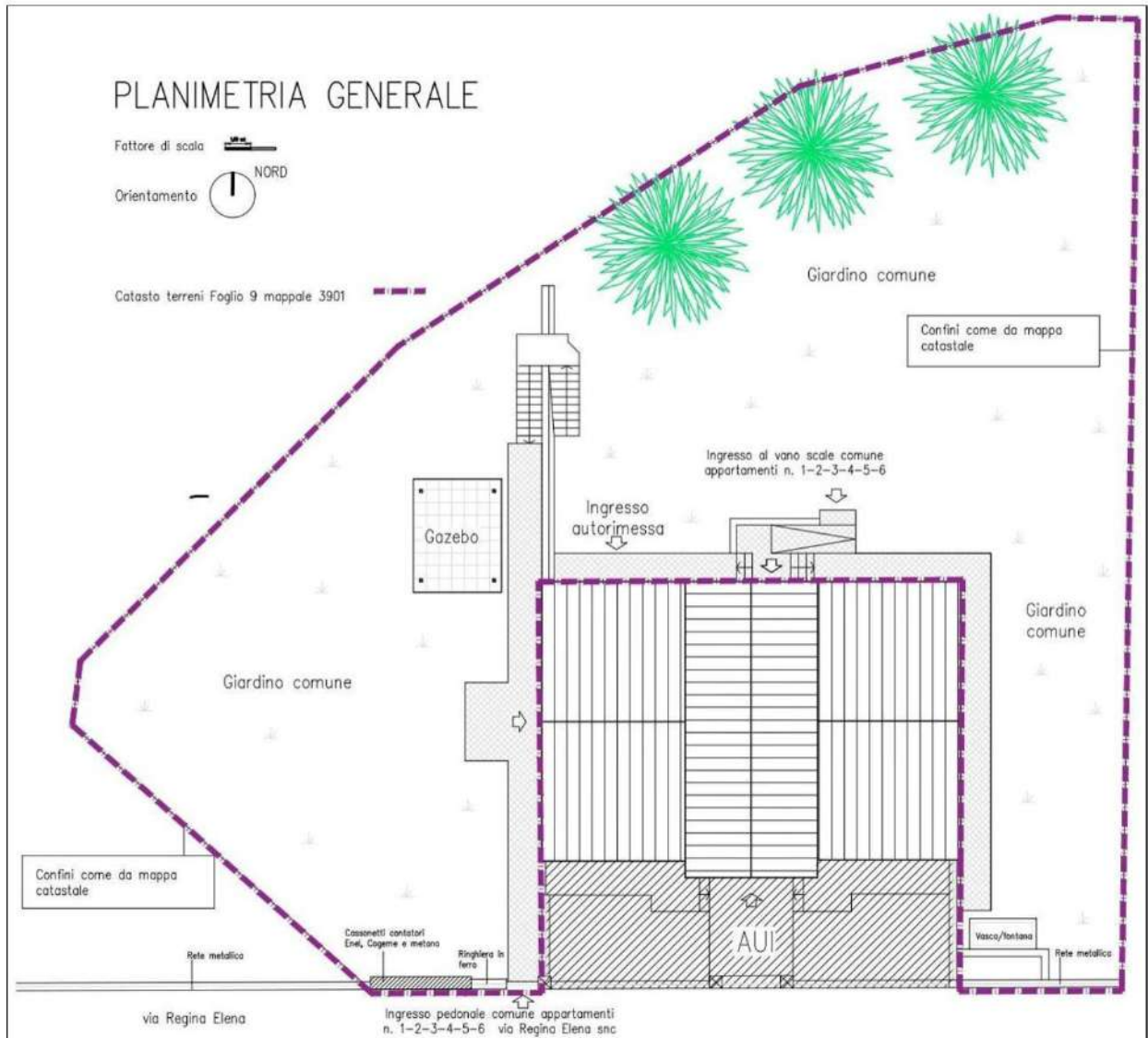


Fig. 13: Planimetria - Perimetro giardino comune mappale 3901 fg.9 (quota di 1/6)

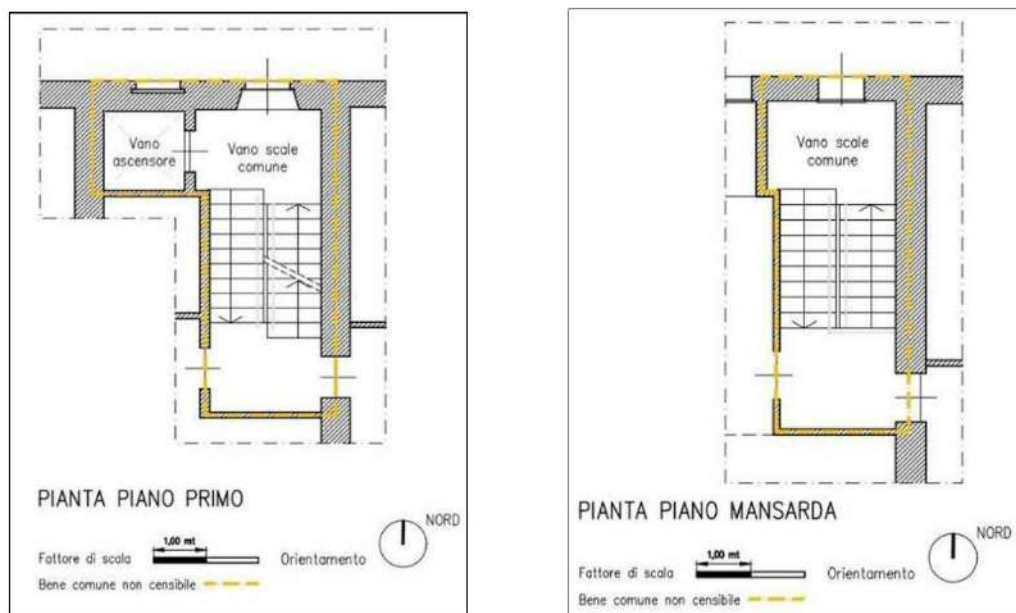


Fig. 14: Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)

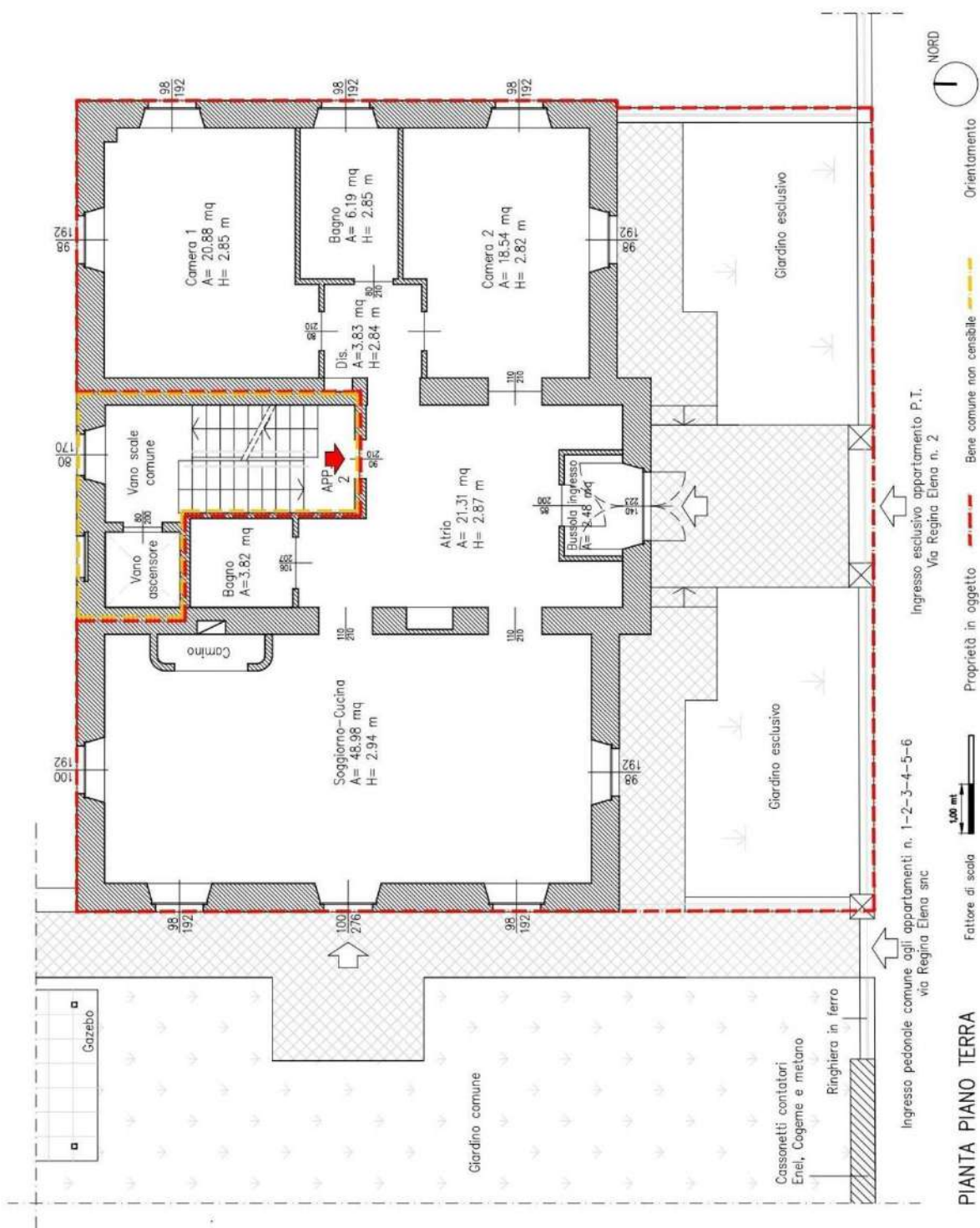


Fig. 15: Pianta fabbricato Piano Terra

Appartamento 2 (particella 2740 sub.4) con quota di proprietà pari a 1/1 e giardino esclusivo

Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)

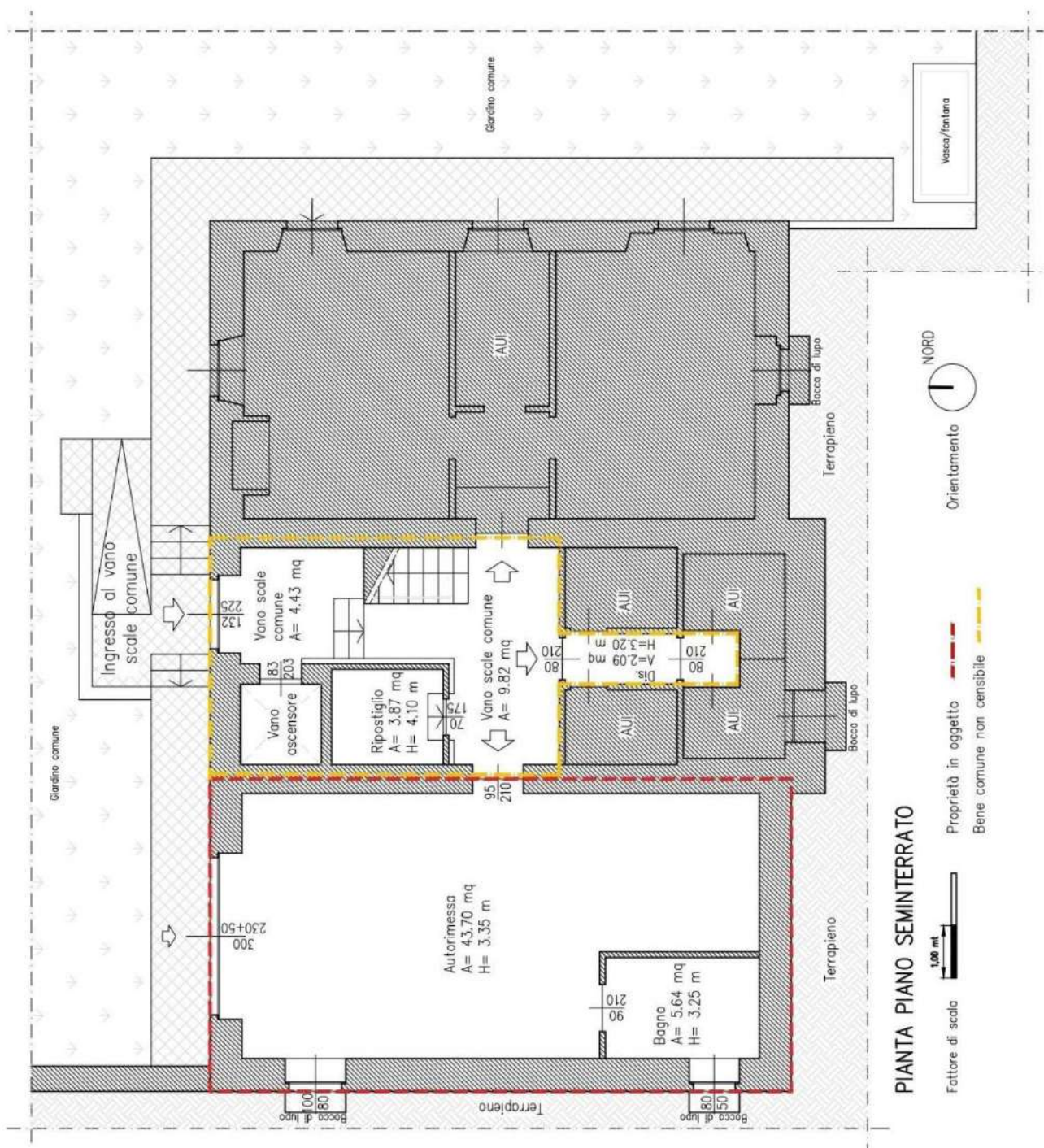


Fig. 16: Pianta fabbricato Piano Seminterrato

- Cantina Appartamento 1 (particella 2740 sub.3) con quota di proprietà pari a 1/1
- Autorimessa con wc (particella 2740 sub. 2) con quota di proprietà pari a 1/6
- Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)

Si riporta a seguire la documentazione fotografica dell'immobile con relative pertinenze.



Giardino esclusivo fronte strada



Ingresso appartamento



Soggiorno-cucina



Camera 1



Bagno



Camera 2



Autorimessa



Autorimessa

Fig. 17: Fotografie appartamento e autorimessa

Stato di manutenzione e Finiture dell'unità immobiliare

Le finiture dell'immobile risalgono all'anno 2003 a cui risale la completa ristrutturazione del fabbricato e si presentano in mediocre stato di conservazione: i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in parte con finitura in legno tamburato di qualità economica, in parte in metallo. Le finestre e le portefinestre, con ante di scuro in legno, hanno telaio in legno con doppi vetri, (alcune specchiature sono rotte) e alcune maniglie sono mancanti. I locali sono tutti intonacati e tinteggiati ma si trovano in mediocre stato di conservazione a seguito di un perdurante stato di inutilizzo. Il bagno presenta sanitari in discreto stato di conservazione.



Figura 18: Finiture dell'appartamento

Il vano scale si presenta in discreto stato di conservazione, luminoso, con rampe scale e pianerottoli in marmo e con ringhiera in metallo. Il portoncino di ingresso è blindato con pannello in legno a rilievo.

L'autorimessa è allo stato rustico e sono presenti importanti segni di umidità sulle pareti e sui pavimenti; a soffitto è presente una controsoffittatura in cartongesso.



Figura 19: finiture del fabbricato

Lo stato di manutenzione delle finiture tenendo conto dello stato dei rivestimenti interni, (pavimenti, soffitti, pareti), degli infissi interni ed esterni, dei servizi igienico sanitari, può essere complessivamente definito mediocre ma è necessario prevedere un intervento di manutenzione straordinaria a ripristino/rinnovo delle finiture o comunque di completa revisione delle stesse.

Impianti in dotazione al fabbricato e all'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"/> Gasolio/olio comb.	<input type="checkbox"/> Elettrico
	Elementi radianti:	<input checked="" type="checkbox"/> Radiatori	<input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto
		<input type="checkbox"/> Aria	<input type="checkbox"/> Altro
- Condizionamento:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Solare termico:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- 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	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Pannelli fotovoltaici:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Ascensore/Elevatore:	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /

Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

Tutte le unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico indipendente tuttavia il precedente proprietario possedeva l'insieme delle unità immobiliari dello stabile e ne faceva un uso complessivo ed unitario, pertanto gli impianti risultano tutt'ora collegati ad un unico contatore e con un'unica utenza.

Rimarrà a carico della parte acquirente della presente unità immobiliare nonché agli acquirenti delle ulteriori unità immobiliari, ogni onere e intervento per la suddivisione degli impianti delle singole unità immobiliari e delle parti comuni e con suddivisione delle utenze.

Si riporta un dettaglio dei vani contatori già realizzati a filo strada su Via Regina Elena.

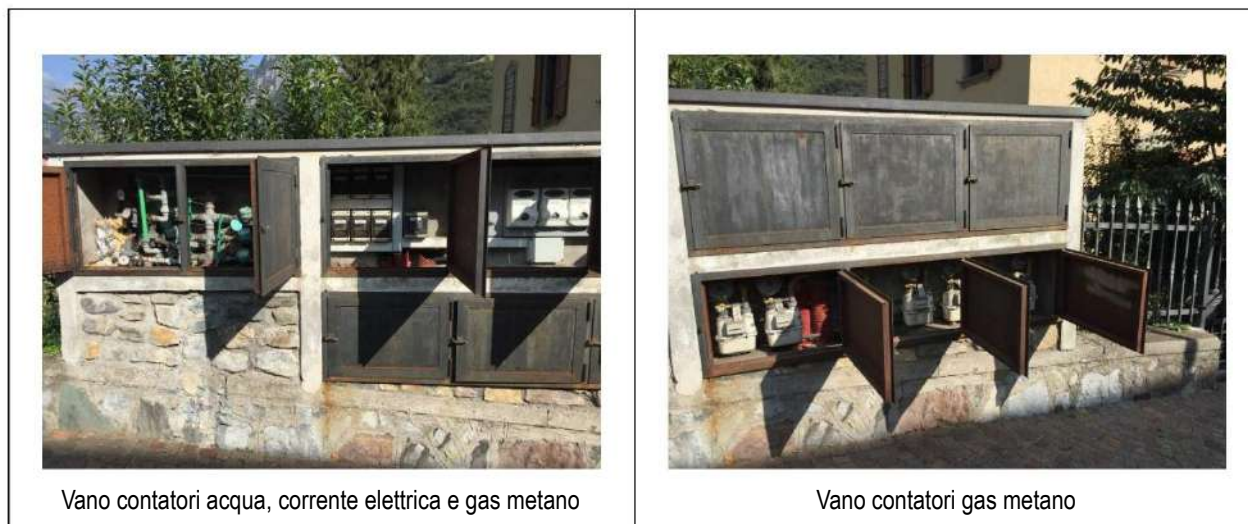


Figura 20: Vani contatori

La realizzazione di tutti gli impianti è coeva all'intervento di ristrutturazione dell'intero fabbricato nel 2003; come risulta dalle dichiarazioni di conformità rilevate nel fascicolo inerente alla richiesta di Agibilità del fabbricato. Non è stato però possibile eseguire la verifica di funzionamento degli impianti presenti di cui pertanto non si fornisce garanzia di funzionamento.

Si evidenzia in particolare che l'elevatore installato, pur presente la dichiarazione di conformità dello stesso, non risulta oggetto di collaudo e lo stesso non risulta né funzionante né accessibile.



Figura 21: Vano ascensore-elevatore

L'appartamento oggetto del presente lotto presenta impianto idrotermosanitario con caloriferi in acciaio e caldaia a metano installata nel locale soggiorno-cucina e impianto elettrico sottotraccia, che la proprietà riferisce fossero funzionanti e normalmente oggetto di utilizzo.

Si rileva inoltre l'installazione di un sistema di antifurto con telecamere all'interno dei locali di cui però non si è potuto accertare il funzionamento ma che necessiterà di completa revisione.



Caldaia

Termosifoni

Figura 22: Dotazioni impiantistiche

Si ritiene comunque necessario un intervento di revisione/aggiornamento dell'intero impianto idrotermosanitario eventualmente con installazione di nuovo generatore di calore (caldaia) e dell'impianto elettrico con eventuale adeguamento alle prescrizioni previste dalle normative vigenti a cura e onere della

parte acquirente. Si ritiene altresì necessaria una completa revisione dell'impianto elevatore con eventuale rilascio delle certificazioni di conformità mancanti.

N.B: Tenuto conto della necessità di agevolare l'eventuale aggiornamento delle dotazioni impiantistiche degli appartamenti e in particolare l'adeguamento degli impianti alle normative e agli standard di sicurezza vigenti si attribuisce nel presente lotto di vendita, relativamente alle porzioni comuni del fabbricato (vano scale, facciate, murature perimetrali) o alle porzioni di fabbricato che solo per quota vengono attribuite in possesso esclusivo (autorimessa, giardino), il diritto per ogni singolo appartamento all'installazione e/o al passaggio di nuove tubazioni e/o attrezzature impiantistiche, nel rispetto delle normative edilizie e igienico sanitarie vigenti.

Funzionalità dell'immobile

La funzionalità dell'immobile 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 il livello di funzionalità risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

All'unità immobiliare si accede dall'ingresso pedonale esclusivo posto al civico 2 di via Regina Elena attraversando il giardino di proprietà. Inoltre è accessibile dall'ingresso pedonale snc attraversando il giardino comune al piano terra fino alla scala esterna che permette di scendere al piano inferiore (piano seminterrato del fabbricato) fino a raggiungere il vano scale interno che dà accesso a tutte le unità immobiliari presenti ai vari piani.



Figura 23: Percorso accesso pedonale

L'autorimessa di fatto non è utilizzabile per il rimessaggio di alcun autoveicolo, essendo il lotto intercluso e non potendo pertanto raggiungere l'ingresso alla stessa senza attraversare area di proprietà terzi.

L'utilizzo possibile di tale vano pertanto è paragonabile ad un locale ad uso cantina.

Il giardino al piano seminterrato, è raggiungibile quindi solo pedonalmente dal vano scale esterno dalla porzione di giardino a livello soprastante con accesso dalla via pubblica.



Figura 24: Vista accessi lato nord fabbricato (vano scale e autorimessa)

Esposizione prevalente dell'immobile

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 Buono Massimo

L'unità immobiliare, occupando l'intero piano terra del fabbricato, ha affaccio sui quattro lati sul giardino circostante.

Luminosità dell'immobile

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Nel caso specifico il grado di luminosità dell'immobile risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

L'unità immobiliare, occupando l'intero piano terra del fabbricato, presenta i locali principali con più aperture finestrate che risultano prospicienti il giardino, garantendo una buona luminosità ai locali stessi.

Panoramicità dell'immobile

La panoramicità dell'immobile 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.

Minimo Medio Buono Massimo

Classe energetica

Classe energetica desunta dall'APE: **F 269,68 kWh/mq a (Allegato 7.2)**

Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600000717 registrato il 13/03/2017 e valido fino al 13.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.4**.

Si fa presente che l'attestato di prestazione energetica sopra indicato risulta acquisito in copia dalla pratica edilizia depositata in atti con Prot. 4219 del 05.07.2017.

Si segnala inoltre che tale attestato non è però caricato e disponibile in banca dati regionale.

Rimarrà a carico della parte acquirente l'eventuale verifica o rettifica dell'attestato di prestazione energetica.

Identificazione catastale dell'unità immobiliare

[1] Appartamento:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 4

Via Regina Elena n. 2, Piano T

Categoria A/2, classe 3, vani 6, Sup. cat. 172 mq, Rendita € 247,90

quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 2: 1/1

[2] Autorimessa:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 2

Via Regina Elena n. 2, Piano S1

Categoria C/6, classe 4, Cons. 50 mq, Sup. cat. 60 mq, Rendita € 95,54

quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 2: 1/6

[3] Vano scale, ascensore, ripostiglio:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 1

Via Regina Elena n. 2, Piano S1-T-1-2,

bene comune non censibile – ingresso, scale, disimpegni comuni ai subalterni 3,4,5,6,7,8.

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi fabbricato così censito in forza della variazione del 09.05.2003 n. 12346.1/2003 (divisione-ristrutturazione, pratica n. 135786), in forza della quale è stato soppresso il mappale 2740 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati ed originati i sub. n.ri 2-3-4-5-6-7-8 del mappale 2740 medesimo, i quali sono stati successivamente variati per "diversa distribuzione degli spazi interni" con variazione del 22.06.2017 n. 38626.1/2017 (pratica n. BS0119971) mantenendo i medesimi identificativi.

Costituisce bene comune non censibile alle unità immobiliari in oggetto il mappale 2740/1 (ingresso, scale, disimpegni, comuni ai sub. n.ri 3-4-5-6-7-8 del mappale 2740).

[4] Giardino:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Terreni

Identificativo: Sez. ANGOLO Foglio 9

Particella 3901

Seminativo, Sup. 0 ha 09 are 20 ca,

R. D. € 3,56 R. A. € 2,38, Rendita € 95,54

quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 2: 1/6

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi di terreno di pertinenza del fabbricato descritto.

Di seguito gli estratti della planimetria catastale dell'appartamento e dell'autorimessa.

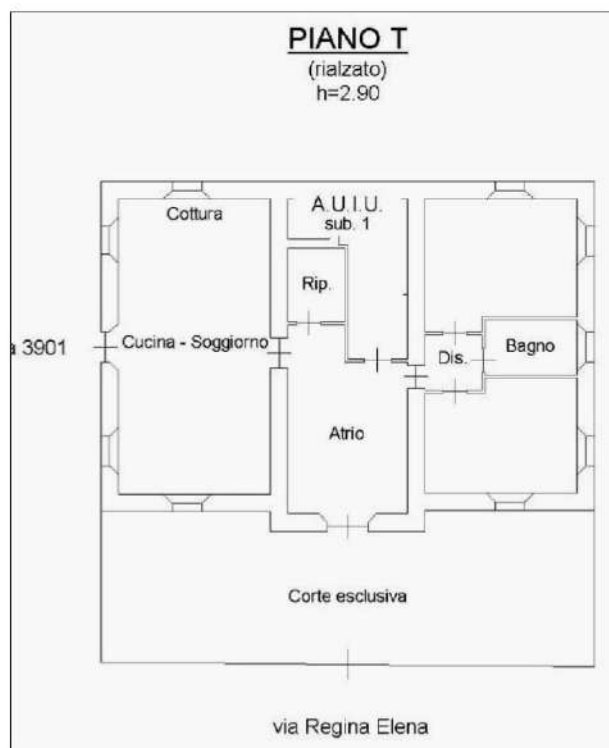


Figura 25: Planimetria catastale appartamento (Sub. 4)

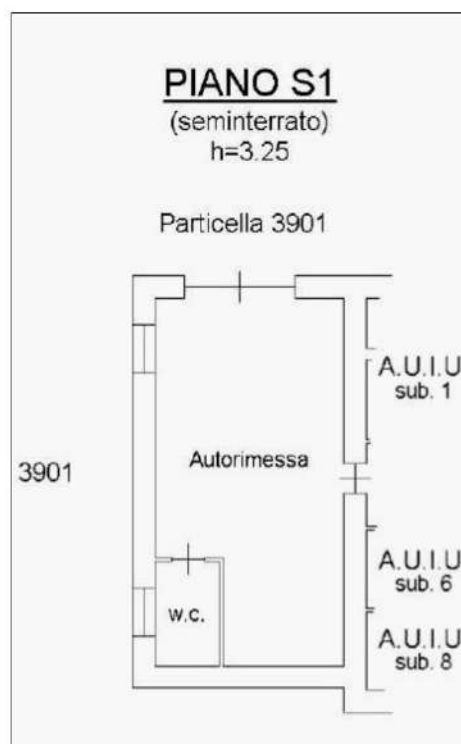


Figura 26: Planimetria catastale autorimessa (sub.2)

Intestazione catastale delle unità immobiliari

Tutte le unità immobiliari sopra elencate sono intestate a

--- OMISSIS --- ONLUS

C.F: --- OMISSIS ---0

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini dell'unità immobiliare

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

[1] Appartamento 2 – PT (part 2740 sub. 4):

- Nord prospetta su giardino comune (Part. 3901);
- Ovest confina con giardino comune (Part. 3901);
- Sud confina con via Regina Elena;
- Est prospetta su giardino comune (Part. 3901)

[2] Autorimessa con wc, in quota di proprietà pari ad 1/6 (Part 2740 sub. 2):

- Nord confina con giardino comune (Part. 3901);
- Ovest confina con terrapieno;
- Sud confina con terrapieno;
- Est parte confina con vano scale comune ((Part. 2740 sub. 1), parte con altre u.i. (part. 2740 sub. 6 e sub. 8);

[3] Giardino comune, in quota di proprietà pari ad 1/6 (Part 3901):

- Nord confina con part. 3897;
- Ovest confina con part. 3897;
- Sud confina con strada pubblica;
- Est confina con part. 3900;

Consistenza

Sono stati eseguiti diversi sopralluoghi che hanno permesso di prendere visione dell'immobile, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

Gli elaborati grafici redatti sulla base dei rilievi eseguiti (**Allegato 5**) sono stati confrontati con le planimetrie catastali ultime in atti e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate.

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.)
- per i **balconi** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **terrazze** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **cantine** si computerà il **25%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per la **corte esclusiva** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per la **autorimessa comune** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per il **giardino comune** si computerà il **100%** della superficie catastale

Le ulteriori parti comuni (vano scale, ripostiglio p.seminterrato e disbrighi comuni) verranno invece ricomprese nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale della singola unità immobiliare.

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 dei sopralluoghi. **(Allegato 5)**

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

[1] Appartamento:

- Bussola ingresso di superficie utile di circa:	2,48 mq;
- Atrio di superficie utile di circa:	21,31 mq;
- Soggiorno cucina di superficie utile di circa:	48,98 mq;
- Ripostiglio di superficie utile di circa:	3,82 mq;
- Disimpegno di superficie utile di circa:	3,83 mq;
- Camera 1 di superficie utile di circa:	20,88 mq;
- Bagno di superficie utile di circa:	6,19 mq;

- Camera 2 di superficie utile di circa: 18,54 mq;
- Giardino esclusivo di superficie utile di circa: 82.29 mq;

[2] Autorimessa con wc in quota di proprietà di 1/6:

- Autorimessa di superficie utile di circa: 66,10 mq;

[3] Giardino comune in quota di proprietà di 1/6

- Giardino di superficie utile di circa (*): 920 mq;

(*) misura desunta da planimetria/ mappa catastale

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

LOTTO 2					
APPARTAMENTO QUADRILocale al piano terra					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(%)	(mq)
[1] Abitazione					
Locali di abitazione	S.E.L.	167,80	100%	1/1	167,80
Giardino esclusivo	S.E.L.	82,10	10%	1/1	8,21
Superficie Commerciale abitazione mq					176,01
[2] Autorimessa					
Autorimessa con wc	S.E.L.	66,10	100%	1/6	11,00
Superficie Commerciale autorimessa mq					11,00
[3] Giardino					
Giardino	S.E.L.	920 (*)	100%	1/6	153,33
Superficie Commerciale giardino mq					153,33
Parti condominiali corrispondenti a vano scale, ascensore, ripostiglio già ricomprese (b.c.n.c.)					
(*) misura desunta da visura catastale					

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

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è parte del tessuto storico del Comune di Angolo Terme, edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Angolo Terme al fine di analizzare tutte le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e/o le unità immobiliari oggetto di stima.

Negli uffici comunali, a nome degli attuali proprietari e dei precedenti come indicati nelle visure storiche catastali, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

1 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 7914 del 19.11.2001 - P.E. n° 105 / 2001 (Allegato 3.1)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile, era relativa a lavori di ristrutturazione e recupero del sottotetto ad uso abitativo dell'edificio (fabbricato storico - villa monofamiliare) inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85.

Con riferimento a tale pratica edilizia veniva espresso in data 10.12.2001 parere sospensivo da parte della Commissione Edilizia.

In data 11.07.2002 con Prot. 4591 la proprietà richiedeva l'archiviazione della pratica in oggetto.

2 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 3472 del 24.05.2002 - P.E. n° 52 / 2002 (Allegato 3.2)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85, era relativa a lavori di manutenzione straordinaria, miglioramento igienico-sanitario e abbattimento delle barriere architettoniche mediante l'installazione di un

ascensore, consolidamento dei solai esistenti, rifacimento degli intonaci di facciata, sopralzo della copertura per costituzione di due nuove unità immobiliari (residence) ai sensi L.R. 15/96 e sm.

Veniva previsto il rifacimento degli impianti idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico in conformità alle normative vigenti in materia. Veniva prevista la sostituzione dei serramenti esterni e la diversa distribuzione dei locali al piano terra con sostituzione delle pavimentazioni. Al piano seminterrato, nella cantina esistente, veniva realizzata una nuova autorimessa.

In data 11.07.2002 con Prot. 4591 veniva integrata la documentazione richiesta.

In data 09.12.2003 con Prot.7366 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori.

3 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 7242 del 28.11.2002 - P.E. n° 125 / 2002 (Allegato 3.3)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di nuova unità immobiliare comprendente un soggiorno/cucina, un atrio, un servizio e una camera, mantenendo le destinazioni originali nella rimanente porzione del piano. Al piano primo venivano realizzate due nuove unità immobiliari. Ad entrambi i piani venivano previsti la sostituzione delle pavimentazioni e la realizzazione di nuove tramezze per la divisione degli spazi. Venivano previste ulteriori varianti alla distribuzione interna dei locali al piano terra e al piano mansarda in variazione a quanto previsto con DIA Prot. 3472 del 24.05.2002.

In data 09.12.2003 con Prot.7367 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

4 – Concessione Edilizia n° 13/03 del 12.06.2003 - P.E. n° 13 / 2003 (Allegato 3.4)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85, con domanda in data 06.02.2003 e successiva integrazione in data 25.03.2003 con Prot.1774, era relativa a lavori di realizzazione di scala esterna e di cassonetti sul muro di cinta per il posizionamento dei contatori Enel, metano e acqua, realizzazione di una nuova ringhiera e posa di condotte interrate sul marciapiede per fornitura Enel e gas nel fabbricato.

Con provvedimento n° 2/A/2003 del 03.04.2003 viene rilasciato Provvedimento di Autorizzazione paesistica ai sensi Art.7 L.1497/1939.

In data 12.06.2003 veniva rilasciata Concessione Edilizia ai lavori richiesti.

In data 10.07.2003 con Prot. 4196 veniva comunicato il nominativo del D.L.

In data 09.12.2003 con Prot.7364 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

Non è stata rinvenuta la Denuncia delle Opere Strutturali relative all'intervento.

5 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2402 del 23.04.2003 - P.E. n° 50 / 2003 (Allegato 3.5)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di quattro cantine in sostituzione dell'esistente.

In data 09.12.2003 con Prot.7365 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

6 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2392 del 13.04.2004 - P.E. n° 27 / 2004 (Allegato 3.6)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di servizio igienico sanitario con nuova finestra (bocca di lupo) e lavori al piano primo di demolizione di tramezza.

Non è stata rinvenuta in atti la dichiarazione di fine lavori.

7 – Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11/2017 del 14.06.2017 - P.E. n° 11 / 2017 (Allegato 3.7)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito in "Zona B2 – Aree consolidate residenziali" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi D.L.gs. 42/2004 parte III, con domanda in data 03.05.2017 Prot. 2851 e successiva integrazione in data 19.05.2017 con Prot. 3185 e in data 14.06.2017 con Prot. 3779, era relativa a sanare le opere realizzate in parziale difformità a titoli edilizi precedenti consistenti nella modifica di aperture esterne e modifiche interne presso il fabbricato.

In data 14.06.2017 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria per i lavori eseguiti.

8 – Segnalazione Certificata di Agibilità Prot. 4219 del 05.07.2017 (Allegato 3.8)

La SCIA di Agibilità veniva depositata con riferimento alle pratiche edilizie precedentemente rilasciate.

In essa viene dichiarato il deposito del Certificato di Collaudo Statico in data 29.05.2003 con Prot. 3221, e l'avvenuto rispetto delle disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto dichiarando che l'installatore aveva fornito attestazione di conformità all'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza in copertura, allegando copia del Fascicolo dell'Opera redatto ai sensi dell'Art.91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008 per gli interventi sulla copertura successivi alla costruzione. In allegato alla presente risultano:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di palazzina residenziale rilasciato da --- OMISSIS ---
in data 22.10.2003 ai sensi art.9 L.46 del 05.03.1990 (Dichiarazione DDM505-03)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto antintrusione di palazzina residenziale rilasciato da --- OMISSIS --- in data 20.04.2009 ai sensi art.7 Decreto n.37 del 22.01.2008 (Dichiarazione DDM 992-09).
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto sanitario, riscaldamento, impianto metano del piano seminterrato, piano terra, piano primo destro, piano primo sinistro, piano secondo destro, piano secondo sinistro di palazzina residenziale rilasciati da Idraulica --- omissis ---in data 30.07.2003 ai sensi art.9 L.46 del 05.03.1990.
- Dichiarazione CE di conformità dell'impianto di sollevamento rilasciata da --- omissis --- --- omissis ---in data 21.01.2003 fabbricante della piattaforma elevatrice mod. Elfo matricola E3290.

N.B: Si evidenzia che non risulta agli atti la verifica e certificazione, per la messa in funzione della macchina, che l'installazione finale rispetti tutte le direttive e le regole applicabili in particolare quelle direttamente fornite dal fabbricante nel manuale di montaggio.

- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600000817registrato il 13/03/2017 e valido fino al 13.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.3.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600000717registrato il 13/03/2017 e valido fino al 13.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.4.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001517registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.5.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001617registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.6.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001117registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.7.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001317registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.8.**
- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale Prot. N° BS0119971 del 22.06.2017
- Dichiarazione assenza fascicolo dell'opera per gli interventi sulla copertura successivi alla costruzione del 03.07.2017.
- Dichiarazione attestante gli indici di valutazione di isolamento acustico del 03.07.2017.

In data 12.07.2017 con Prot. 4371 viene rilasciata dal Comune di Angolo Terme Attestazione deposito Segnalazione certificata di agibilità.

Nessuna ulteriore documentazione è stata rilasciata al sottoscritto CTU e risulta presente negli archivi comunali.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Variante al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 39 del 29.12.2018

Il mappale 2740 con il quale è identificato il fabbricato oggetto di perizia ed il mappale 3901 con cui è identificata l'area circostante, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricadono in zona:

- "RESIDENZIALE ESISTENTE" con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43

Tale destinazione urbanistica è visibile negli estratti del P.G.T. vigente riportati in allegato e di cui si riporta uno stralcio nelle immagini seguenti. (**Allegato 2**)

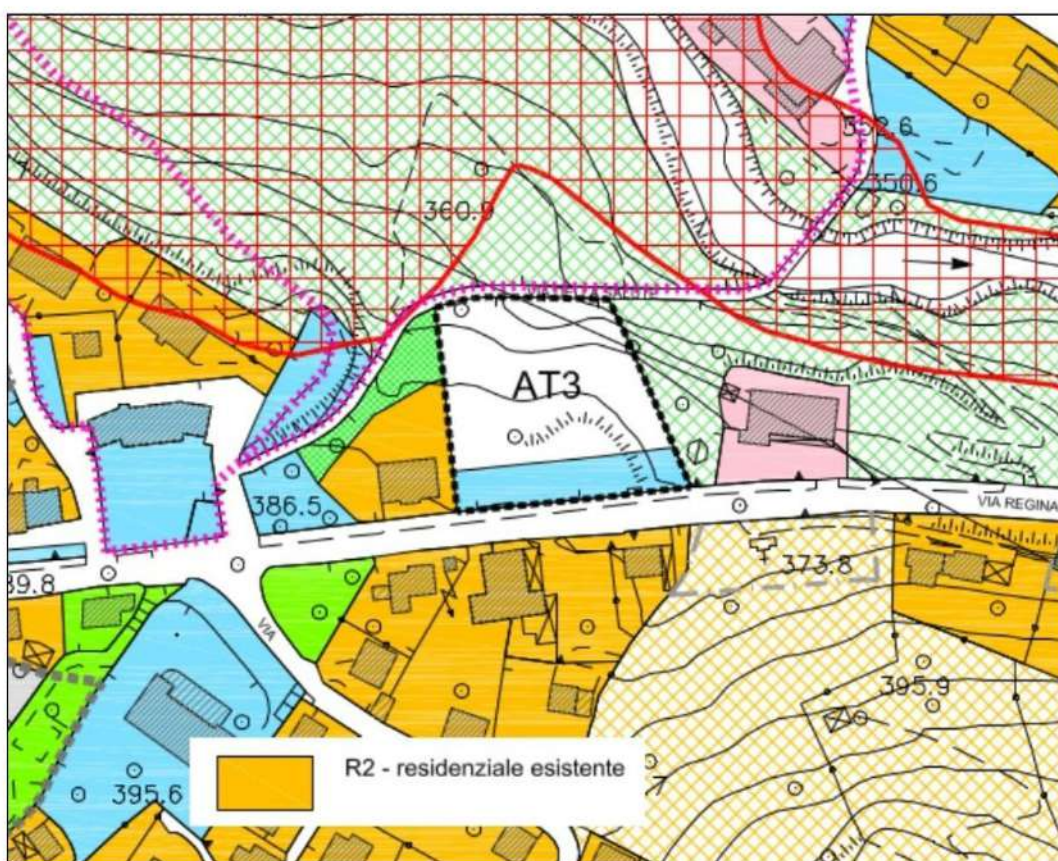


Figura 27: Stralcio Tavola PR.1 Foglio 1

Convenzione urbanistica: Sì No

Cessioni diritti edificatori: Sì No

Si evidenzia che con atto Notaio Paola Ghidoni, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 e in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, (**Allegato 4.3**) è avvenuta con riferimento allo strumento urbanistico a quella data vigente, la contestuale cessione di volumetria pari a mc. 206 spettante agli immobili siti in Angolo Terme, distinti in Catasto come segue:

Catasto Terreni, foglio 17 mappale 3901 (ex 822/b) ha. 0.09.20 Rd L. 6900 Ra. L. 4600 e Catasto Fabbricati N.C.E.U. partita 1000536 fg.17, mappale 2740 Via Regina Elena n.2, p.S1-1-2, cat. A/2 cl.3

vani 14,5, Rc. L. 1.160.000 e precisamente la quota di edificabilità competente al lotto "C" di proprietà della parte venditrice, così come risulta nel piano attuativo comparto n.27 del P.R.G. Zona Turistico - Alberghiera del Comune di Angolo Terme. beni qui ceduti pari a mc. 206.

Si evidenzia però che con lo strumento urbanistico attuale il mappale 3901 C.T. e il fabbricato identificato al NCT al mappale 2740 ricadono in zona Residenziale Esistente con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43.

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: No Sì

Vincoli ambientali: No Sì

Vincoli paesaggistici: No Sì Vincolo fluviale D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera c

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 PR.1 Foglio 1
- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Art. 43
- Sensibilità Paesistica luoghi – Tavola DP – 3i
- Documenti di Piano – Tavola dei vincoli– Tavola DP 6

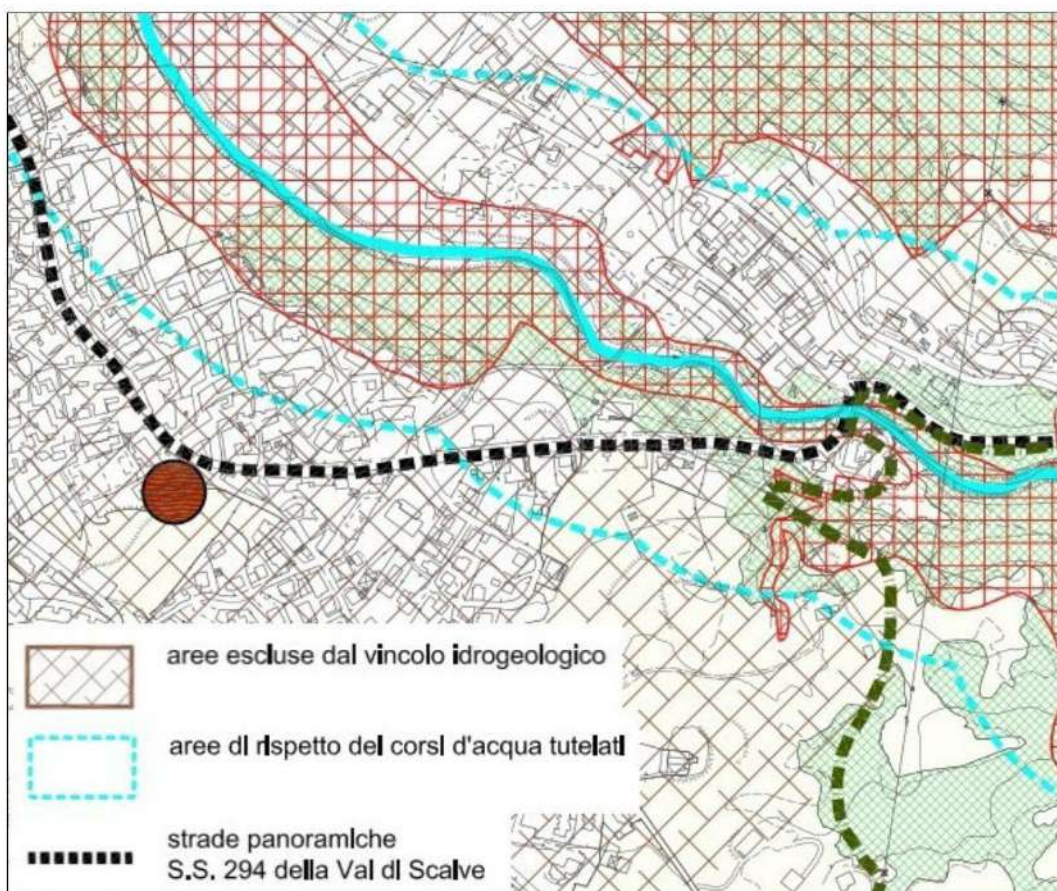


Figura 28: Stralcio Tavola dei Vincoli – Tavola DP – 6

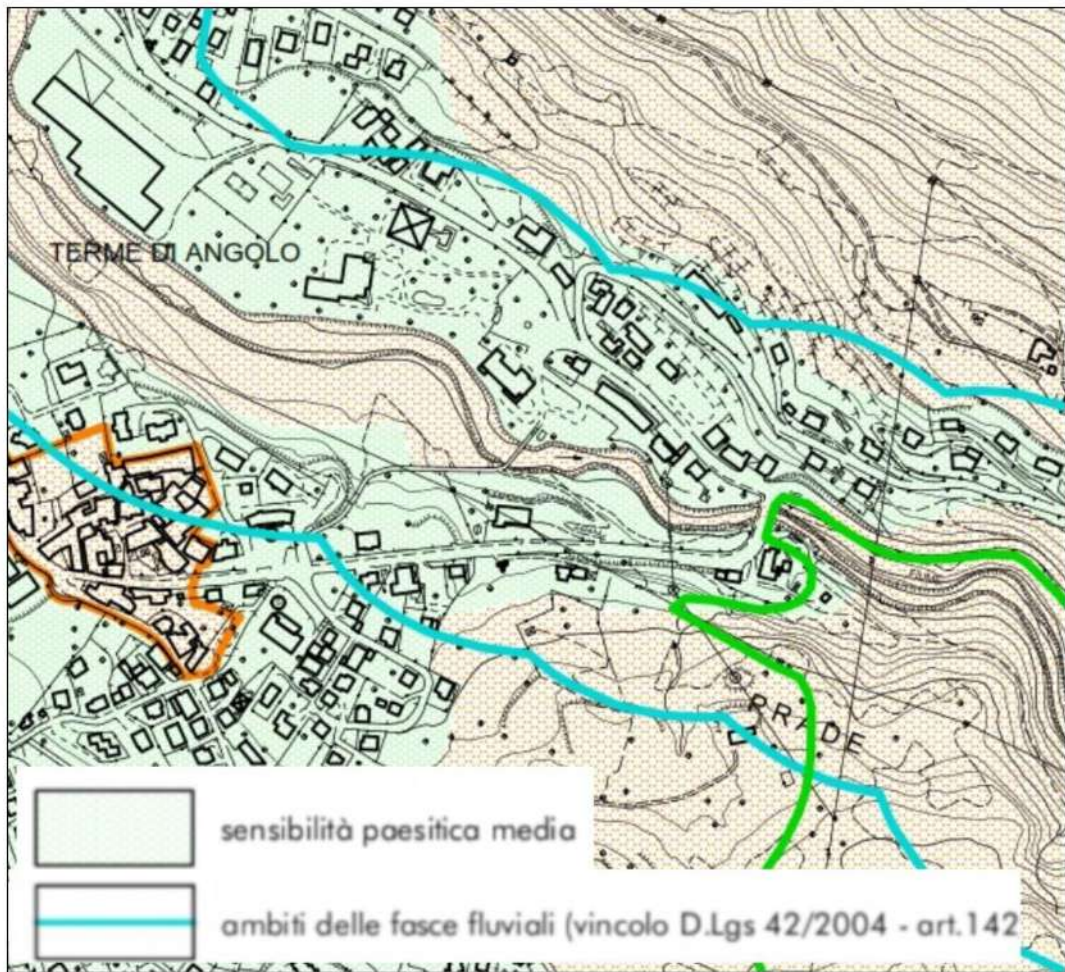


Figura 29: Stralcio Sensibilità Paesistica luoghi – Tavola DP – 3i

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

La verifica della conformità edilizia dell'appartamento è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 7242 del 28.11.2002 - P.E. n° 125 / 2002 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa., rilevando quanto segue:

1. una modesta variazione dimensionale di tutti i locali di abitazione;
2. modeste variazioni dimensionali delle finestre;
3. variazioni dimensionali della porta d'ingresso;
4. diverse dimensioni delle porte interne;
5. formazione di una nuova bussola d'ingresso;
6. la presenza di n. 2 aperture che dall'atrio di ingresso conduco al soggiorno cucina ed alla camera da letto;
7. differenze nelle altezze dei locali;
8. presenza di un camino in muratura nel soggiorno cucina;

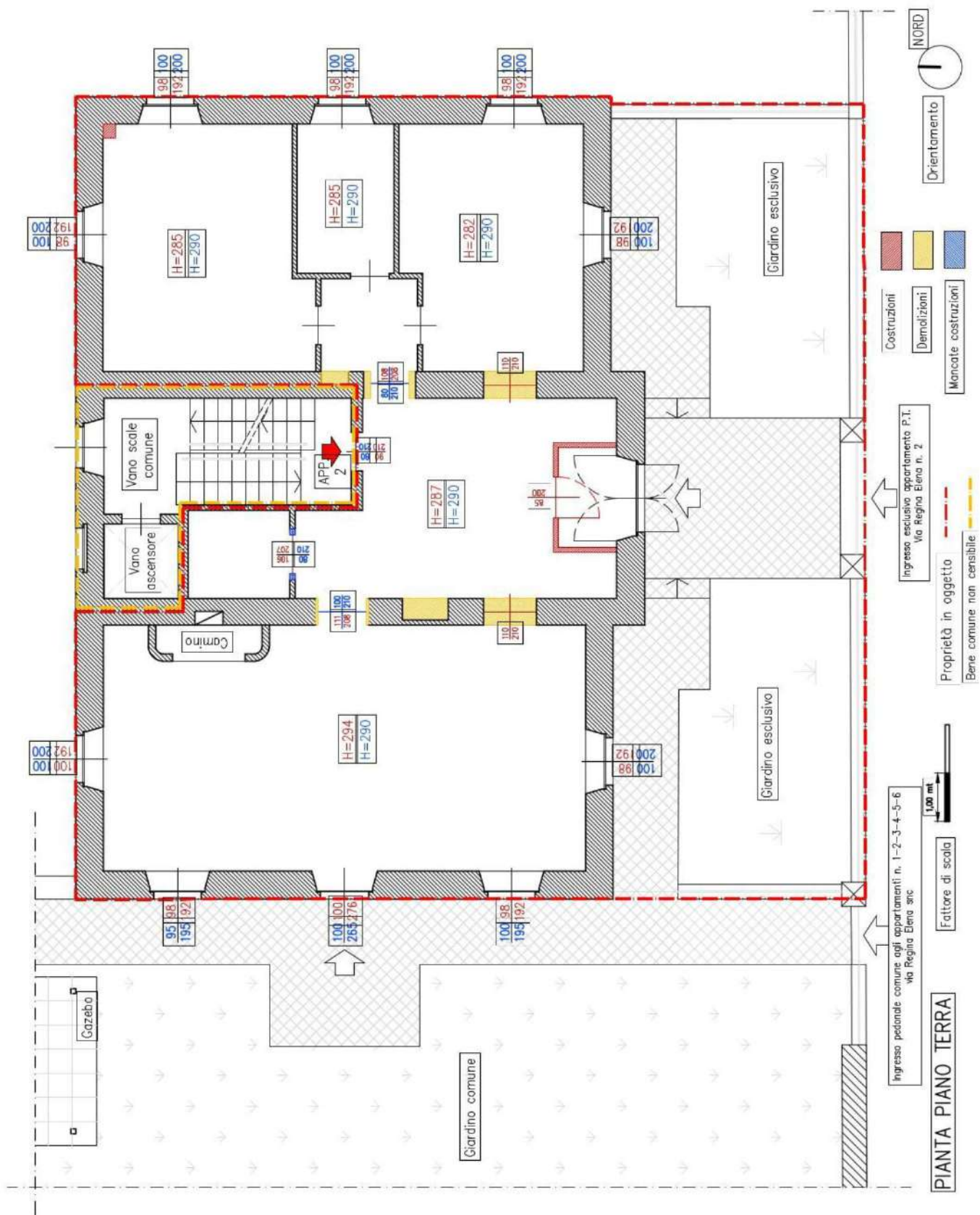


Figura 30: Pianta Piano Terra difformità

Con riferimento alle parti comuni del fabbricato (vano scale) e all'area a giardino esterna si rilevano le seguenti difformità rispetto alla pratica edilizia Concessione Edilizia n° 13/03 del 12.06.2003 - P.E. n° 13 / 2003 e Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11/2017 del 14.06.2017 - P.E. n° 11 / 2017 che rappresentano l'ultimo stato autorizzato dello stesso, rilevando quanto segue:

9. la realizzazione di una rampa per disabili sul fronte nord e un diverso numero di gradini nelle rampe esterne di accesso;
10. modesta difformità dimensionale dei locali comuni, la presenza di una controparte adiacente il vano ripostiglio comune e diverso numero di gradini nella rampa di accesso al vano scale e al ripostiglio;
11. variazioni dimensionali delle porte di ingresso, dell'ascensore e del ripostiglio;
12. realizzazione di pergolato/gazebo su porzione di giardino comune non presente nelle pratiche autorizzative.
13. demolizione di parte delle tramezzature a suddivisione del corridoio delle cantine dalle cantine esclusive abbinata ai Lotti 5 e 6.

La verifica della conformità edilizia dell'autorimessa è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2392 del 13.04.2004 - P.E. n° 27 / 2004 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa, rilevando quanto segue:

14. variazione dimensionale del locale wc interno all'autorimessa;
15. diversa posizione della bocca di lupo presente nel muro contro terra lato ovest;
16. diversa altezza del locale autorimessa;
17. variazione dimensionale del portone di ingresso.

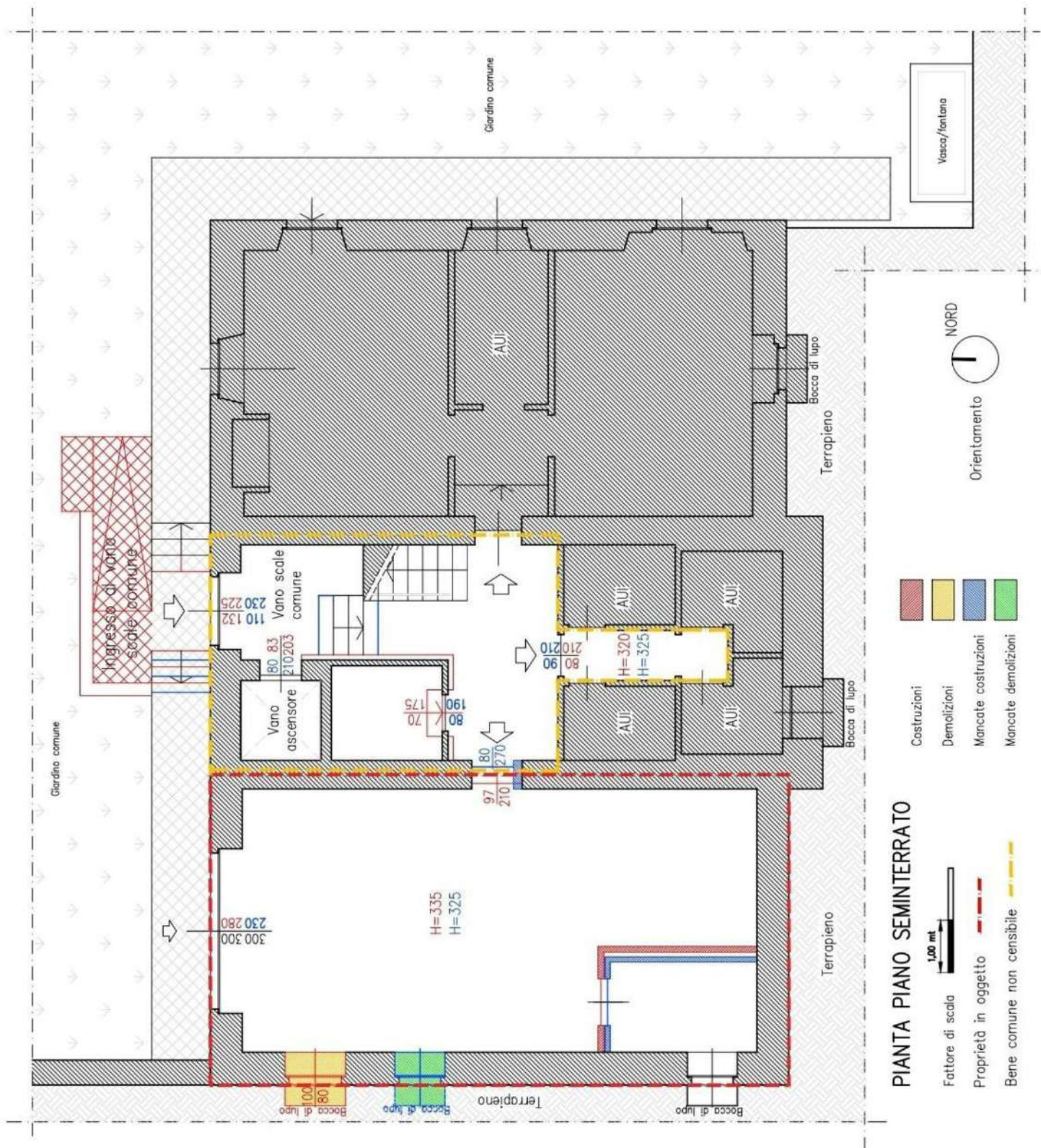


Figura 31: Pianta Piano Seminterrato difformità

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore Fallimentare, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione limitatamente al gazebo realizzato su porzione di giardino comune che dovrà pertanto essere rimosso.

Si ritiene necessario provvedere con la regolarizzazione dello stato di fatto rilevato mediante opportuno provvedimento edilizio autorizzativo in sanatoria e/o la messa in pristino dei luoghi ove possibile.

Si ritiene altresì necessario provvedere alla revisione degli impianti tecnologici presenti e alla redazione di verifica della conformità degli stessi.

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 20.05.2023.

Si allegano l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali e le visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni. **(Allegato 1)**

A seguito dei sopralluoghi svolti presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti risalenti al 2017.

Dal confronto eseguito relativamente all'appartamento sono state riscontrate irregolarità consistenti nella mancata rappresentazione della bussola d'ingresso, delle porte che dall'atrio di ingresso conducono alla cucina soggiorno ed alla camera, del camino nel locale soggiorno cucina, di uno scarico e due nicchie e della diversa altezza dei locali.

Relativamente all'autorimessa è indicata una diversa altezza.

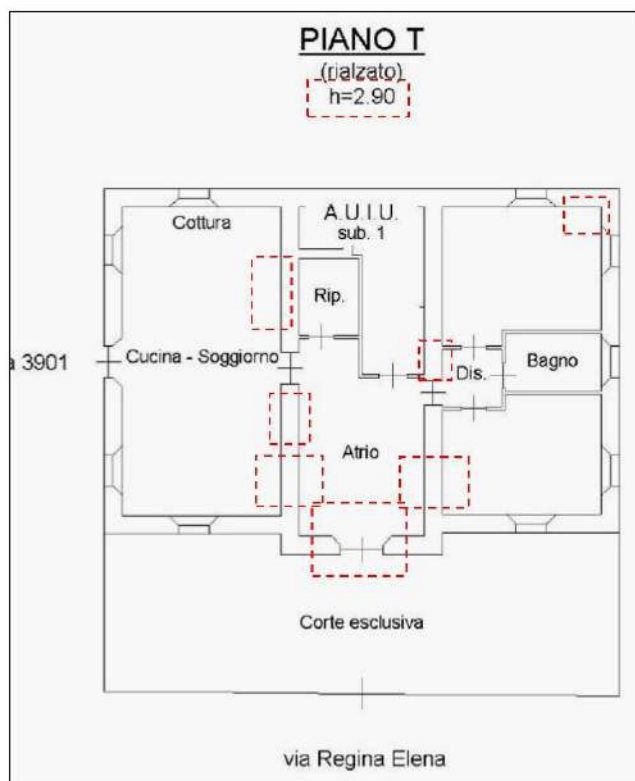


Figura 32: Planimetria castale appartamento (Sub. 4)

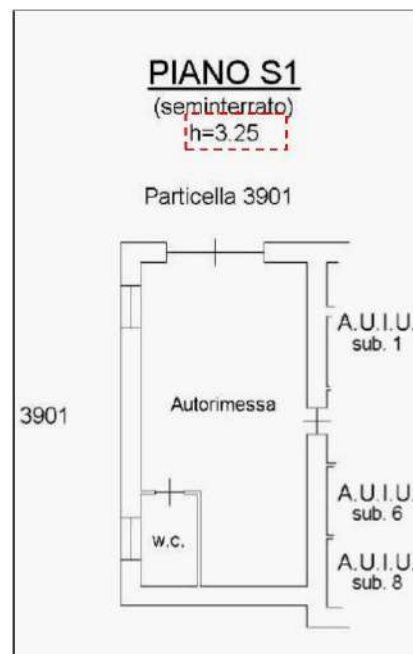


Figura 33: Planimetria castale Autorimessa comune (Sub. 2)

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 1106, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore Fallimentare, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le motivazioni sopra descritte.

Si ritiene pertanto necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di perizia con corretta rappresentazione dei locali.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Aggiornamento al 31.08.2023

Visura ipotecaria ventennale relativamente a beni immobili siti in Comune di **ANGOLO TERME**, così censiti:

A) Catasto Fabbricati, Foglio ANG/17, Via Regina Elena n.2, mappali:

- 2740/2 P.S1 Cat.C/6 Cl.4 Mq. 50 Rendita € 95,54.=
- 2740/3 P.S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3 Rendita € 123,95.=
- 2740/4 P.T. Cat.A/2 Cl.3 Vani 6 Rendita € 247,90.=
- 2740/5 P.1-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3,5 Rendita € 144,61.=
- 2740/6 P.1-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 4,5 Rendita € 185,92.=
- 2740/7 P.2-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3,5 Rendita € 144,61.=
- 2740/8 P.2-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 4,5 Rendita € 185,92.=

B) Catasto Terreni, Foglio 9 logico (foglio 17 fisico), mappale:

3901 di Ha 0.09.20

Attualmente in ditta a:

--- OMISSIS --- -- SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE – ONLUS – in liquidazione

Con sede in Angolo Terme (BS)
Codice Fiscale --- OMISSIS ---0

Quota 1/1 proprietà

In forza di compravendita con Atto Notaio Alessandro Serio Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, registrato a Brescia il giorno 11.07.2017 al n. 30426 S. 1/T (**Allegato 4.1**).

Anteriormente al ventennio il mappale 2740 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati ed il mappale 3901 del foglio 9 (logico) del Catasto Terreni di Angolo Terme erano di proprietà di:

--- OMISSIS ---

Con sede in Trescore Cremasco (CR)

Codice Fiscale --- OMISSIS ---

Quota 1/1 proprietà

ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 588/540 del 21.01.2002 – compravendita**

***** Trasc. 589/541 del 21.01.2002 - compravendita**

Atto Notaio Giovanni Battista Donati Rep. 72127/15293 del 07.01.2002 (**Allegato 4.2**) compravendite, con cui la citata società “--- OMISSIS ---” acquista

a) dai signori --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 6/72), --- OMISSIS --- (quota 27/72) e --- OMISSIS --- (quota 3/72), la casa per civile abitazione ubicata in Comune di Angolo Terme, Via Regina Elena n.2 censita nel Catasto Fabbricati al foglio ANG/17 con il mappale:

2740 P.S1-1-2 Cat.A/2 Cl.3 Vani 14,5 R.C. Euro 599,09.=

Prezzo Euro 160.101,64 = pagato e quietanzato.

b) dai signori --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 6/72), --- OMISSIS --- (quota 15/72) e --- OMISSIS --- (quota 15/72), l'appezzamento di terreno di pertinenza della abitazione sopradescritta, censito nel Catasto Terreni al foglio 9 logico (foglio 17 fisico) con il mappale:

3901 di Ha 0.09.20

Prezzo Euro 10.329,14.= pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.

Patti speciali

1) le parti, in proprio ed in persona come sopra, si danno atto degli impegni ed obblighi già assunti dalla società “--- OMISSIS ---”, con sede in Capo di Ponte, nell'atto autenticato nelle firme dal dr. Paola Ghidoni, notaio in Darfo Boario Terme, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 et in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070 (**Allegato 4.3**), registrato a Breno il 22 maggio 1993 al n. 751, serie 2v, nonché della contestuale cessione di volumetria spettante i beni qui ceduti pari a mc. 206.

2) la società acquirente, in persona come sopra, si dichiara a conoscenza che **non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine di pertinenza dell'immobile suddetto**, trattandosi di fondo intercluso. la società acquirente, in persona come sopra, si impegna pertanto ad

ottenere apposita servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, assumendosene in toto i relativi oneri, sollevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo. »

***** Trasc. 4309/3133 del 11.07.2017**

Atto Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, registrato a Brescia 2 il giorno 11.07.2017 al n. 30426 S. 1/T, **(Allegato 4.1) compravendita**, con la quale la società “

S.R.L.” con sede in Trescore Cremasco vende a favore della società “--- OMISSIS --- – Società Cooperativa

Sociale – Onlus”, come sopra generalizzata, che accetta ed acquista i beni immobili oggetto di relazione, ubicati in Comune di Angolo Terme, consistenti in edificio con corte di pertinenza esclusiva circostante, con accesso da Via Regina Elena n.2, eretto sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Angolo Terme, sezione di Angolo, al foglio 9 logico con le particelle:

2740 – are 2.60 – ente urbano;

3901 – seminativo – classe 2 – are 9.20

Il bene venduto è censito nel Catasto Fabbricati al foglio ANG/17 con i mappali:

2740/1 piani S1-T-1-2 – bene comune non censibile;

2740/2 piano S1 Cat.C/6 cl.4 Mq. 50 R.C. Euro 95,54;

2740/3 piano S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3 R.C. Euro 123,95;

2740/4 piano T. Cat. A/2 cl.3 vani 6 R.C. Euro 247,90;

2740/5 piani 1-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3,5 R.C. Euro 144,61;

2740/6 piani 1-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 4,5 R.C. Euro 185,92;

2740/7 piani 2-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3,5 R.C. Euro 144,61;

2740/8 piani 2-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 4,5 R.C. Euro 185,92.

Il bene è venduto unitamente ai suoi accessori e pertinenze.

Le parti dichiarano che è necessario effettuare dei lavori di delimitazione con recinzione metallica dell'area oggetto del presente atto, dei lavori per la realizzazione di un nuovo accesso carraio sulla via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio.

Prezzo Euro 575.000,00.= pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi, ad eccezione di ipoteche successivamente annotate di cancellazione, e dei patti citati nel contratto di vendita concluso in data 7 gennaio 2002 per atto redatto dal notaio Giovanni Battista Donati, n. 72.127 di repertorio e n. 15.293 di raccolta, **(Allegato 4.2)** registrato a Crema in data 7 gennaio 2002 al n. 137 serie 1V e trascritto a Breno in data 21 gennaio 2002 ai n.ri 588-58/540-541, e precisamente:

« 1) le parti, in proprio ed in persona come sopra, si danno atto degli impegni ed obblighi già assunti dalla società "--- OMISSIS ---", con sede in Capo di Ponte, nell'atto autenticato nelle firme dal dr. Paola Ghidoni, notaio in Darfo Boario Terme, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 et in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, **(Allegato 4.3)** registrato a Breno il 22 maggio 1993 al n. 751, serie 2v, nonché della contestuale cessione di volumetria spettante i beni qui ceduti pari a mc. 206.

2) la società acquirente, in persona come sopra, si dichiara a conoscenza che **non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine di pertinenza dell'immobile suddetto**, trattandosi di fondo intercluso. la società acquirente, in persona come sopra, si impegna pertanto ad ottenere apposita servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, assumendosene in toto i relativi oneri, sollevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo. »

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Vincoli: da Titolo: Atto Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017

Si evidenzia come nell'Atto di compravendita Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, **(Allegato 4.1)** le parti dichiarano che è necessario effettuare dei lavori di delimitazione con recinzione metallica dell'area oggetto del presente atto, dei lavori per la realizzazione di un nuovo accesso carraio sulla via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio. Le parti si accordano anche sulla suddivisione dei costi necessari alla realizzazione delle opere previste.

Si evidenzia però che tali lavori non sono stati oggetto di realizzazione né da parte della ditta venditrice (--- OMISSIS ---), né da parte della società acquirente e attuale proprietaria (--- OMISSIS --- società cooperativa sociale onlus in liquidazione).

Si evidenzia inoltre che come da comunicazioni intercorse con l'ufficio tecnico comunale e come confermato verbalmente dal Responsabile dell'ufficio Tecnico, alla data della presente perizia non risulta emesso alcun provvedimento prescrittivo da parte dell'Amministrazione Comunale in relazione alla realizzazione di tali opere.

Si ritiene in ogni caso che l'esecuzione di tali opere, in particolare quelle connesse alla formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta dei veicoli nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio, siano necessarie a garantire la presenza di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare presente nel fabbricato e pertanto debbano rimanere a carico degli acquirenti delle unità immobiliari inserite nel fabbricato in oggetto, in quanto comproprietari della quota indivisa pari ad 1/6 ciascuno dell'area a corte identificata con il mappale 3901 fg.9.

La costituzione di eventuali diritti a favore dell'intero mappale o la realizzazione di un nuovo accesso carraio non sono oggetto di alcun impegno da parte della attuale società in liquidazione che risulta libera

da ogni onere e responsabilità al riguardo, lasciando pertanto alla parte acquirente ogni onere in tal senso.

Servitù: Sono presenti servitù Non sono presenti servitù

Nell'Atto di compravendita Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, **(Allegato 4.1)** si evidenzia che non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine e nemmeno all'autorimessa di pertinenza dell'immobile suddetto, trattandosi di fondo intercluso.

L'accesso pertanto al piano seminterrato, al vano scale e ascensore di accesso ai vari piani del fabbricato nonché all'autorimessa e alle cantine, può avvenire unicamente dall'attuale accesso pedonale posto su Via Regina Elena snc, percorrendo il vialetto che attraversando il giardino comune, tramite il vano scale esterno, permette di raggiungere l'area a verde al piano sottostante e da essa i locali e vani citati.

Non è pertanto presente alcuna servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, gravante le aree circostanti il lotto identificato con il mappale 3901 del fg.6 di Catasto terreni e a favore degli immobili oggetto della presente perizia, atta a garantire l'accesso pedonale e carraio alle unità immobiliari inserite nel presente lotto di vendita.

Costituzione di servitù impiantistica

Il sottoscritto CTU per contro, tenuto conto della necessità di agevolare l'aggiornamento delle dotazioni impiantistiche degli appartamenti e in particolare l'eventuale adeguamento degli impianti alle normative e agli standard di sicurezza vigenti, attribuisce nel presente lotto di vendita, relativamente alle porzioni comuni del fabbricato (vano scale, facciate, murature perimetrali) o alle porzioni di fabbricato che solo per quota vengono attribuite in possesso esclusivo (autorimessa e giardino), il diritto per ogni singolo appartamento all'installazione e/o al passaggio di nuove tubazioni e/o attrezzature impiantistiche, nel rispetto delle normative edilizie e igienico sanitarie vigenti.

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di possesso del bene

L'immobile nella sua interezza, e l'unità immobiliare oggetto di perizia nel presente lotto, alla data della presente valutazione risultano liberi da persone ma non da cose. In occasione del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, l'appartamento risultava disabitato. La proprietà riferisce l'assenza di contratti di locazione e/o comodato regolarmente registrati a favore di terzi.

I mobili di arredo e le suppellettili rimaste nell'immobile, non considerate nella valutazione complessiva del presente lotto di vendita, dovranno essere rimossi a cura ed onere della parte acquirente dell'immobile.

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato plurifamiliare con parti e spazi comuni, sebbene non risulta attualmente gestito da un amministratore condominiale.

Rimarranno pertanto a carico della parte acquirente, in solido con gli acquirenti delle ulteriori unità immobiliari, l'onere della redazione di un Regolamento Condominiale, in accordo con le indicazioni fornite dalla presente perizia, con predisposizione di tabelle millesimali e contestuale nomina di un Amministratore Condominiale.

Rimarranno inoltre a carico della parte acquirente tutti gli obblighi riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese secondo le leggi vigenti e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente capitolo 3.1 e 3.2 si ritiene necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia e successiva regolarizzazione catastale.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione 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, o l'eventuale realizzazione di opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate al precedente capitolo.

Non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, ritenendosi necessario predisporre un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico.

Si ritiene pertanto opportuno applicare una decurtazione al valore complessivo dell'appartamento quantificabile in circa **€ 2.500,00** per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia e catastale, nonché eventuale regolarizzazione edilizia e catastale delle parti comuni del fabbricato (vano scale, ascensore, ripostiglio, ecc.).

Quanto all'autorimessa si ritiene opportuno applicare una decurtazione al valore complessivo quantificabile in circa € 3.000,00 per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia e catastale e pertanto pari a circa **€ 500,00** per la quota di 1/6 spettante al presente lotto di vendita.

In merito alle opere connesse alla formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio, così come indicate nell'atto di compravendita Not. Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017 si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'eventuale onere di realizzazione delle stesse, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione della pratica edilizia, il rilascio delle autorizzazioni. A titolo puramente indicativo l'onere connesso alla realizzazione di tali opere è stato computato dal sottoscritto in circa € 30.000,00. (Allegato 10.1)

La quota corrispondente ad 1/6 di tale cifra corrispondente alla quota di competenza di ciascun lotto e pari ad € 5.000,00 verrà decurtata dal valore di stima di ogni singolo lotto, a deprezzamento del valore dello stesso, al pari degli ulteriori oneri inerenti la regolarità edilizia, catastale e per lo stato di manutenzione e finitura.

Si evidenzia che il costo delle regolarizzazioni edilizie e catastali e/o dei costi per la messa in pristino dei luoghi e della realizzazione delle nuove opere per gli accessi e area di sosta, 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 progetto di ripristino/sanatoria non oggetto del presente incarico.

Vincoli connessi all'attitudine edificatoria

Si evidenzia che con atto Notaio Paola Ghidoni, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 e in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, (**Allegato 4.3**) è avvenuta con riferimento allo strumento urbanistico a quella data vigente, la contestuale cessione di volumetria pari a mc. 206 spettante agli immobili siti in Angolo Terme, distinti in Catasto come segue:

Catasto Terreni, foglio 17 mappale 3901 (ex 822/b) ha. 0.09.20 Rd L. 6900 Ra. L. 4600 e

Catasto Fabbricati N.C.E.U. partita 1000536 fg.17, mappale 2740 Via Regina Elena n.2, p.S1-1-2, cat. A/2 cl.3 vani 14,5, Rc. L. 1.160.000

e precisamente la quota di edificabilità competente al lotto "C" di proprietà della parte venditrice, così come risulta nel piano attuativo comparto n.27 del P.R.G. Zona Turistico -Alberghiera del Comune di Angolo Terme. beni qui ceduti pari a mc. 206.

Si evidenzia però che con lo strumento urbanistico attuale è mutata la destinazione urbanistica degli immobili e attualmente il mappale 3901 C.T. e il fabbricato identificato al NCT al mappale 2740 ricadono in zona Residenziale Esistente con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Non sono riscontrabili vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati alla Società “--- OMISSIS --- -- --- OMISSIS --- -- Onlus” – in liquidazione, liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la seguente formalità:

Aggiornamento al 31.08.2023

***** Iscr. 4323/533 del 11.07.2017**

Atto Notaio Alessandro Seriola Rep. 39779/14812 del 11.07.2017.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo

a favore: Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa -

con sede in Leno - codice fiscale --- OMISSIS ---

a carico: --- OMISSIS --- -- --- OMISSIS --- -- Onlus

Somma Capitale: € 610.000,00.=

Somma Iscritta: € 915.000,00.=

Durata anni 13

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Angolo Terme, via Regina Elena n.2, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 17, con i mappali:

2740/1 ente comune

2740/2 Cat.C/6 Mq. 50

2740/3 Cat.A/2 Vani 3

2740/4 Cat.A/2 Vani 6

2740/5 Cat.A/2 Vani 3,5

2740/6 Cat.A/2 Vani 4,5

2740/7 Cat.A/2 Vani 3,5

2740/8 Cat.A/2 Vani 4,5

E nel Catasto Terreni al foglio 9 (logico) con i mappali:

2740 di Ha 0.02.60 ente urbano

3901 di Ha 0.09.20

In allegato viene riportata la visura ipotecaria ventennale relativa agli immobili in oggetto e le relative note con aggiornamento al 31.08.2023. **(Allegato 5)**

In data 29.09.2023 risulta inoltre trascritta la sentenza di liquidazione giudiziaria.

***** Trasc. 5834/4668 del 26.09.2023**

Tribunale di Brescia Rep. 123/2023 del 10.05.2023.

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

a favore: Massa dei creditori

a carico: --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---- in liquidazione – con sede in Angolo Terme –

codice fiscale --- OMISSIS ---0

Grava sui mappali 2740 sub. n.ri 2, 3, 4, 5, 6, 7,8 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati di Angolo Terme e sul mappale 3901 del foglio 9 del Catasto Terreni di Angolo Terme.

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 in libero mercato**” e del “**più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore di realizzo**” nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame di libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura di liquidazione giudiziale.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il **valore di vendita forzata o di realizzo** viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è spesso usato in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Assunzioni e condizioni limitative

La presente relazione di stima è relativa ai beni di proprietà della società “--- OMISSIS --- Società Cooperativa

Sociale Onlus In Liquidazione” 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 dal sottoscritto nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale.

Quanto alle verifiche di conformità catastale si evidenzia che sono state eseguite con riferimento alle planimetrie catastali ultime in atti.

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alla Relazione ipotecaria ventennale redatta sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 31.08.2023.

Quanto alle decurtazioni del valore di stima corrispondenti al costo stimato di realizzazione delle opere per la formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte, si evidenzia che tale decurtazione è stata apportata nell'ipotesi che tale obbligo sottoscritto dalle parti venga attuato dalla parte acquirente, a sostituzione dell'iniziale obbligato --- OMISSIS ---.

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 l'immobile 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;
- agenti ed agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Angolo Terme (BS).

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

- Abitazioni civili in normale stato conservativo:	Min: 780 €/mq / Max 930 €/mq
- Abitazioni civili in ottimo stato conservativo:	Min: 950 €/mq / Max 1100 €/mq
- Autorimessa in normale stato conservativo:	Min: 415 €/mq / Max 510 €/mq
- Box in normale stato conservativo:	Min: 465 €/mq / Max 570 €/mq
- Posti auto coperti in normale stato conservativo:	Min: 330 €/mq / Max 400 €/mq
- Posti auto scoperti in normale stato conservativo:	Min: 205 €/mq / Max 280 €/mq
- Ville e villini in normale stato conservativo:	Min: 830 €/mq / Max 1000 €/mq

La presente valutazione tiene conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile.

Vengono valutati i valori correnti di mercato nella zona, tenendo conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, delle caratteristiche delle finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni e degli oneri gravanti sul bene.

I valori medi sopra riportati sono stati utilizzati per determinare, applicando opportuni coefficienti correttivi alle superfici dei locali accessori (cantina, balcone, portico, lastrico solare, ecc.), i più probabili valori di mercato per le diverse unità immobiliari.

Nel caso specifico verranno adottati per la presente unità immobiliare i seguenti valori di stima:

- Abitazione civile:	850 €/mq
- Autorimessa (ad uso cantina):	350 €/mq
- Area a giardino esterna:	40 €/mq

Ai valori di mercato così ricavati sono state successivamente applicate specifiche decurtazioni di valore inerenti alla mancata conformità edilizia e/o catastale così come appurata a seguito del rilievo degli immobili e con il confronto degli stessi con le pratiche edilizie autorizzate.

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e in base ai valori correnti di mercato nella zona, 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, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato:

LOTTO 2						
APPARTAMENTO QUADRILOCALE piano terra						
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE						
Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. Comm.le	Quota proprietà	Valore unitario	Valore di mercato
	(mq)	(%)	(mq)		(€/mq)	(€)
[1] Abitazione (quota 1/1)						
Locali di abitazione	167,80	100%	167,80	1/1	850,00	142.630,00
Balcone						
Cantina						
Giardino esclusivo	82,10	10%	8,21	1/1	850,00	6.978,50
Sommano €						149.608,50
[2] Autorimessa (quota 1/6)						
Autorimessa	66,10	100%	66,10	1/6	350,00	3.855,83
Sommano €						3.855,83
[3] Giardino (quota 1/6)						
Giardino	920 (*)	100%	920	1/6	40,00	6.133,33
Sommano €						6.133,83
Parti condominiali corrispondenti a vano scale, ascensore, ripostiglio già ricomprese (b.c.n.c.)						
(*) misura desunta da visura catastale						

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato delle unità immobiliari sopra elencate:

[1] Abitazione (quota 1/1):

- una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 7.480,43

2. una decurtazione per lo stato di conservazione delle dotazioni impiantistiche dell'appartamento e delle parti comuni (vano scale), quantificabile in ragione del 7%, quindi pari ad € 10.472,60
3. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, quantificabile in € 2.500,00

Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 129.155,48

[2] Autorimessa (quota 1/6):

4. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 192,79
5. una decurtazione per lo stato di conservazione delle dotazioni impiantistiche, quantificabile in ragione del 7%, quindi pari ad € 269,91
6. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, quantificabile in € 500,00

Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 2.893,13

[3] Giardino (quota 1/6):

7. una decurtazione per gli oneri di formazione nuovo accesso e rimozione parti non sanabili (rimozione gazebo), quantificabile in € 5.000,00

Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 1.133,33

Pertanto per i beni sopra elencati riuniti in unico lotto di vendita si ottiene, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO
(QUOTA PIENA PROPRIETÀ LOTTO 2):
€ 133.000,00 (diconsi euro centotrentatremila/00)

Corrispondenti a:

Lotto 2

[1] Abitazione quota 1/1 (part. 2740 sub.4):	129.000,00 €
[2] Autorimessa quota 1/6 (part.2740 sub.2):	2.900,00 €
[3] Giardino quota 1/6 (part. 3901):	1.100,00 €

Tenuto conto della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare gli immobili al valore di libero mercato, si ritiene che in caso di vendita forzata il Valore di mercato ridotto in caso di vendita forzata possa subire un ulteriore ribasso di circa 25%.

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz n.13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 1106, tecnico incaricato dal Curatore, con la presente, dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

San Zeno Naviglio 12.10.2023

Il Tecnico
Ing. Massimiliano Gorlani



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV

Civile, Fallimentare, procedure concorsuali ed esecuzioni

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 67 / 2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 3

Appartamento bilocale al Piano Primo
sito a Angolo Terme (BS) in Via Regina Elena n°2/snc

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: --- OMISSIS ---
ONLUS IN LIQUIDAZIONE
con sede in --- OMISSIS ---, 25040 Angolo Terme (BS)
C.F. e P.iva: --- OMISSIS ---

CURATORE: **DOTT. PIER FRANCO SAVOLDI**
Piazza Europa 13, 25050 Passirano (BS)

C.T.U.: **ING. MASSIMILIANO GORLANI**
Via A.Diaz 13, 25010 San Zeno Naviglio (BS)
Tel. 030-6854094 Mail: studio@e-artec.it
Pec: arteccertificata@pec.e-artec.it



RIEPILOGO SINTETICO

LOTTO N.3

Descrizione sintetica

1) Appartamento bilocale al piano primo con cantina

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 5 P.1-S1 Cat. A/2
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

2) Autorimessa al piano seminterrato.

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 2 P.S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/6

3) Vano scale, ascensore, ripostiglio

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 1 P.S1-T-1-2
Quota e Diritto di Proprietà: b.c.n.c. a tutti gli appartamenti

4) Giardino.

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (C. Terreni) Fg.9, part. 3901 Seminativo
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/6

Valore di mercato ridotto (Lotto 3): € 49.600,00 (euro quarantanovemilaseicento/00)

Verifica di conformità

1) Appartamento bilocale al piano primo part. 2740 sub. 5

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

2) Autorimessa al piano seminterrato, part. 2740 sub. 2

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

3) Vano scale, ascensore, ripostiglio part. 2740 sub. 1

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

4) Giardino mappale 3901

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

Formalità e vincoli rilevanti

Immobile occupato:	NO
Oneri di natura condominiale:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	SI

Limitazioni

Assunzioni limitative:	SI
Condizioni limitative:	SI

INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	6
Localizzazione	6
Zona	6
Mappa geografica.....	6
Destinazione urbanistica dell'immobile	7
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato.....	7
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	15
Tipologia edilizia e Descrizione sintetica dell'unità immobiliare	15
Stato di manutenzione e Finiture dell'unità immobiliare.....	20
Impianti in dotazione al fabbricato e all'unità immobiliare	21
Funzionalità dell'immobile.....	23
Esposizione prevalente dell'immobile	24
Luminosità dell'immobile.....	24
Panoramicità dell'immobile	24
Classe energetica.....	25
Identificazione catastale dell'unità immobiliare	25
Intestazione catastale delle unità immobiliari.....	26
Confini dell'unità immobiliare	28
Consistenza.....	28
Criterio di misurazione.....	28
Calcolo delle superfici di proprietà.....	29
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	31
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	31
Anno di costruzione	31
Titoli autorizzativi esaminati.....	31
Situazione urbanistica.....	35
Limitazioni urbanistiche	36
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	37
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica.....	41
3.2 RISPONDENZA CATASTALE.....	41
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti.....	41
Dichiarazione di rispondenza catastale	42
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	43
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	46
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	48
Stato di possesso del bene.....	48
Oneri di natura condominiale.....	48
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale.....	48
Vincoli connessi all'attitudine edificatoria.....	49
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	50

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente	51
6. ANALISI ESTIMATIVA	53
Utilizzo della valutazione	53
Basi del valore:	53
Assunzioni e condizioni limitative.....	53
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	54
Criterio di valutazione	54
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	56
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.....	58
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	59

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Angolo Terme

Via Regina Elena n° 2/snc

Zona

L'immobile si trova nel comune di Angolo Terme, comune montano posto nella parte centrale della Val Camonica, a circa 60 km dal Comune di Brescia, e a una quindicina di Km dalla sommità del Lago d'Iseo. Il fabbricato sorge nelle vicinanze del centro storico comunale e dalla sede comunale in un contesto prevalentemente residenziale.

Nelle immediate vicinanze vi sono i principali servizi e attività commerciali

Mappa geografica

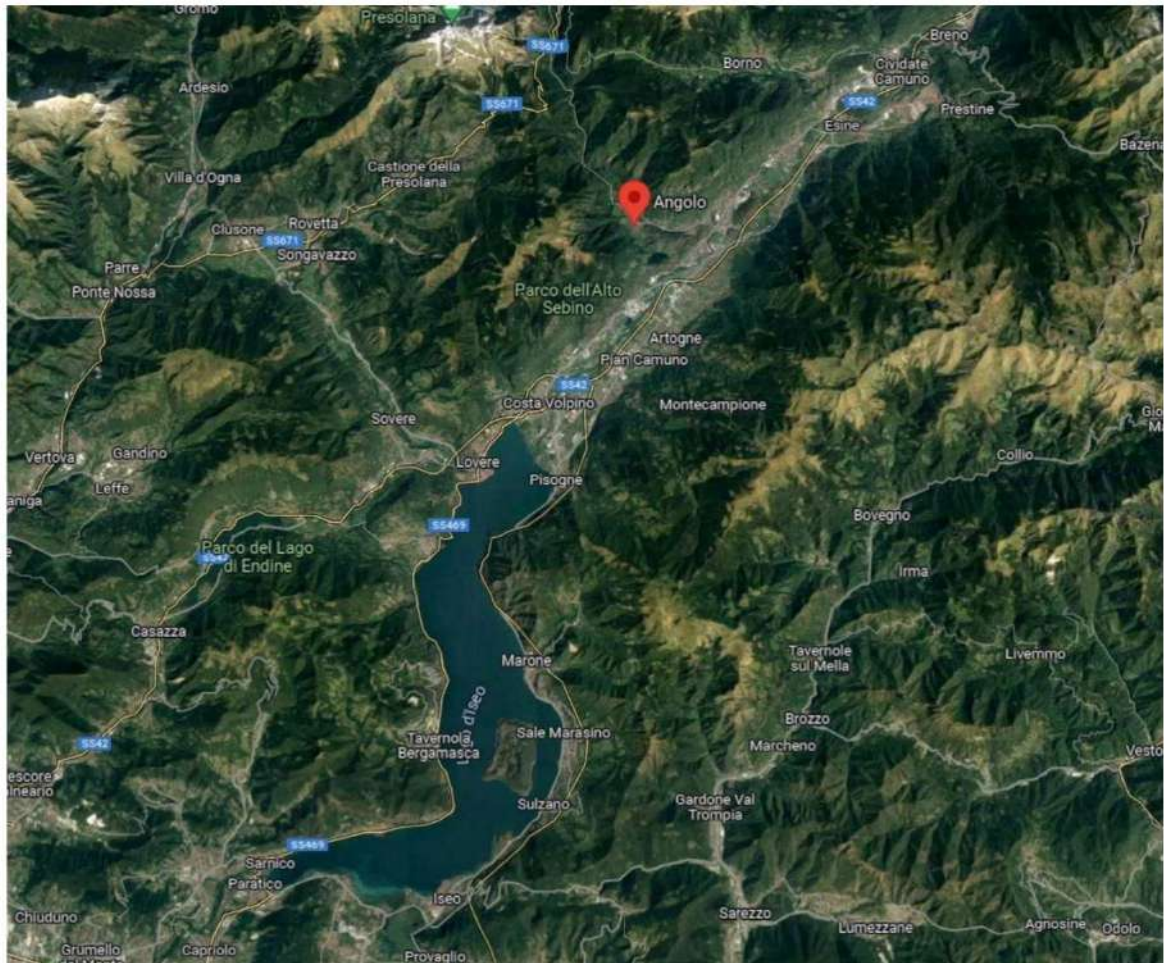


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps



Figura 02: Indicazione del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili - fonte google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in zona "R2 Residenziale esistente". 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

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è un edificio a destinazione residenziale collocato al limitare del centro storico del comune di Angolo Terme, nella zona centrale del territorio comunale, in prossimità di Piazza degli Alpini e nelle immediate vicinanze del municipio.

Il fabbricato, edificio storico di tipologia unifamiliare edificato anteriormente al 1967, è stato oggetto di un intervento di completa ristrutturazione a partire dall'anno 2002 che ne ha determinato la conformazione attuale. È un edificio plurifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato; circondato dal giardino originariamente di più ampie dimensioni; in esso trovano collocazione le sei unità immobiliari ad uso residenziale e l'autorimessa in cui l'originario edificio storico unifamiliare è stato suddiviso.

Le unità immobiliari presenti consistono in tre bilocali, due trilocali, un quadrilocale con corte esclusiva, quattro cantine, una autorimessa e il giardino circostante.

Alle unità immobiliari si accede dall'ingresso pedonale con cancellino su via Regina Elena (numero civico assente) percorrendo il marciapiede a fianco dell'edificio in lato ovest e attraversando il giardino comune

al piano terra fino alla scala esterna che permette di scendere al piano inferiore (piano seminterrato del fabbricato). Il giardino circostante il fabbricato risulta infatti disposto su due livelli, cingendo il fabbricato in lato sud e ovest al piano terreno, mentre in lato nord ed est al piano seminterrato.

Dal giardino retrostante il fabbricato, e posizionato al piano seminterrato, si può raggiungere l'ingresso del vano scale interno al fabbricato che dà accesso a tutte le unità immobiliari presenti ai vari piani che attorno ad esso risultano distribuite. Nel vano scale è installato un ascensore che però non permette l'accesso al pianerottolo di ingresso dei singoli appartamenti ma garantisce lo sbarco sul mezzanino di raccordo tra le rampe di interpiano.

Al piano seminterrato è presente un bilocale oltre alle cantine e all'autorimessa accessibili dal disbrigo comune del vano scale.

L'autorimessa di fatto non è utilizzabile per il rimessaggio di alcun autoveicolo, essendo il lotto intercluso e non potendo pertanto raggiungere l'ingresso alla stessa senza attraversare l'area adiacente di proprietà di terzi.

Il giardino al piano seminterrato, è raggiungibile quindi solo pedonalmente dal vano scale esterno dalla porzione di giardino a livello soprastante con accesso dalla via pubblica.

Al piano terra è presente un quadrilocale che occupa l'intero piano del fabbricato che, oltre all'accesso dal vano scale comune, è dotato anche di accesso privato dal giardino antistante esclusivo. Il giardino confina con Via Regina Elena e da essa si accede con cancellino metallico esclusivo al civico n° 2.

Al piano primo del fabbricato sono presenti un bilocale in lato est ed un trilocale in lato ovest, entrambi con affaccio anche in lato nord e sud.

Al piano secondo mansardato con tetto in legno a vista sono presenti un bilocale in lato est ed un trilocale in lato ovest, entrambi con affaccio anche in lato nord e sud.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

- | | |
|----------------------------|--|
| -N. tot piani: | 4 (3 piani fuori terra, 1 seminterrato) |
| -Struttura in elevazione: | Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato |
| -Solai: | Legno calcestruzzo / latero c.a. |
| -Copertura: | A falde inclinate in legno e manto di copertura in coppi |
| -Murature perimetrali: | In laterizio |
| -Coibentazioni/isolamenti: | Non presenti |
| -Infissi esterni: | Legno con vetro semplice/doppi vetri |
| -Finiture esterne: | Buone, con intonaco e decorazioni di facciata |
| -Allaccio fognatura: | Presente |



Fig. 03: Vista dell'edificio da Via Regina Elena e degli accessi pedonali - fonte google maps



Fig. 04: Vista dell'edificio da Via Regina Elena - fonte google maps



Fig. 05: Vista dell'edificio da Via Regina Elena - fonte google maps

L'intero fabbricato, composto dalle unità immobiliari così come sopra descritte e dei locali accessori e pertinenze, risulta di proprietà della società:

“--- OMISSIS --- ONLUS in liquidazione” e pertanto ricadente nella Liquidazione Giudiziale N° 67 /2023.

Si riportano a seguire le piante di rilievo dell'intero immobile.

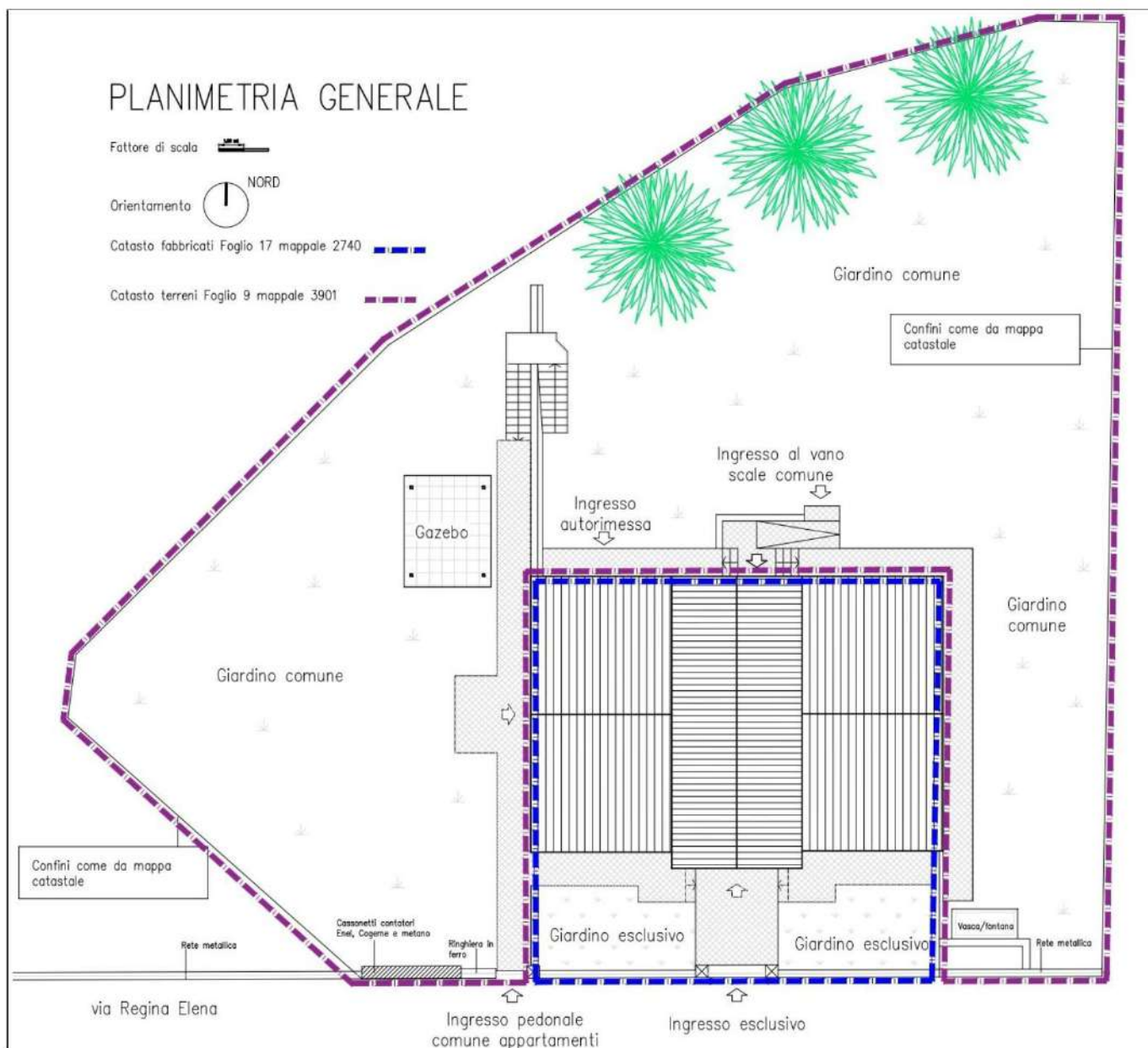


Fig. 06: Planimetria di inquadramento

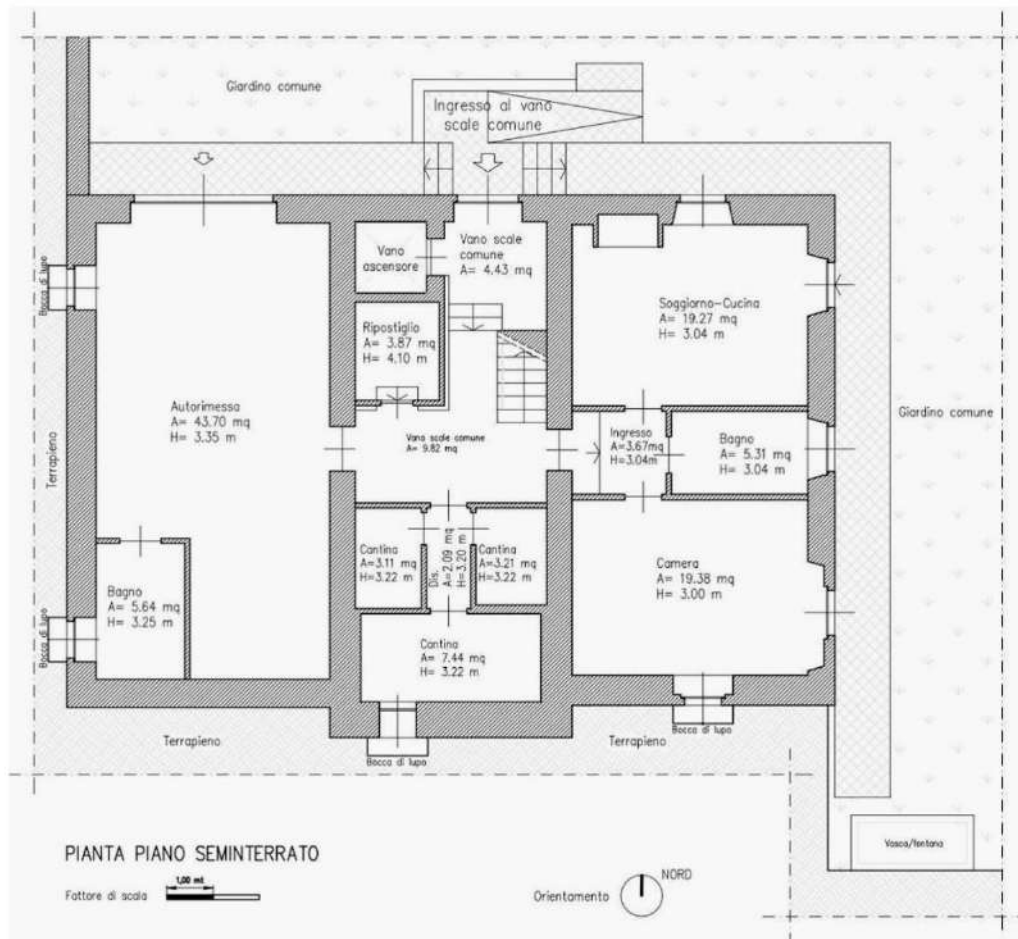


Fig. 07: Pianta fabbricato Piano Seminterrato

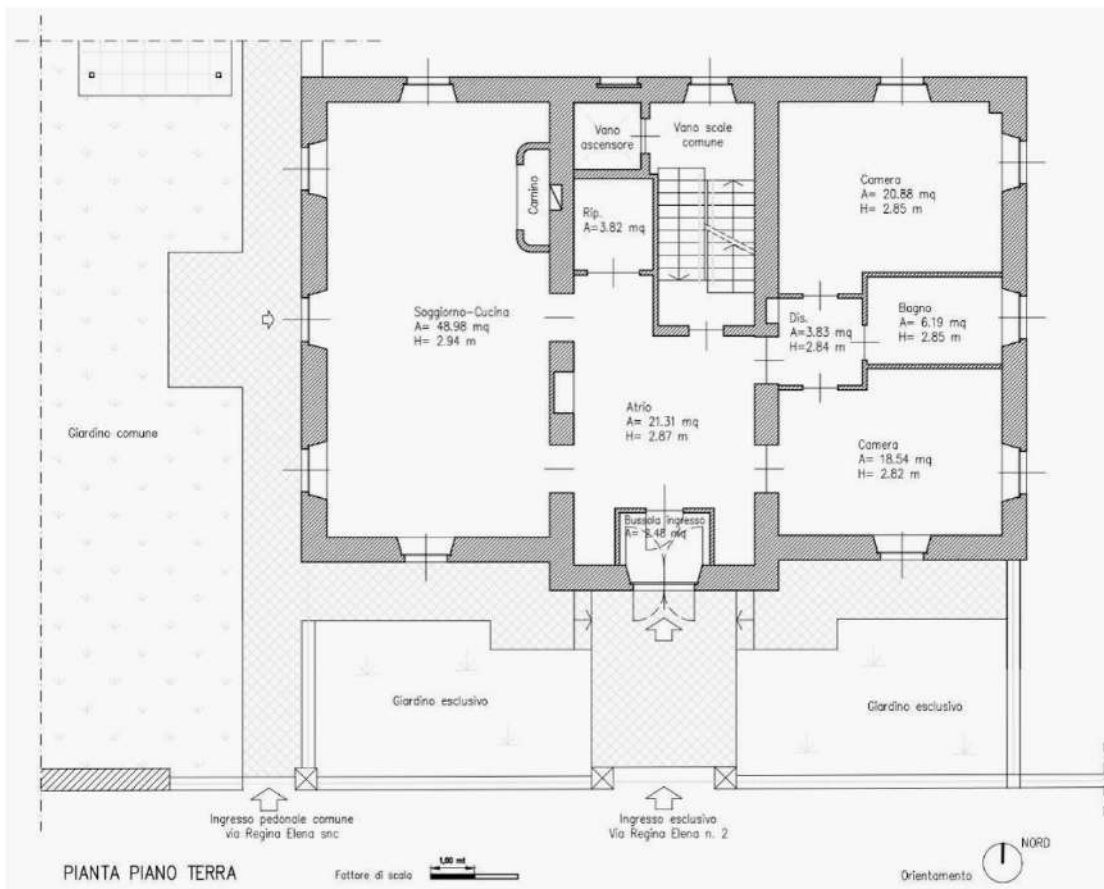


Fig. 08: Pianta fabbricato Piano Terra

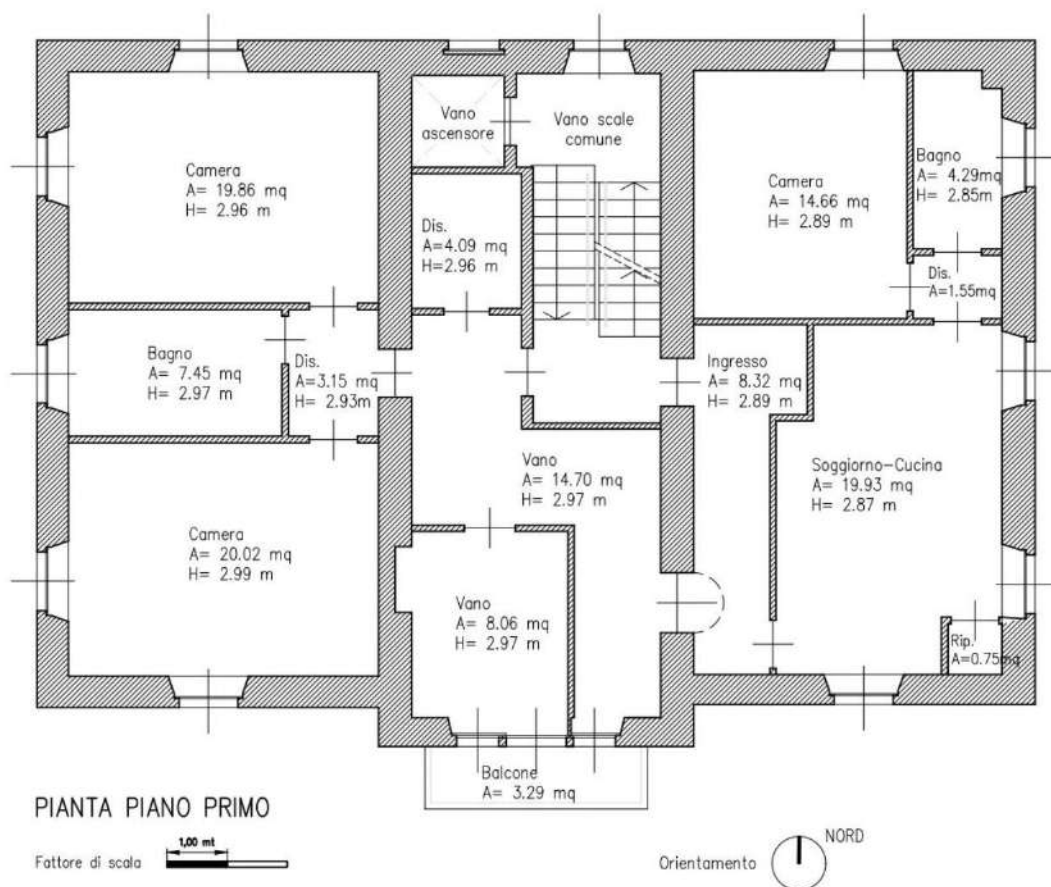


Fig. 09: Pianta fabbricato Piano Primo

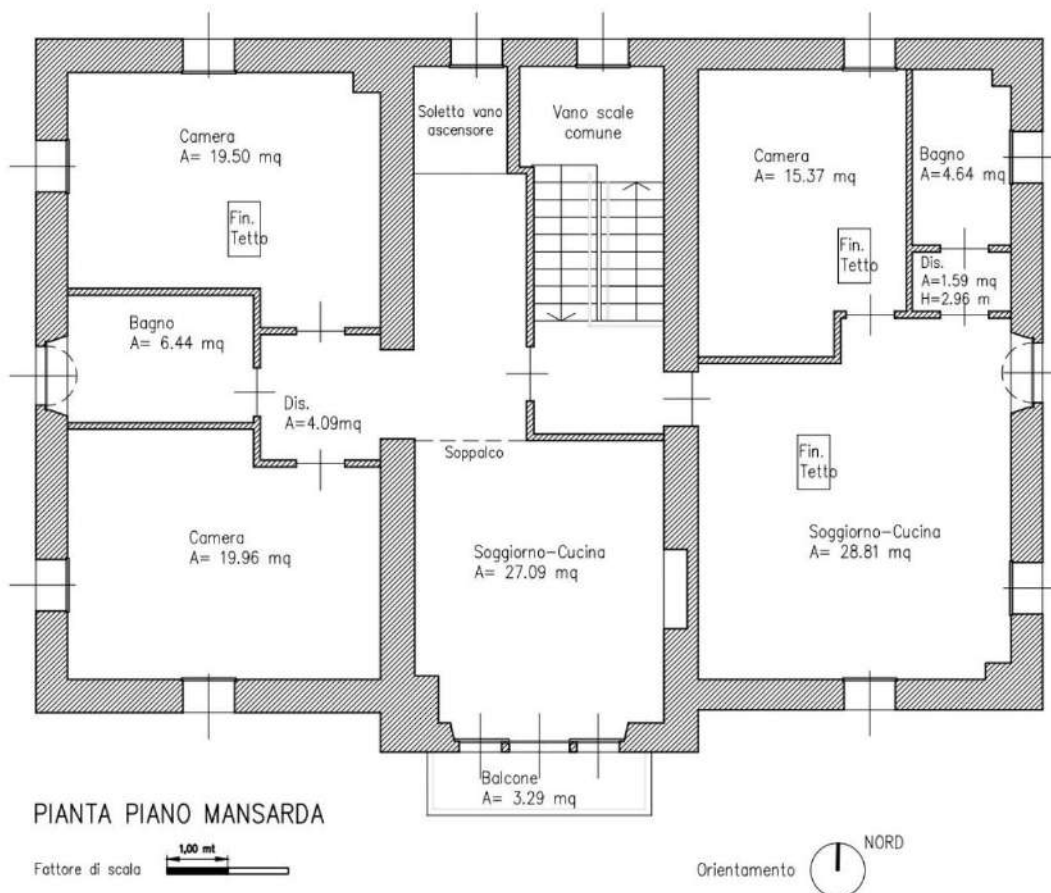


Fig. 10: Pianta fabbricato Piano Secondo

Si riportano a seguire uno stralcio dell'estratto mappa e dell'elaborato planimetrico catastale.



Fig. 11: Estratto mappa catastale

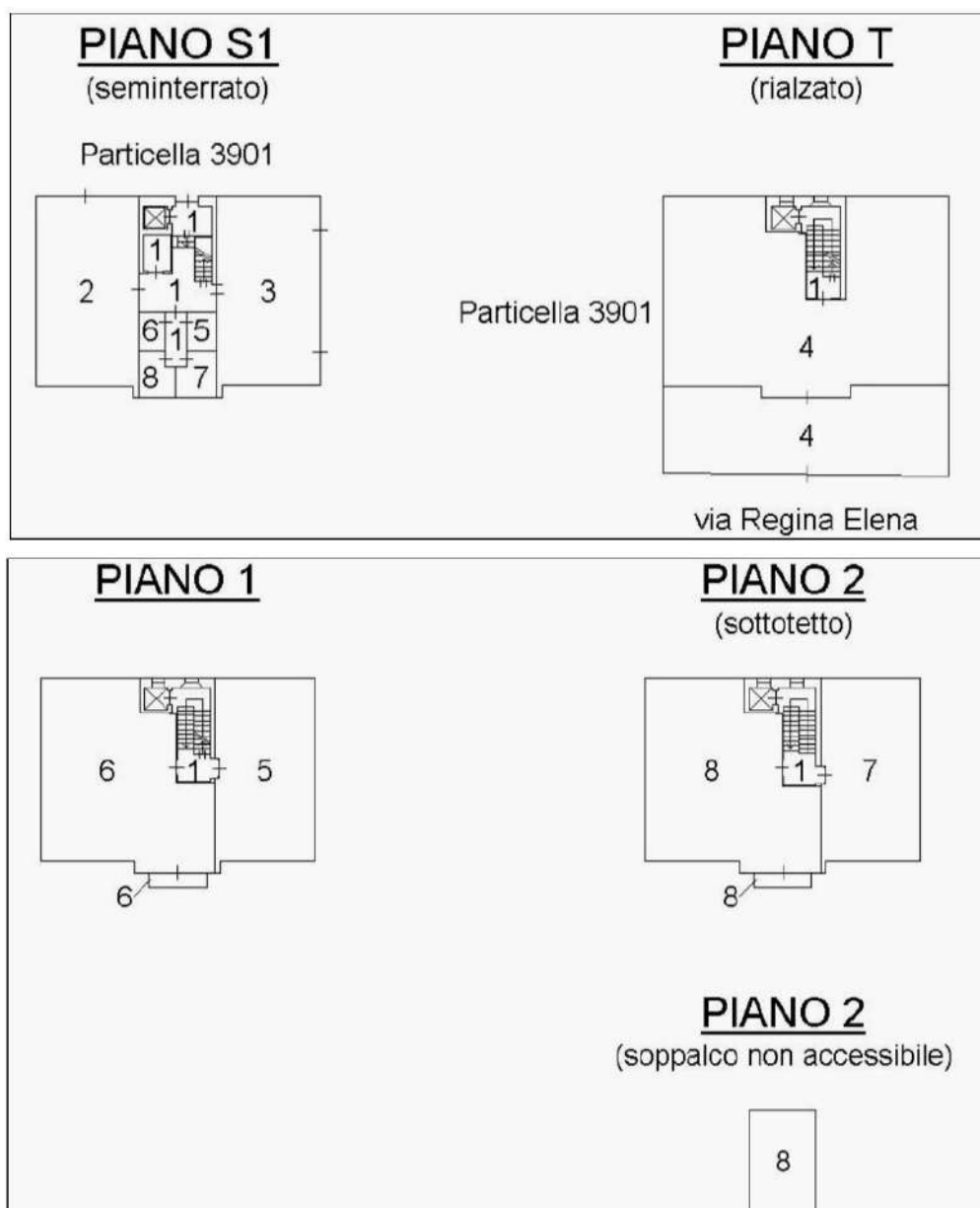


Fig. 12: Elaborato planimetrico catastale

Al fine di favorire la cessione delle unità immobiliari, il sottoscritto CTU ha provveduto alla suddivisione dei beni in diversi lotti di vendita con suddivisione e attribuzione per quota anche degli spazi accessori presenti all'interno del fabbricato (cantine, autorimessa, giardino, ecc...).

Nel complesso l'intero fabbricato, composto da sei unità abitative oltre ai rispettivi locali accessori e spazi pertinenziali, è stato suddiviso in sei distinti lotti di vendita.

Nella tabella sottostante sono elencate le unità immobiliari con relativi accessori e pertinenze raggruppate nel presente lotto di vendita, che il sottoscritto CTU ha costituito e del quale ha redatto la presente perizia di stima (Lotto 3).

Il presente lotto di vendita ricomprende pertanto, oltre alla piena proprietà dell'appartamento, anche la quota indivisa di 1/6 del giardino e la quota indivisa di 1/6 della autorimessa.

Il giardino e l'autorimessa, vengono infatti attribuiti per la quota indivisa di 1/6 a ciascuna delle sei unità immobiliari oggetto di compravendita e inserite nei rispettivi lotti di vendita 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Il vano scale con ascensore e locale ripostiglio al piano seminterrato, costituenti beni comuni non censibili alle sei unità immobiliari, vengono attribuiti in proprietà comune a ciascuna delle sei unità immobiliari proporzionalmente ai rispettivi millesimi di proprietà.

Si evidenzia che a cura dei futuri acquirenti rimarrà onere della predisposizione della tabella millesimale di suddivisione delle proprietà comuni e per il calcolo delle rispettive spese di manutenzione.

DESCRIZIONE						
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	CAT.	QUOTA CESSIONE P. PROPR.	
L O T T O 3	[1]	APPARTAMENTO BILOCALE CON CANTINA	P. 1-S1	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART.2740 SUB.5	A/2	1/1
	[2]	AUTORIMESSA CON WC	P. S1	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART. 2740 SUB.2	C/6	1/6
	[3]	VANO SCALE, ASCENSORE, RIPOSTIGLIO	P. S1-T-1-2	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART. 2740 SUB.1	b.c.n.c. ai sub.3,4,5,6,7,8	
	[4]	GIARDINO	P. T.	C. Terreni Fg. 9 PART. 3901	seminterrato	1/6

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Le unità immobiliari inserite nel presente lotto di vendita consistono in:

[1] Appartamento bilocale con cantina	–	piena proprietà quota 1/1
[2] Autorimessa con wc	–	piena proprietà quota 1/6
[3] Vano scale, ascensore, ripostiglio	–	b.c.n.c. a tutti gli appartamenti
[4] Giardino	–	piena proprietà quota 1/6

L'unità immobiliare oggetto di stima, collocata al piano primo dell'edificio, consiste di appartamento bilocale di superficie commerciale complessiva di circa 65 mq, oltre ai locali accessori per le quote di comproprietà sopra riportate.

L'appartamento si trova al piano primo del fabbricato in lato est, con affaccio anche in lato nord e sud, è accessibile tramite il vano scale comune alle altre unità immobiliari del fabbricato ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura di circa 28 mq di superficie utile, una camera di circa 14 mq, un bagno di circa 4 mq e un piccolo disimpegno di ingresso circa 1 mq.

Il soggiorno cucina è stato parzialmente tramezzato e collegato all'appartamento vicino con un'apertura in quanto l'intero piano era usato come unica unità abitativa.

Il soggiorno, la camera e il bagno hanno affaccio sul giardino comune che cinge sul lato nord ed est il fabbricato e il lato sud affaccia su altra proprietà. Tutti i locali hanno altezza interna di circa 2,90 m.

Al piano seminterrato, accessibili dal vano scale comune, sono anche collocate quattro cantine, abbinata ai quattro appartamenti del piano primo e secondo. Al presente appartamento risulta pertanto abbinata una cantina.

Il disimpegno di ingresso del vano scale dà accesso anche all'autorimessa in cui è stato realizzato un locale wc; tali vani sono stati attribuiti per quota di 1/6 in proprietà alla presente unità immobiliare. Si evidenzia tuttavia che l'autorimessa non è utilizzabile per lo stazionamento di veicoli, essendo di fatto il lotto intercluso.

Il disimpegno del vano scale dà inoltre accesso anche ad un vano ripostiglio, bene comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato nel quale sono collocate le dotazioni impiantistiche del vano ascensore.

Il giardino ha superficie complessiva di circa 920 mq (misura rilevata da visura catastale) e risulta posizionato a due diversi livelli altimetrici, corrispondenti al piano terreno in lato ovest del fabbricato e al piano seminterrato in lato nord-est del fabbricato, porzioni di giardino collegate da scala esterna in muratura.

Si riportano a seguire gli elaborati grafici che identificano gli immobili inseriti nel presente lotto di vendita, per rispettive quote di proprietà.

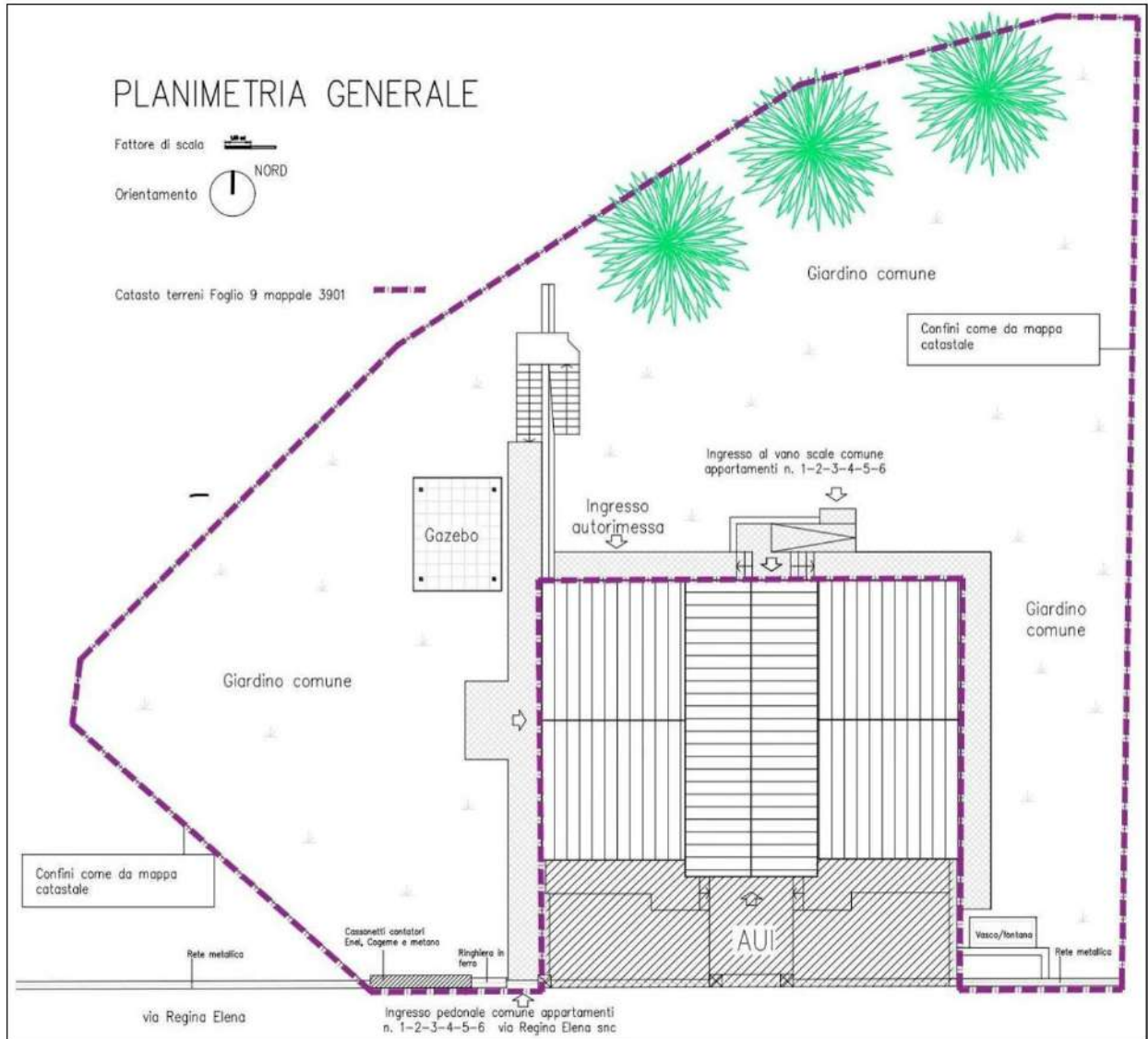


Fig. 13: Planimetria - Perimetro giardino comune mappale 3901 fg.9 (quota di 1/6)

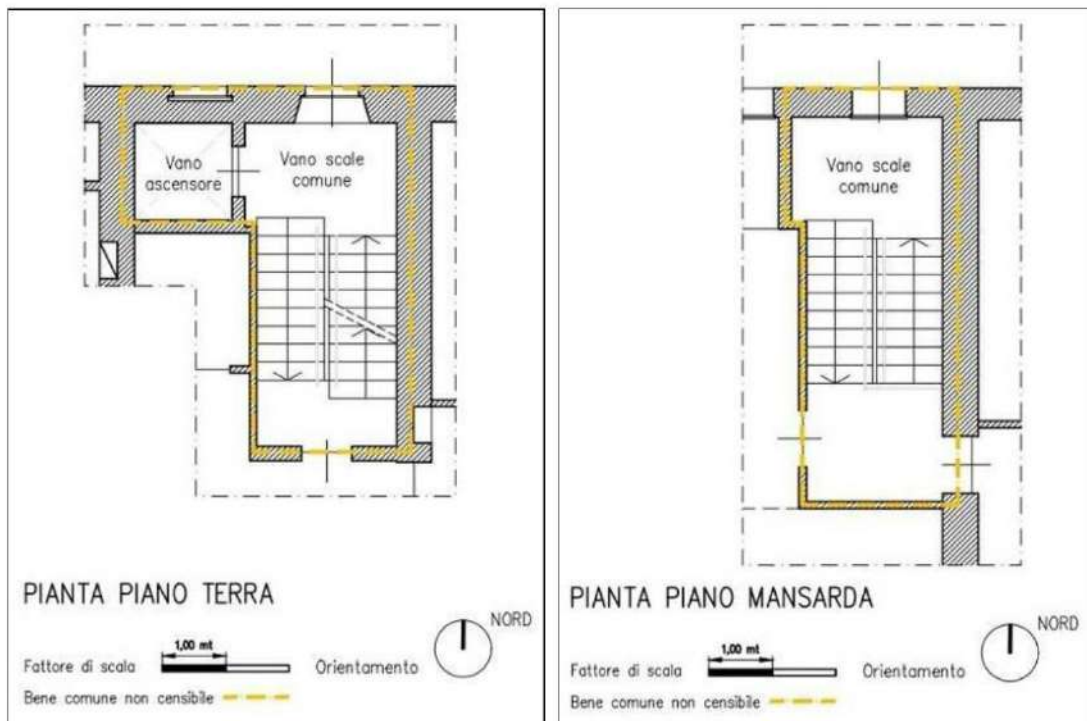


Fig. 14: Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)

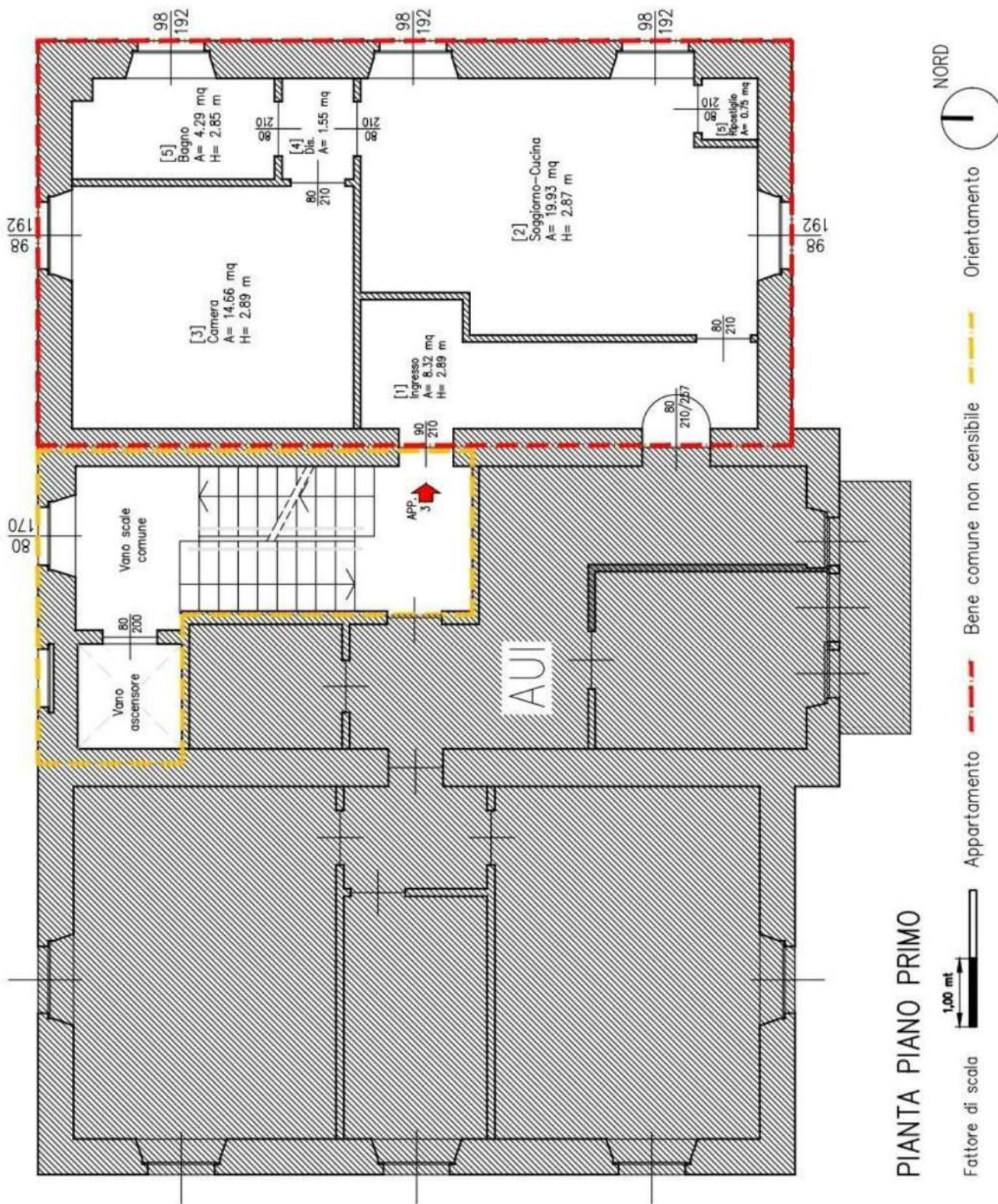


Fig. 15: Pianta fabbricato Piano Primo

Appartamento 3 (particella 2740 sub.5) con quota di proprietà pari a 1/1

Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)

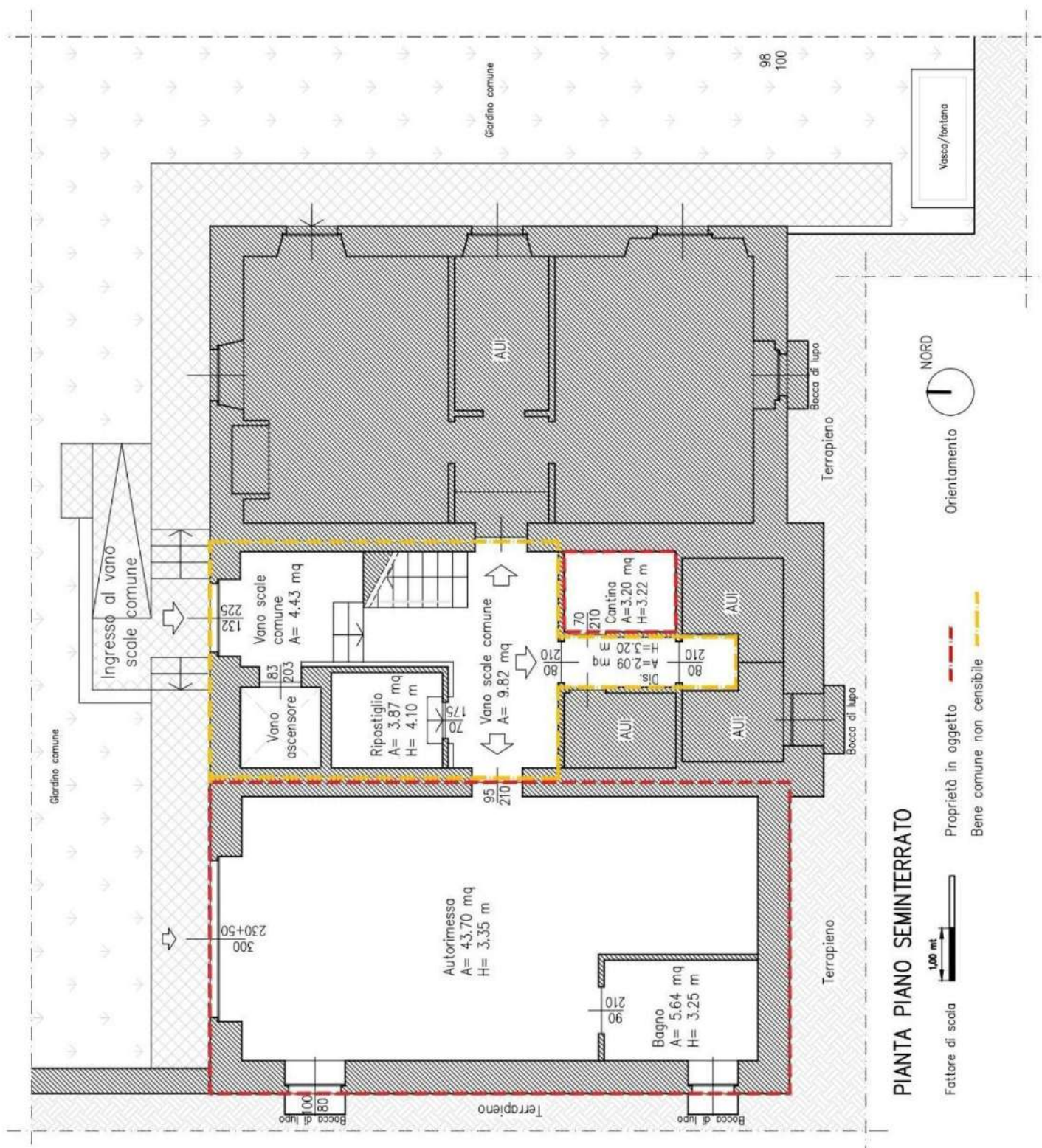


Fig. 16: Pianta fabbricato Piano Seminterrato

Cantina Appartamento 3 (particella 2740 sub.5) con quota di proprietà pari a 1/1
 Autorimessa con wc (particella 2740 sub. 2) con quota di proprietà pari a 1/6
 Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)

Si riporta a seguire la documentazione fotografica dell'immobile con relative pertinenze.



Ingresso



Soggiorno-cucina



Camera



Bagno



Apertura di collegamento appartamenti piano primo



Autorimessa

Fig. 17: Fotografie appartamento e autorimessa

Stato di manutenzione e Finiture dell'unità immobiliare

Le finiture dell'immobile risalgono all'anno 2003 a cui risale la completa ristrutturazione del fabbricato e si presentano in mediocre stato di conservazione: i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in parte con finitura in legno tamburato di qualità economica, in parte in metallo. Le finestre e le portefinestre, con ante di scuro in legno, hanno telaio in legno con doppi vetri, (alcune specchiature sono rotte) e alcune maniglie sono mancanti. I locali sono tutti intonacati e tinteggiati ma si trovano in mediocre stato di conservazione a seguito di un perdurante stato di inutilizzo. Il bagno presenta sanitari in discreto stato di conservazione.



Figura 18: Finiture dell'appartamento

Il vano scale si presenta in discreto stato di conservazione, luminoso, con rampe scale e pianerottoli in marmo e con ringhiera in metallo. Il portoncino di ingresso è blindato con pannello in legno a rilievo.

L'autorimessa è allo stato rustico e sono presenti importanti segni di umidità sulle pareti e sui pavimenti; a soffitto è presente una controsoffittatura in cartongesso.



Figura 19: finiture del fabbricato

Lo stato di manutenzione delle finiture tendendo conto dello stato dei rivestimenti interni, (pavimenti, soffitti, pareti), degli infissi interni ed esterni, dei servizi igienico sanitari, può essere complessivamente definito mediocre ma è necessario prevedere un intervento di manutenzione straordinaria a ripristino/rinnovo delle finiture o comunque di completa revisione delle stesse.

Impianti in dotazione al fabbricato e all'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"/> Gasolio/olio comb.	<input type="checkbox"/> Elettrico
	Elementi radianti:	<input checked="" type="checkbox"/> Radiatori	<input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto
		<input type="checkbox"/> Aria	<input type="checkbox"/> Altro
- Condizionamento:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Solare termico:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- 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	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Pannelli fotovoltaici:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Ascensore/Elevatore:	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /

Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

Tutte le unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico indipendente tuttavia il precedente proprietario possedeva l'insieme delle unità immobiliari dello stabile e ne faceva un uso complessivo ed unitario, pertanto gli impianti risultano tutt'ora collegati ad un unico contatore e con un'unica utenza.

Rimarrà a carico della parte acquirente della presente unità immobiliare nonché agli acquirenti delle ulteriori unità immobiliari, ogni onere e intervento per la suddivisione degli impianti delle singole unità immobiliari e delle parti comuni e con suddivisione delle utenze.

Si riporta un dettaglio dei vani contatori già realizzati a filo strada su Via Regina Elena.

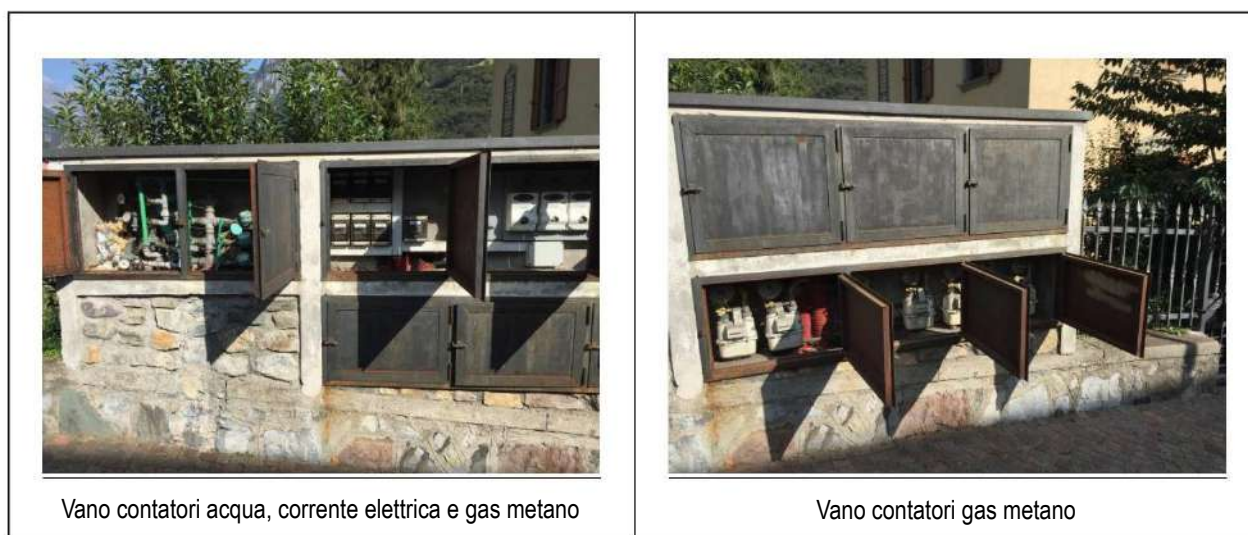


Figura 20: Vani contatori

La realizzazione di tutti gli impianti è coeva all'intervento di ristrutturazione dell'intero fabbricato nel 2003; come risulta dalle dichiarazioni di conformità rilevate nel fascicolo inerente alla richiesta di Agibilità del fabbricato. Non è stato però possibile eseguire la verifica di funzionamento degli impianti presenti di cui pertanto non si fornisce garanzia di funzionamento.

Si evidenzia in particolare che l'elevatore installato, pur presente la dichiarazione di conformità dello stesso, non risulta oggetto di collaudo e lo stesso non risulta né funzionante né accessibile.



Figura 21: Vano ascensore-elevatore

L'appartamento oggetto del presente lotto presenta impianto idrotermosanitario con caloriferi in acciaio e caldaia a metano installata nel locale soggiorno-cucina e impianto elettrico sottotraccia, che la proprietà riferisce fossero funzionanti e normalmente oggetto di utilizzo.



Figura 17: Caldaia

Figura 18: Termosifoni

Figura 22: Dotazioni impiantistiche

Si ritiene comunque necessario un intervento di revisione/aggiornamento dell'intero impianto idrotermosanitario eventualmente con installazione di nuovo generatore di calore (caldaia) e dell'impianto elettrico con eventuale adeguamento alle prescrizioni previste dalle normative vigenti a cura e onere della parte acquirente. Si ritiene altresì necessaria una completa revisione dell'impianto elevatore con eventuale rilascio delle certificazioni di conformità mancanti.

N.B: Tenuto conto della necessità di agevolare l'eventuale aggiornamento delle dotazioni impiantistiche degli appartamenti e in particolare l'adeguamento degli impianti alle normative e agli standard di sicurezza vigenti si attribuisce nel presente lotto di vendita, relativamente alle porzioni comuni del fabbricato (vano scale, facciate, murature perimetrali) o alle porzioni di fabbricato che solo per quota vengono attribuite in possesso esclusivo (autorimessa, giardino), il diritto per ogni singolo appartamento all'installazione e/o al passaggio di nuove tubazioni e/o attrezzature impiantistiche, nel rispetto delle normative edilizie e igienico sanitarie vigenti.

Funzionalità dell'immobile

La funzionalità dell'immobile 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 il livello di funzionalità risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

All'unità immobiliare si accede dall'ingresso pedonale snc su via Regina Elena attraversando il giardino comune al piano terra fino alla scala esterna che permette di scendere al piano inferiore (piano seminterrato del fabbricato) fino a raggiungere il vano scale interno che dà accesso a tutte le unità immobiliari presenti ai vari piani.

Nel vano scale di accesso è installato anche il vano ascensore che però non permette l'accesso al pianerottolo di ingresso dei singoli appartamenti ma garantisce lo sbarco sul mezzanino di raccordo tra le rampe di interpiano.

La presente unità immobiliare si trova al piano primo.



Figura 23: Percorso accesso pedonale

L'autorimessa di fatto non è utilizzabile per il rimessaggio di alcun autoveicolo, essendo il lotto intercluso e non potendo pertanto raggiungere l'ingresso alla stessa senza attraversare area di proprietà terzi.

L'utilizzo possibile di tale vano pertanto è paragonabile ad un locale ad uso cantina.

Il giardino al piano seminterrato, è raggiungibile quindi solo pedonalmente dal vano scale esterno dalla porzione di giardino a livello soprastante con accesso dalla via pubblica.



Figura 24: Vista autorimessa e area circostante

Esposizione prevalente dell'immobile

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 Buono Massimo

L'unità immobiliare, posizionata al piano primo del fabbricato in lato est dello stesso, presenta affacci in lato nord, est e sud.

Luminosità dell'immobile

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Nel caso specifico il grado di luminosità dell'immobile risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

L'unità immobiliare, presenta aperture finestrate su tre lati del fabbricato che risultano prospettanti il giardino circostante, garantendo sufficiente luminosità ai locali principali.

Panoramicità dell'immobile

La panoramicità dell'immobile 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.

Minimo Medio Buono Massimo

Classe energetica

Classe energetica desunta dall'APE: **E 174,25 kWh/mq a. (Allegato 7.3)**

Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001517 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.5**.

Si fa presente che l'attestato di prestazione energetica sopra indicato risulta acquisito in copia dalla pratica edilizia depositata in atti con Prot. 4219 del 05.07.2017.

Si segnala inoltre che relativamente all'immobile risulta in banca dati regionale un ulteriore attestato in corso di validità con codice identificativo, data e classe energetica differenti

Rimarrà a carico della parte acquirente l'eventuale rettifica dell'attestato di prestazione energetica.

Identificazione catastale dell'unità immobiliare

[1] Appartamento:

Comune Censuario: Angolo Terme
Tipologia Catasto: Fabbricati
Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 5

Via Regina Elena n. 2, Piano 1-S1,
Categoria A/2, classe 3, vani 3,5, Sup. cat. 64 mq, Rendita € 144,61
quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 3: 1/1

[2] Autorimessa:

Comune Censuario: Angolo Terme
Tipologia Catasto: Fabbricati
Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 2

Via Regina Elena n. 2, Piano S1,
Categoria C/6, classe 4, Cons. 50 mq, Sup. cat. 60 mq, Rendita € 95,54
quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 3: 1/6

[3] Vano scale, ascensore, ripostiglio:

Comune Censuario: Angolo Terme
Tipologia Catasto: Fabbricati
Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 1

Via Regina Elena n. 2, Piano S1-T-1-2,
bene comune non censibile – ingresso, scale, disimpegni comuni ai subalterni
3,4,5,6,7,8.

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi fabbricato così censito in forza della variazione del 09.05.2003 n. 12346.1/2003 (divisione-ristrutturazione, pratica n. 135786), in forza della quale è stato soppresso il mappale 2740 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati ed originati i sub. n.ri 2-3-4-5-6-7-8 del mappale 2740 medesimo, i quali sono stati successivamente variati per "diversa distribuzione degli spazi interni" con variazione del 22.06.2017 n. 38626.1/2017 (pratica n. BS0119971) mantenendo i medesimi identificativi.

Costituisce bene comune non censibile alle unità immobiliari in oggetto il mappale 2740/1 (ingresso, scale, disimpegni, comuni ai sub. n.ri 3-4-5-6-7-8 del mappale 2740).

[4] Giardino:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Terreni

Identificativo: Sez. ANGOLO Foglio 9

Particella 3901

Seminativo, Sup. 0 ha 09 are 20 ca,

R. D. € 3,56 R. A. € 2,38, Rendita € 95,54

quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 3: 1/6

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi di terreno di pertinenza del fabbricato descritto.

Intestazione catastale delle unità immobiliari

Tutte le unità immobiliari sopra elencate sono intestate a

--- OMISSIS --- ONLUS

C.F: --- OMISSIS ---0

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Di seguito gli estratti della planimetria catastale dell'appartamento e dell'autorimessa.

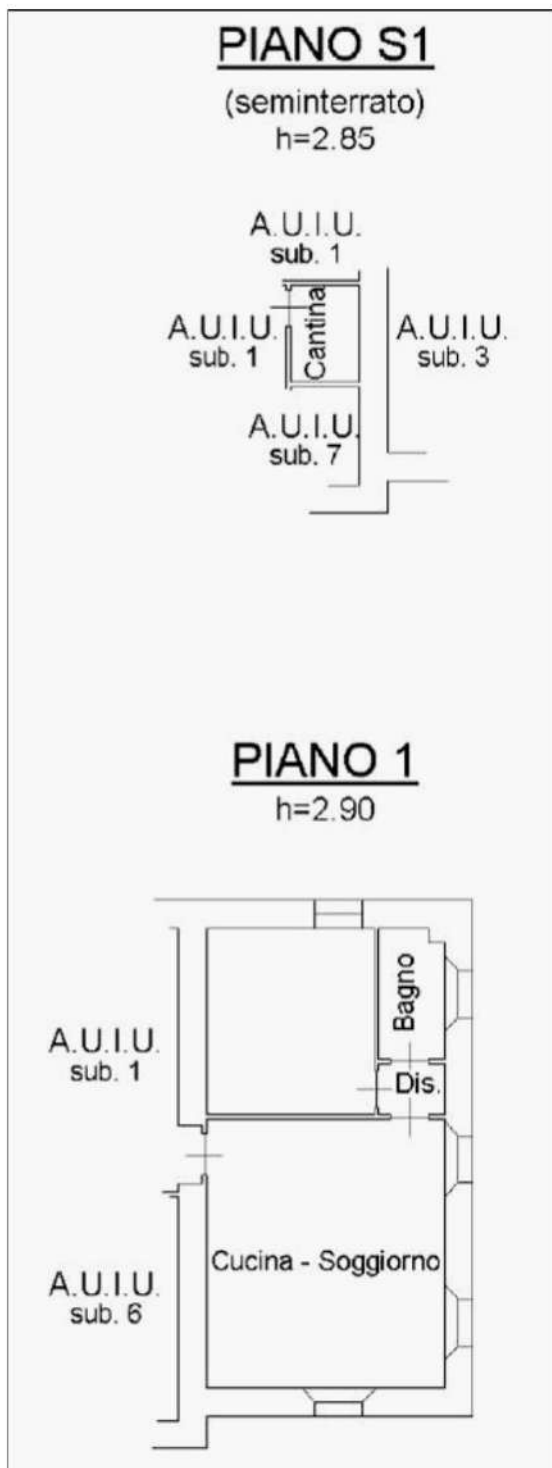


Figura 25: Planimetria catastale appartamento (Sub. 5)

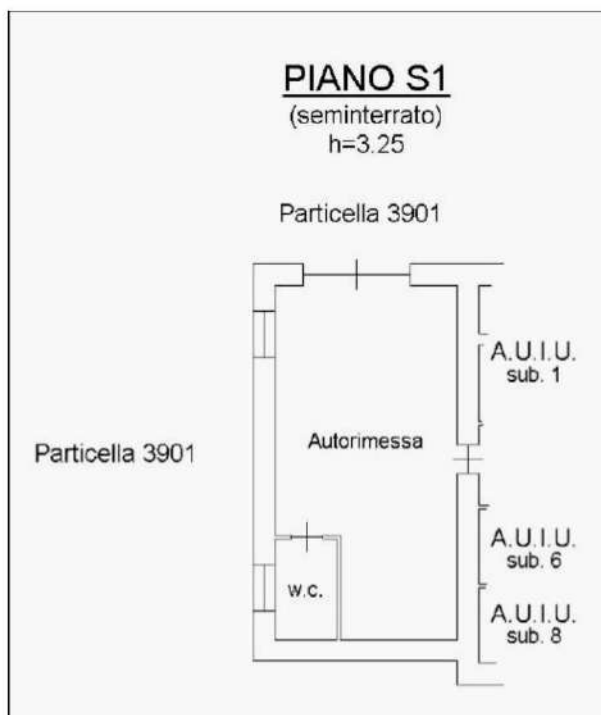


Figura 26: Planimetria catastale autorimessa (Sub. 2)

Confini dell'unità immobiliare

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

[1] Appartamento 3 – P1 (part 2740 sub. 5):

- Nord prospetta su giardino comune (Part. 3901);
- Ovest confina con altra proprietà (Part. 2740 sub. 6) e con vano scale comune (Part. 2740 sub. 1);
- Sud prospetta su giardino esclusivo non di proprietà (Part. 2740 sub. 04);
- Est prospetta su giardino comune (Part. 3901)

Cantina:

- Nord confina con vano scale comune (Part. 2740 sub. 1);
- Ovest confina con corridoio comune (Part. 2740 sub. 1)
- Sud confina con altra proprietà (Part. 2740 sub. 7)
- Est confina con altra proprietà (Part. 2740 sub. 3);

[2] Autorimessa con wc, in quota di proprietà pari ad 1/6 (Part 2740 sub. 2):

- Nord confina con giardino comune (Part. 3901);
- Ovest confina con terrapieno;
- Sud confina con terrapieno;
- Est parte confina con vano scale comune ((Part. 2740 sub. 1), parte con altre u.i. (part. 2740 sub. 6 e sub. 8);

[3] Giardino comune, in quota di proprietà pari ad 1/6 (Part 3901):

- Nord confina con part. 3897;
- Ovest confina con part. 3897;
- Sud confina con strada pubblica;
- Est confina con part. 3900;

Consistenza

Sono stati eseguiti diversi sopralluoghi che hanno permesso di prendere visione dell'immobile, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

Gli elaborati grafici redatti sulla base dei rilievi eseguiti (**Allegato 5**) sono stati confrontati con le planimetrie catastali ultime in atti e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate.

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.)
- per i **balconi** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **terrazze** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **cantine** si computerà il **25%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per la **corte esclusiva** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per la **autorimessa comune** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per il **giardino comune** si computerà il **100%** della superficie catastale

Le ulteriori parti comuni (vano scale, ripostiglio p. seminterrato e disbrighi comuni) verranno invece ricomprese nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale della singola unità immobiliare.

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 dei sopralluoghi. (**Allegato 5**)

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

[1] Appartamento con cantina:

- Soggiorno/cottura di superficie utile di circa:	19,27 mq;
- Disimpegno di superficie utile di circa:	3,67 mq;
- Camera di superficie utile di circa:	19,38mq;
- Bagno di superficie utile di circa:	5,31 mq;

[2] Autorimessa con wc in quota di proprietà di 1/6:

- Autorimessa di superficie utile di circa:	66,10 mq;
---	-----------

[3] Giardino in quota di proprietà di 1/6

- Giardino di superficie utile di circa (*):

920 mq;

(*) misura desunta da planimetria/ mappa catastale

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

LOTTO 3					
APPARTAMENTO BILOCALE al piano primo					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(%)	(mq)
[1] Abitazione					
Locali di abitazione	S.E.L.	65,47	100%	1/1	65,47
Cantina	S.E.L.	3,91	25%	1/1	0,98
Superficie Commerciale abitazione mq					66,45
[2] Autorimessa					
Autorimessa con wc	S.E.L.	66,10	100%	1/6	11,00
Superficie Commerciale autorimessa mq					11,00
[3] Giardino (*)					
Giardino	S.E.L.	920 (*)	100%	1/6	153,33
Superficie Commerciale giardino mq					153,33
Parti condominiali corrispondenti a vano scale, ascensore, ripostiglio già ricomprese (b.c.n.c.)					
(*) misura desunta da visura catastale					

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

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è parte del tessuto storico del Comune di Angolo Terme, edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Angolo Terme al fine di analizzare tutte le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e/o le unità immobiliari oggetto di stima.

Negli uffici comunali, a nome degli attuali proprietari e dei precedenti come indicati nelle visure storiche catastali, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

1 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 7914 del 19.11.2001 - P.E. n° 105 / 2001 (Allegato 3.1)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile, era relativa a lavori di ristrutturazione e recupero del sottotetto ad uso abitativo dell'edificio (fabbricato storico - villa monofamiliare) inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85.

Con riferimento a tale pratica edilizia veniva espresso in data 10.12.2001 parere sospensivo da parte della Commissione Edilizia.

In data 11.07.2002 con Prot. 4591 la proprietà richiedeva l'archiviazione della pratica in oggetto.

2 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 3472 del 24.05.2002 - P.E. n° 52 / 2002 (Allegato 3.2)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85, era relativa a lavori di manutenzione straordinaria, miglioramento igienico-sanitario e abbattimento delle barriere architettoniche mediante l'installazione di un

ascensore, consolidamento dei solai esistenti, rifacimento degli intonaci di facciata, sopralzo della copertura per costituzione di due nuove unità immobiliari (residence) ai sensi L.R. 15/96 e sm.

Veniva previsto il rifacimento degli impianti idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico in conformità alle normative vigenti in materia. Veniva prevista la sostituzione dei serramenti esterni e la diversa distribuzione dei locali al piano terra con sostituzione delle pavimentazioni. Al piano seminterrato, nella cantina esistente, veniva realizzata una nuova autorimessa.

In data 11.07.2002 con Prot. 4591 veniva integrata la documentazione richiesta.

In data 09.12.2003 con Prot.7366 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori.

3 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 7242 del 28.11.2002 - P.E. n° 125 / 2002 (Allegato 3.3)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di nuova unità immobiliare comprendente un soggiorno/cucina, un atrio, un servizio e una camera, mantenendo le destinazioni originali nella rimanente porzione del piano. Al piano primo venivano realizzate due nuove unità immobiliari. Ad entrambi i piani venivano previsti la sostituzione delle pavimentazioni e la realizzazione di nuove tramezze per la divisione degli spazi. Venivano previste ulteriori varianti alla distribuzione interna dei locali al piano terra e al piano mansarda in variazione a quanto previsto con DIA Prot. 3472 del 24.05.2002.

In data 09.12.2003 con Prot.7367 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

4 – Concessione Edilizia n° 13/03 del 12.06.2003 - P.E. n° 13 / 2003 (Allegato 3.4)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85, con domanda in data 06.02.2003 e successiva integrazione in data 25.03.2003 con Prot.1774, era relativa a lavori di realizzazione di scala esterna e di cassonetti sul muro di cinta per il posizionamento dei contatori Enel, metano e acqua, realizzazione di una nuova ringhiera e posa di condotte interrate sul marciapiede per fornitura Enel e gas nel fabbricato.

Con provvedimento n° 2/A/2003 del 03.04.2003 viene rilasciato Provvedimento di Autorizzazione paesistica ai sensi Art.7 L.1497/1939.

In data 12.06.2003 veniva rilasciata Concessione Edilizia ai lavori richiesti.

In data 10.07.2003 con Prot. 4196 veniva comunicato il nominativo del D.L.

In data 09.12.2003 con Prot.7364 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

Non è stata rinvenuta la Denuncia delle Opere Strutturali relative all'intervento.

5 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2402 del 23.04.2003 - P.E. n° 50 / 2003 (Allegato 3.5)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di quattro cantine in sostituzione dell'esistente.

In data 09.12.2003 con Prot.7365 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

6 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2392 del 13.04.2004 - P.E. n° 27 / 2004 (Allegato 3.6)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di servizio igienico sanitario con nuova finestra (bocca di lupo) e lavori al piano primo di demolizione di tramezza.

Non è stata rinvenuta in atti la dichiarazione di fine lavori.

7 – Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11/2017 del 14.06.2017 - P.E. n° 11 / 2017 (Allegato 3.7)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito in "Zona B2 – Aree consolidate residenziali" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi D.L.gs. 42/2004 parte III, con domanda in data 03.05.2017 Prot. 2851 e successiva integrazione in data 19.05.2017 con Prot. 3185 e in data 14.06.2017 con Prot. 3779, era relativa a sanare le opere realizzate in parziale difformità a titoli edilizi precedenti consistenti nella modifica di aperture esterne e modifiche interne presso il fabbricato.

In data 14.06.2017 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria per i lavori eseguiti.

8 – Segnalazione Certificata di Agibilità Prot. 4219 del 05.07.2017 (Allegato 3.8)

La SCIA di Agibilità veniva depositata con riferimento alle pratiche edilizie precedentemente rilasciate.

In essa viene dichiarato il deposito del Certificato di Collaudo Statico in data 29.05.2003 con Prot. 3221, e l'avvenuto rispetto delle disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto dichiarando che l'installatore aveva fornito attestazione di conformità all'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza in copertura, allegando copia del Fascicolo dell'Opera redatto ai sensi dell'Art.91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008 per gli interventi sulla copertura successivi alla costruzione. In allegato alla presente risultano:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di palazzina residenziale rilasciato da --- OMISSIS ---
in data 22.10.2003 ai sensi art.9 L.46 del 05.03.1990 (Dichiarazione DDM505-03)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto antintrusione di palazzina residenziale rilasciato da --- OMISSIS --- in data 20.04.2009 ai sensi art.7 Decreto n.37 del 22.01.2008 (Dichiarazione DDM 992-09).
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto sanitario, riscaldamento, impianto metano del piano seminterrato, piano terra, piano primo destro, piano primo sinistro, piano secondo destro, piano secondo sinistro di palazzina residenziale rilasciati da Idraulica --- omissis --- in data 30.07.2003 ai sensi art.9 L.46 del 05.03.1990.
- Dichiarazione CE di conformità dell'impianto di sollevamento rilasciata da --- omissis --- --- omissis --- in data 21.01.2003 fabbricante della piattaforma elevatrice mod. Elfo matricola E3290.

N.B: Si evidenzia che non risulta agli atti la verifica e certificazione, per la messa in funzione della macchina, che l'installazione finale rispetti tutte le direttive e le regole applicabili in particolare quelle direttamente fornite dal fabbricante nel manuale di montaggio.

- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600000817 registrato il 13/03/2017 e valido fino al 13.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.3.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600000717 registrato il 13/03/2017 e valido fino al 13.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.4.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001517 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.5.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001617 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.6.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001117 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.7.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001317 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.8.**
- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale Prot. N° BS0119971 del 22.06.2017
- Dichiarazione assenza fascicolo dell'opera per gli interventi sulla copertura successivi alla costruzione del 03.07.2017.
- Dichiarazione attestante gli indici di valutazione di isolamento acustico del 03.07.2017.

In data 12.07.2017 con Prot. 4371 viene rilasciata dal Comune di Angolo Terme Attestazione deposito Segnalazione certificata di agibilità.

Nessuna ulteriore documentazione è stata rilasciata al sottoscritto CTU e risulta presente negli archivi comunali.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Variante al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 39 del 29.12.2018

Il mappale 2740 con il quale è identificato il fabbricato oggetto di perizia ed il mappale 3901 con cui è identificata l'area circostante, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricadono in zona:

- "RESIDENZIALE ESISTENTE" con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43

Tale destinazione urbanistica è visibile negli estratti del P.G.T. vigente riportati in allegato e di cui si riporta uno stralcio nelle immagini seguenti. **(Allegato 2)**

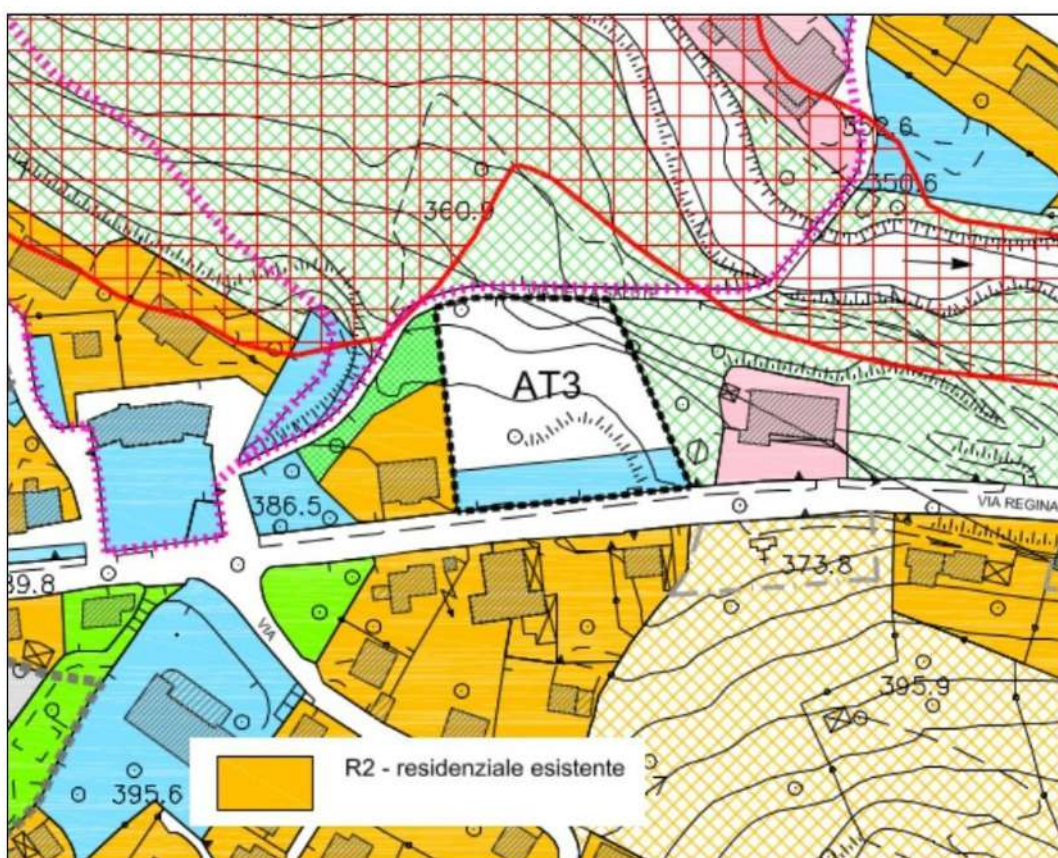


Figura 27: Stralcio Tavola PR.1 Foglio 1

Convenzione urbanistica: Sì No

Cessioni diritti edificatori: Sì No

Si evidenzia che con atto Notaio Paola Ghidoni, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 e in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, **(Allegato 4.3)** è avvenuta con riferimento allo strumento urbanistico a quella data vigente, la contestuale cessione di volumetria pari a mc. 206 spettante agli immobili siti in Angolo Terme, distinti in Catasto come segue:

Catasto Terreni, foglio 17 mappale 3901 (ex 822/b) ha. 0.09.20 Rd L. 6900 Ra. L. 4600 e Catasto Fabbricati N.C.E.U. partita 1000536 fg.17, mappale 2740 Via Regina Elena n.2, p.S1-1-2, cat. A/2 cl.3

vani 14,5, Rc. L. 1.160.000 e precisamente la quota di edificabilità competente al lotto "C" di proprietà della parte venditrice, così come risulta nel piano attuativo comparto n.27 del P.R.G. Zona Turistico - Alberghiera del Comune di Angolo Terme. beni qui ceduti pari a mc. 206.

Si evidenzia però che con lo strumento urbanistico attuale il mappale 3901 C.T. e il fabbricato identificato al NCT al mappale 2740 ricadono in zona Residenziale Esistente con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43.

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: No Sì

Vincoli ambientali: No Sì

Vincoli paesaggistici: No Sì Vincolo fluviale D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera c

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 PR.1 Foglio 1
- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Art. 43
- Sensibilità Paesistica luoghi – Tavola DP – 3i
- Documenti di Piano – Tavola dei vincoli– Tavola DP 6

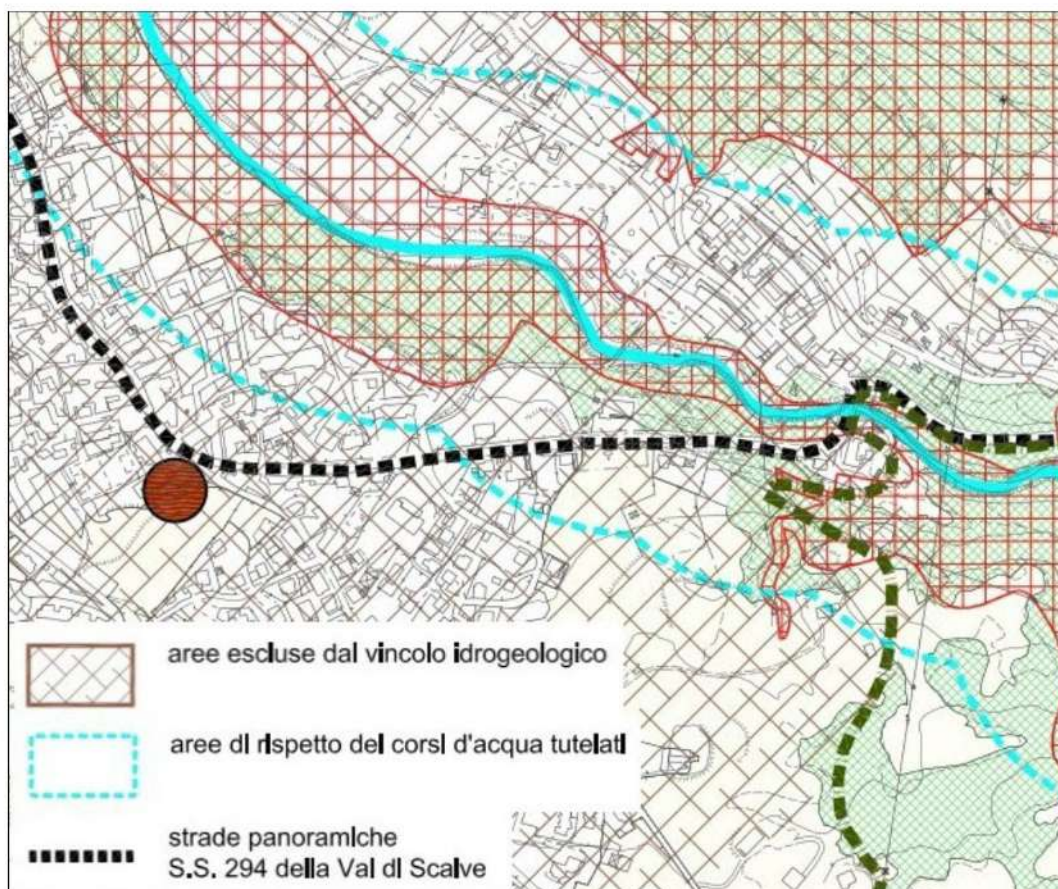


Figura 28: Stralcio Tavola dei Vincoli – Tavola DP – 6

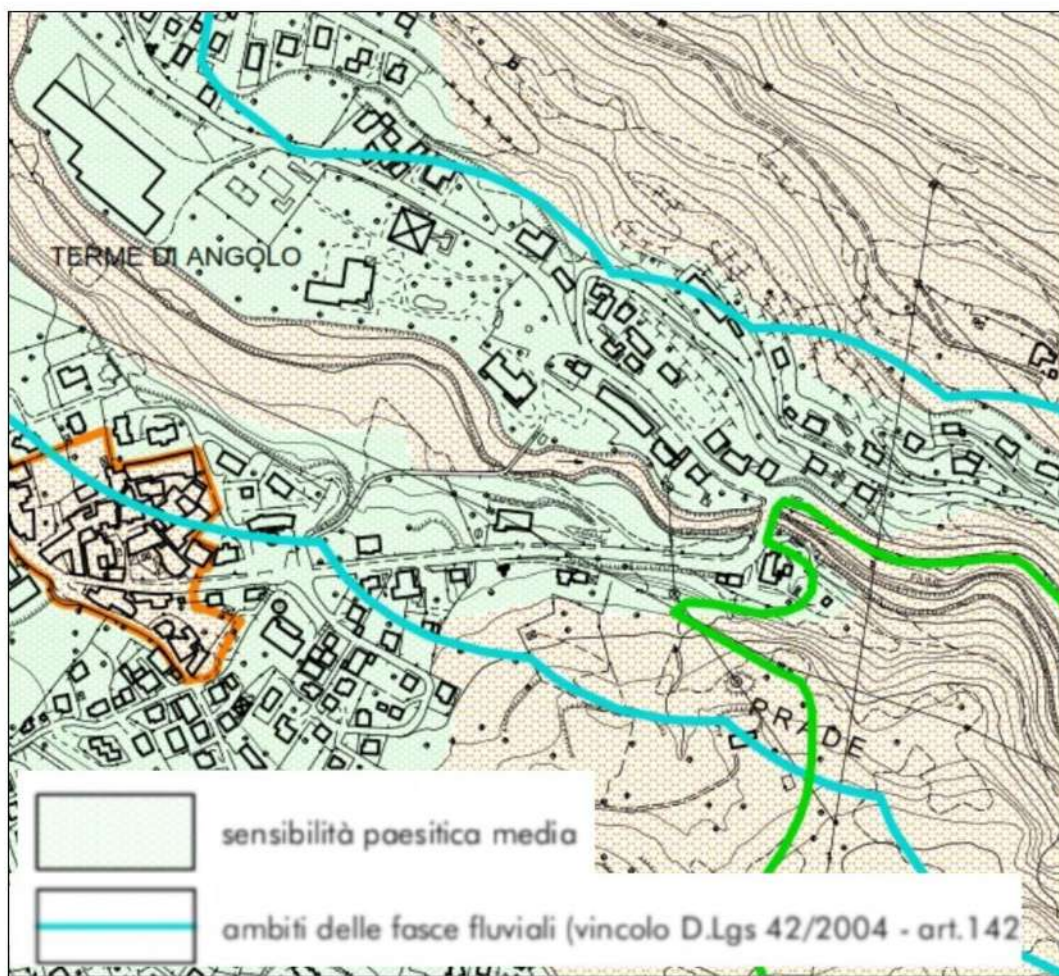


Figura 29: Stralcio Sensibilità Paesistica luoghi – Tavola DP – 3i

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

La verifica della conformità edilizia dell'appartamento è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 7242 del 28.11.2002 - P.E. n° 125 / 2002 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa., rilevando quanto segue:

1. modesta variazione dimensionale di tutti i locali di abitazione;
2. modeste variazioni dimensionali delle finestre;
3. variazioni dimensionali della porta d'ingresso;
4. formazione di nuova apertura che comunica con l'adiacente appartamento Lotto 4;
5. realizzazione di tramezze che dividono il soggiorno cucina in due locali;
6. formazione di un ripostiglio nel soggiorno cucina;
7. formazione di una canna fumaria nel bagno;
8. modeste variazioni nelle altezze dei locali;

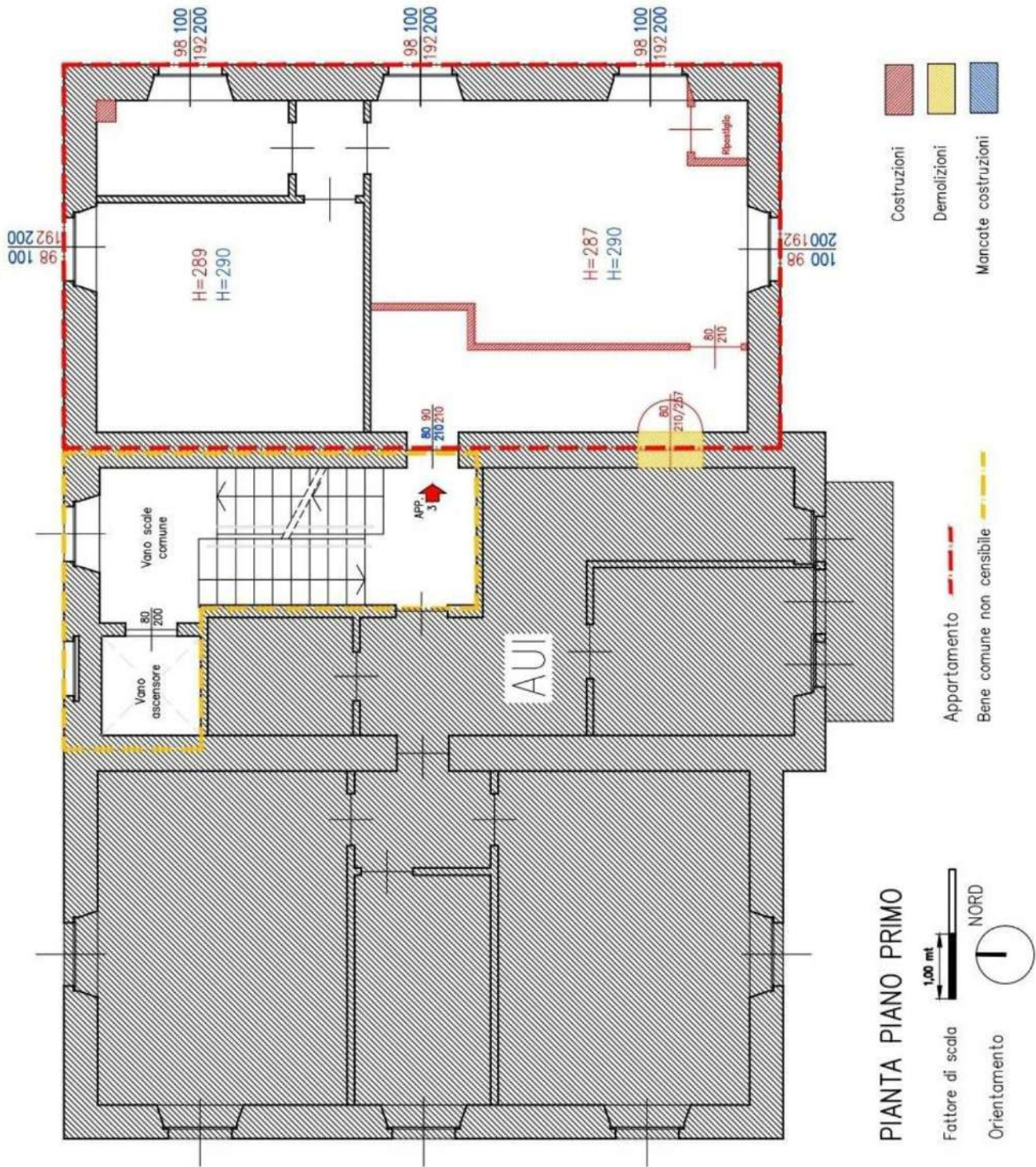


Figura 30: Pianta Piano Primo: difformità

La verifica della conformità edilizia della cantina è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2402 del 23.04.2003 - P.E. n° 50 / 2003 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa, e si rileva quanto segue:

9. si rileva una variazione dimensionale della porta di accesso

Con riferimento alle parti comuni del fabbricato (vano scale) e all'area a giardino esterna si rilevano le seguenti difformità rispetto alla pratica edilizia Concessione Edilizia n° 13/03 del 12.06.2003 - P.E. n° 13 / 2003 e Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11/2017 del 14.06.2017 - P.E. n° 11 / 2017 che rappresentano l'ultimo stato autorizzato dello stesso, rilevando quanto segue:

10. la realizzazione di una rampa per disabili sul fronte nord e un diverso numero di gradini nelle rampe esterne di accesso;
11. modesta difformità dimensionale dei locali comuni, la presenza di una controparte adiacente il vano ripostiglio comune e diverso numero di gradini nella rampa di accesso al vano scale e al ripostiglio;
12. variazioni dimensionali delle porte di ingresso, dell'ascensore e del ripostiglio;
13. realizzazione di pergolato/gazebo su porzione di giardino comune non presente nelle pratiche autorizzative.
14. demolizione di parte delle tramezzature a suddivisione del corridoio delle cantine dalle cantine esclusive abbinata ai Lotti 5 e 6.

La verifica della conformità edilizia dell'autorimessa è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2392 del 13.04.2004 - P.E. n° 27 / 2004 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa, rilevando quanto segue:

15. variazione dimensionale del locale wc interno all'autorimessa;
16. diversa posizione della bocca di lupo presente nel muro contro terra lato ovest;
17. diversa altezza del locale autorimessa;
18. variazione dimensionale del portone di ingresso.

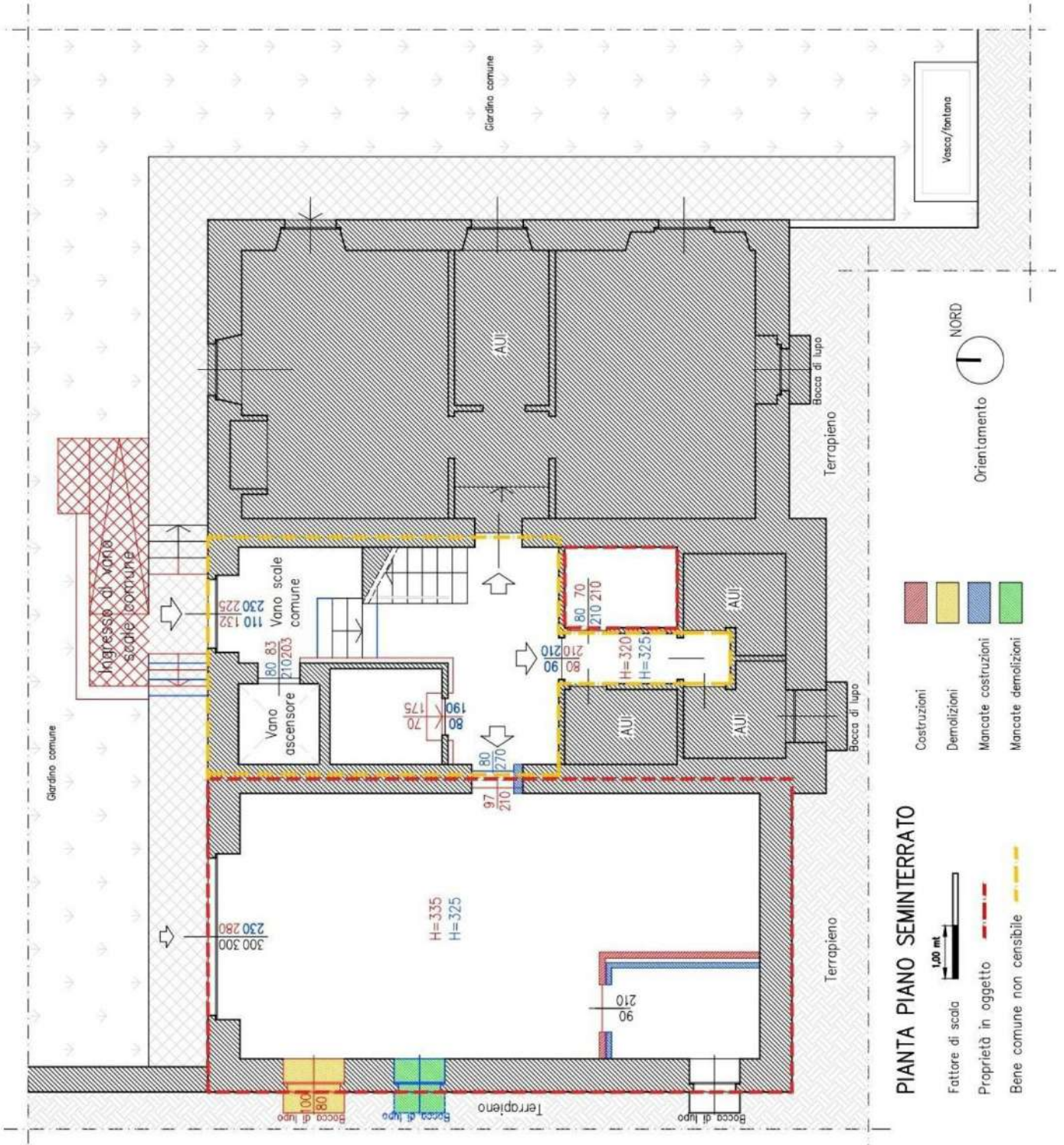


Figura 31: Pianta Piano Seminterrato difformità

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 1106, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore Fallimentare, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione.

Si ritiene necessario provvedere con la regolarizzazione dello stato di fatto rilevato mediante opportuno provvedimento edilizio autorizzativo in sanatoria e/o la messa in pristino dei luoghi ove possibile.

Si ritiene altresì necessario provvedere alla revisione degli impianti tecnologici presenti e alla redazione di verifica della conformità degli stessi.

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 20.05.2023.

Si allegano l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali e le visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni. **(Allegato 1)**

A seguito dei sopralluoghi svolti presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti risalenti al 2017.

Dal confronto eseguito relativamente all'appartamento sono state riscontrate irregolarità consistenti in variazioni dimensionali dei locali e delle altezze in particolare la mancata rappresentazione delle tramezze che suddividono il locale soggiorno/cucina, di quella che crea il ripostiglio in cui è inserita la caldaia a muro, dell'apertura che mette in comunicazione con l'adiacente l'appartamento; modesta difformità riguarda l'altezza di alcuni locali.

Relativamente all'autorimessa è indicata una diversa altezza.

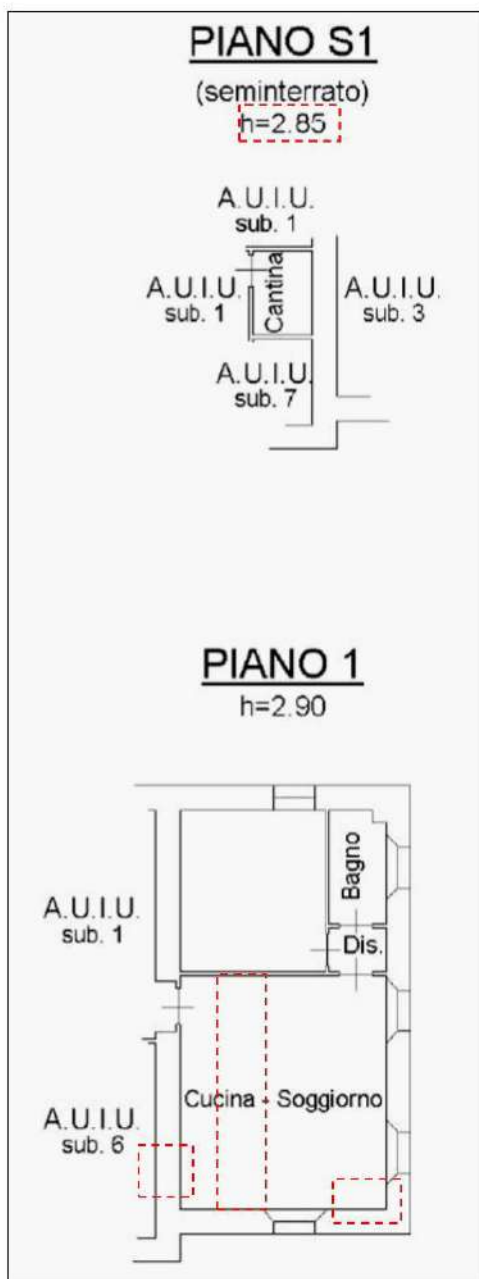


Figura 32: Planimetria castale appartamento con cantina (Sub. 5)

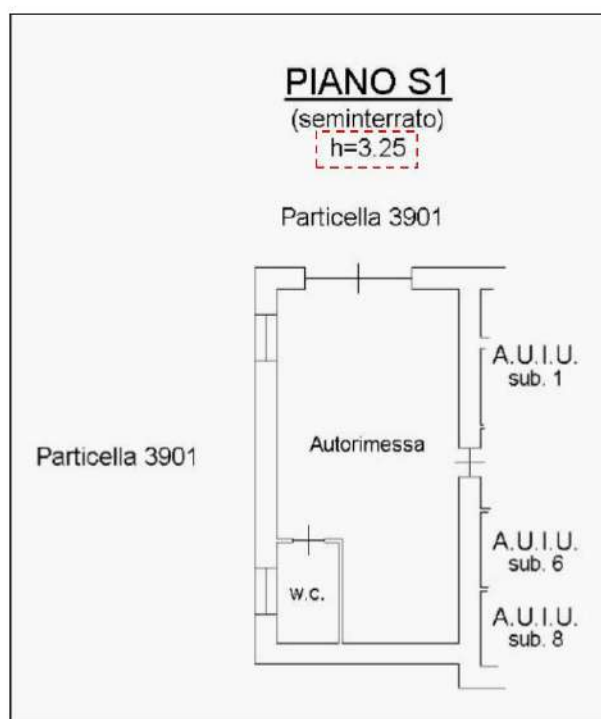


Figura 33: Planimetria castale autorimessa comune (Sub. 2)

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 1106, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore Fallimentare, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le motivazioni sopra descritte.

Si ritiene pertanto necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di perizia con corretta rappresentazione dei locali.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Aggiornamento al 31.08.2023

Visura ipotecaria ventennale relativamente a beni immobili siti in Comune di **ANGOLO TERME**, così censiti:

A) Catasto Fabbricati, Foglio ANG/17, Via Regina Elena n.2, mappali:

- 2740/2 P.S1 Cat.C/6 Cl.4 Mq. 50 Rendita € 95,54.=
- 2740/3 P.S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3 Rendita € 123,95.=
- 2740/4 P.T. Cat.A/2 Cl.3 Vani 6 Rendita € 247,90.=
- 2740/5 P.1-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3,5 Rendita € 144,61.=
- 2740/6 P.1-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 4,5 Rendita € 185,92.=
- 2740/7 P.2-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3,5 Rendita € 144,61.=
- 2740/8 P.2-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 4,5 Rendita € 185,92.=

B) Catasto Terreni, Foglio 9 logico (foglio 17 fisico), mappale:

3901 di Ha 0.09.20

Attualmente in ditta a:

--- OMISSIS --- -- SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE – ONLUS – in liquidazione

Con sede in Angolo Terme (BS)
Codice Fiscale --- OMISSIS ---0

Quota 1/1 proprietà

In forza di compravendita con Atto Notaio Alessandro Serio Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, registrato a Brescia il giorno 11.07.2017 al n. 30426 S. 1/T (**Allegato 4.1**).

Anteriormente al ventennio il mappale 2740 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati ed il mappale 3901 del foglio 9 (logico) del Catasto Terreni di Angolo Terme erano di proprietà di:

--- OMISSIS ---

Con sede in Trescore Cremasco (CR)

Codice Fiscale --- OMISSIS ---

Quota 1/1 proprietà

ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 588/540 del 21.01.2002 – compravendita**

***** Trasc. 589/541 del 21.01.2002 - compravendita**

Atto Notaio Giovanni Battista Donati Rep. 72127/15293 del 07.01.2002 (**Allegato 4.2**) compravendite, con cui la citata società “--- OMISSIS ---” acquista

a) dai signori --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 6/72),

--- OMISSIS --- (quota 27/72) e --- OMISSIS --- (quota 3/72), la casa per civile abitazione ubicata in

Comune di Angolo Terme, Via Regina Elena n.2 censita nel Catasto Fabbricati al foglio ANG/17 con il mappale:

2740 P.S1-1-2 Cat.A/2 Cl.3 Vani 14,5 R.C. Euro 599,09.=

Prezzo Euro 160.101,64.= pagato e quietanzato.

b) dai signori --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 6/72),

--- OMISSIS --- (quota 15/72) e --- OMISSIS --- (quota 15/72), l'appezzamento di terreno di

pertinenza della abitazione sopradescritta, censito nel Catasto Terreni al foglio 9 logico (foglio 17 fisico) con il mappale:

3901 di Ha 0.09.20

Prezzo Euro 10.329,14.= pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.

Patti speciali

1) le parti, in proprio ed in persona come sopra, si danno atto degli impegni ed obblighi già assunti dalla società “--- OMISSIS ---”, con sede in Capo di Ponte, nell'atto autenticato nelle firme

dal dr. Paola Ghidoni, notaio in Darfo Boario Terme, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 et in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070 (**Allegato 4.3**), registrato a Breno il 22 maggio 1993 al n. 751, serie 2v, nonché della contestuale cessione di volumetria spettante i beni qui ceduti pari a mc. 206.

2) la società acquirente, in persona come sopra, si dichiara a conoscenza che **non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine di pertinenza dell'immobile suddetto,**

trattandosi di fondo intercluso. la società acquirente, in persona come sopra, si impegna pertanto ad ottenere apposita servitù di passaggio pedonale e carrabile, od altri diritti reali connessi, assumendosene in toto i relativi oneri, sollevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo. »

***** Trasc. 4309/3133 del 11.07.2017**

Atto Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, registrato a Brescia 2 il giorno 11.07.2017 al n. 30426 S. 1/T, (**Allegato 4.1**) **compravendita**, con la quale la società “

S.R.L.” con sede in Trescore Cremasco vende a favore della società “--- OMISSIS --- – Società Cooperativa

Sociale – Onlus”, come sopra generalizzata, che accetta ed acquista i beni immobili oggetto di relazione, ubicati in Comune di Angolo Terme, consistenti in edificio con corte di pertinenza esclusiva circostante, con accesso da Via Regina Elena n.2, eretto sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Angolo Terme, sezione di Angolo, al foglio 9 logico con le particelle:

2740 – are 2.60 – ente urbano;

3901 – seminativo – classe 2 – are 9.20

Il bene venduto è censito nel Catasto Fabbricati al foglio ANG/17 con i mappali:

2740/1 piani S1-T-1-2 – bene comune non censibile;

2740/2 piano S1 Cat.C/6 cl.4 Mq. 50 R.C. Euro 95,54;

2740/3 piano S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3 R.C. Euro 123,95;

2740/4 piano T. Cat. A/2 cl.3 vani 6 R.C. Euro 247,90;

2740/5 piani 1-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3,5 R.C. Euro 144,61;

2740/6 piani 1-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 4,5 R.C. Euro 185,92;

2740/7 piani 2-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3,5 R.C. Euro 144,61;

2740/8 piani 2-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 4,5 R.C. Euro 185,92.

Il bene è venduto unitamente ai suoi accessori e pertinenze.

Le parti dichiarano che è necessario effettuare dei lavori di delimitazione con recinzione metallica dell'area oggetto del presente atto, dei lavori per la realizzazione di un nuovo accesso carraio sulla via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio.

Prezzo Euro 575.000,00.= pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi, ad eccezione di ipoteche successivamente annotate di cancellazione, e dei patti citati nel contratto di vendita concluso in data 7 gennaio 2002 per atto redatto dal notaio Giovanni Battista Donati, n. 72.127 di repertorio e n. 15.293 di raccolta, (**Allegato 4.2**) registrato a Crema in data 7

gennaio 2002 al n. 137 serie 1V e trascritto a Breno in data 21 gennaio 2002 ai n.ri 588-58/540-541, e precisamente:

« 1) le parti, in proprio ed in persona come sopra, si danno atto degli impegni ed obblighi già assunti dalla società "--- OMISSIS ---", con sede in Capo di Ponte, nell'atto autenticato nelle firme dal dr. Paola Ghidoni, notaio in Darfo Boario Terme, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 et in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, **(Allegato 4.3)** registrato a Breno il 22 maggio 1993 al n. 751, serie 2v, nonché della contestuale cessione di volumetria spettante i beni qui ceduti pari a mc. 206.

2) la società acquirente, in persona come sopra, si dichiara a conoscenza che **non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine di pertinenza dell'immobile suddetto, trattandosi di fondo intercluso.** la società acquirente, in persona come sopra, si impegna pertanto ad ottenere apposita servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, assumendosene in toto i relativi oneri, sollevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo. »

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Vincoli: da Titolo: Atto Notaio Alessandro Serioi Rep. 39778/14811 del 11.07.2017

Si evidenzia come nell'Atto di compravendita Notaio Alessandro Serioi Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, **(Allegato 4.1)** le parti dichiarano che è necessario effettuare dei lavori di delimitazione con recinzione metallica dell'area oggetto del presente atto, dei lavori per la realizzazione di un nuovo accesso carraio sulla via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio. Le parti si accordano anche sulla suddivisione dei costi necessari alla realizzazione delle opere previste.

Si evidenzia però che tali lavori non sono stati oggetto di realizzazione né da parte della ditta venditrice (--- OMISSIS ---), né da parte della società acquirente e attuale proprietaria (--- OMISSIS --- società cooperativa sociale onlus in liquidazione).

Si evidenzia inoltre che come da comunicazioni intercorse con l'ufficio tecnico comunale e come confermato verbalmente dal Responsabile dell'ufficio Tecnico, alla data della presente perizia non risulta emesso alcun provvedimento prescrittivo da parte dell'Amministrazione Comunale in relazione alla realizzazione di tali opere.

Si ritiene in ogni caso che l'esecuzione di tali opere, in particolare quelle connesse alla formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta dei veicoli nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio, siano necessarie a garantire la presenza di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare presente nel fabbricato e pertanto debbano rimanere a carico degli acquirenti delle unità immobiliari inserite nel fabbricato in oggetto, in quanto comproprietari della quota indivisa pari ad 1/6 ciascuno dell'area a corte identificata con il mappale 3901 fg.9.

La costituzione di eventuali diritti a favore dell'intero mappale o la realizzazione di un nuovo accesso carraio non sono oggetto di alcun impegno da parte della attuale società in liquidazione che risulta libera da ogni onere e responsabilità al riguardo, lasciando pertanto alla parte acquirente ogni onere in tal senso.

Servitù: Sono presenti servitù Non sono presenti servitù

Nell'Atto di compravendita Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, (**Allegato 4.1**) si evidenzia che non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine e nemmeno all'autorimessa di pertinenza dell'immobile suddetto, trattandosi di fondo intercluso.

L'accesso pertanto al piano seminterrato, al vano scale e ascensore di accesso ai vari piani del fabbricato nonché all'autorimessa e alle cantine, può avvenire unicamente dall'attuale accesso pedonale posto su Via Regina Elena snc, percorrendo il vialetto che attraversando il giardino comune, tramite il vano scale esterno, permette di raggiungere l'area a verde al piano sottostante e da essa i locali e vani citati.

Non è pertanto presente alcuna servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, gravante le aree circostanti il lotto identificato con il mappale 3901 del fg.6 di Catasto terreni e a favore degli immobili oggetto della presente perizia, atta a garantire l'accesso pedonale e carraio alle unità immobiliari inserite nel presente lotto di vendita.

Costituzione di servitù impiantistica

Il sottoscritto CTU per contro, tenuto conto della necessità di agevolare l'aggiornamento delle dotazioni impiantistiche degli appartamenti e in particolare l'eventuale adeguamento degli impianti alle normative e agli standard di sicurezza vigenti, attribuisce nel presente lotto di vendita, relativamente alle porzioni comuni del fabbricato (vano scale, facciate, murature perimetrali) o alle porzioni di fabbricato che solo per quota vengono attribuite in possesso esclusivo (autorimessa e giardino), il diritto per ogni singolo appartamento all'installazione e/o al passaggio di nuove tubazioni e/o attrezzature impiantistiche, nel rispetto delle normative edilizie e igienico sanitarie vigenti.

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di possesso del bene

L'immobile nella sua interezza, e l'unità immobiliare oggetto di perizia nel presente lotto, alla data della presente valutazione risultano liberi da persone ma non da cose. In occasione del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, l'appartamento risultava disabitato. La proprietà riferisce l'assenza di contratti di locazione e/o comodato regolarmente registrati a favore di terzi.

I mobili di arredo e le suppellettili rimaste nell'immobile, non considerate nella valutazione complessiva del presente lotto di vendita, dovranno essere rimossi a cura ed onere della parte acquirente dell'immobile.

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato plurifamiliare con parti e spazi comuni, sebbene non risulta attualmente gestito da un amministratore condominiale.

Rimarranno pertanto a carico della parte acquirente, in solido con gli acquirenti delle ulteriori unità immobiliari, l'onere della redazione di un Regolamento Condominiale, in accordo con le indicazioni fornite dalla presente perizia, con predisposizione di tabelle millesimali e contestuale nomina di un Amministratore Condominiale.

Rimarranno inoltre a carico della parte acquirente tutti gli obblighi riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese secondo le leggi vigenti e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente capitolo 3.1 e 3.2 si ritiene necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia e successiva regolarizzazione catastale.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione 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, o l'eventuale realizzazione di opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate al precedente capitolo.

Non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, ritenendosi necessario predisporre un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico.

Si ritiene pertanto opportuno applicare una decurtazione al valore complessivo dell'appartamento quantificabile in circa € 7.000,00 per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia e catastale e alle opere necessarie alla parziale messa in pristino dei luoghi consistenti nella rimozione delle tramezzature in cartongesso eseguite a suddivisione del soggiorno/cucina in due vani, la tramezzatura del vano caldaia, la chiusura dell'apertura di collegamento con l'appartamento adiacente, la revisione degli impianti

tecnologici presenti e verifica della conformità degli stessi, nonché eventuale regolarizzazione edilizia e catastale delle parti comuni del fabbricato (vano scale, ascensore, ripostiglio, ecc.). **(Allegato 10.2)**

Quanto all'autorimessa si ritiene opportuno applicare una decurtazione al valore complessivo quantificabile in circa € 3.000,00 per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia e catastale e pertanto pari a circa **€ 500,00** per la quota di 1/6 spettante al presente lotto di vendita.

In merito alle opere connesse alla formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio, così come indicate nell'atto di compravendita Not. Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017 si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'eventuale onere di realizzazione delle stesse, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione della pratica edilizia, il rilascio delle autorizzazioni. A titolo puramente indicativo l'onere connesso alla realizzazione di tali opere è stato computato dal sottoscritto in circa € 30.000,00. (Allegato 10.1)

La quota corrispondente ad 1/6 di tale cifra corrispondente alla quota di competenza di ciascun lotto e pari ad € 5.000,00 verrà decurtata dal valore di stima di ogni singolo lotto, a deprezzamento del valore dello stesso, al pari degli ulteriori oneri inerenti la regolarità edilizia, catastale e per lo stato di manutenzione e finitura.

Si evidenzia che il costo delle regolarizzazioni edilizie e catastali e/o dei costi per la messa in pristino dei luoghi e della realizzazione delle nuove opere per gli accessi e area di sosta, 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 progetto di ripristino/sanatoria non oggetto del presente incarico.

Vincoli connessi all'attitudine edificatoria

Si evidenzia che con atto Notaio Paola Ghidoni, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 e in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, **(Allegato 4.3)** è avvenuta con riferimento allo strumento urbanistico a quella data vigente, la contestuale cessione di volumetria pari a mc. 206 spettante agli immobili siti in Angolo Terme, distinti in Catasto come segue:

Catasto Terreni, foglio 17 mappale 3901 (ex 822/b) ha. 0.09.20 Rd L. 6900 Ra. L. 4600 e

Catasto Fabbricati N.C.E.U. partita 1000536 fg.17, mappale 2740 Via Regina Elena n.2, p.S1-1-2, cat. A/2 cl.3 vani 14,5, Rc. L. 1.160.000

e precisamente la quota di edificabilità competente al lotto "C" di proprietà della parte venditrice, così come risulta nel piano attuativo comparto n.27 del P.R.G. Zona Turistico -Alberghiera del Comune di Angolo Terme. beni qui ceduti pari a mc. 206.

Si evidenzia però che con lo strumento urbanistico attuale è mutata la destinazione urbanistica degli immobili e attualmente il mappale 3901 C.T. e il fabbricato identificato al NCT al mappale 2740 ricadono in zona Residenziale Esistente con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Non sono riscontrabili vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati alla Società “--- OMISSIS --- -- --- OMISSIS --- -- Onlus” – in liquidazione, liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la seguente formalità:

Aggiornamento al 31.08.2023

***** Iscr. 4323/533 del 11.07.2017**

Atto Notaio Alessandro Seriola Rep. 39779/14812 del 11.07.2017.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo

a favore: Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa -

con sede in Leno - codice fiscale --- OMISSIS ---

a carico: --- OMISSIS --- -- --- OMISSIS --- -- Onlus

Somma Capitale: € 610.000,00.=

Somma Iscritta: € 915.000,00.=

Durata anni 13

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Angolo Terme, via Regina Elena n.2, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 17, con i mappali:

2740/1 ente comune

2740/2 Cat.C/6 Mq. 50

2740/3 Cat.A/2 Vani 3

2740/4 Cat.A/2 Vani 6

2740/5 Cat.A/2 Vani 3,5

2740/6 Cat.A/2 Vani 4,5

2740/7 Cat.A/2 Vani 3,5

2740/8 Cat.A/2 Vani 4,5

E nel Catasto Terreni al foglio 9 (logico) con i mappali:

2740 di Ha 0.02.60 ente urbano

3901 di Ha 0.09.20

In allegato viene riportata la visura ipotecaria ventennale relativa agli immobili in oggetto e le relative note con aggiornamento al 31.08.2023. **(Allegato 5)**

In data 29.09.2023 risulta inoltre trascritta la sentenza di liquidazione giudiziaria.

***** Trasc. 5834/4668 del 26.09.2023**

Tribunale di Brescia Rep. 123/2023 del 10.05.2023.

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

a favore: Massa dei creditori

a carico: --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---- in liquidazione – con sede in Angolo Terme –

codice fiscale --- OMISSIS ---0

Grava sui mappali 2740 sub. n.ri 2, 3, 4, 5, 6, 7,8 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati di Angolo Terme e sul mappale 3901 del foglio 9 del Catasto Terreni di Angolo Terme.

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 in libero mercato**” e del “**più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore di realizzo**” nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame di libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura di liquidazione giudiziale.

Basi del valore:

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il **valore di vendita forzata o di realizzo** viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è spesso usato in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Assunzioni e condizioni limitative

La presente relazione di stima è relativa ai beni di proprietà della società “--- OMISSIS --- Società Cooperativa

Sociale Onlus In Liquidazione” 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 dal sottoscritto nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale.

Quanto alle verifiche di conformità catastale si evidenzia che sono state eseguite con riferimento alle planimetrie catastali ultime in atti.

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alla Relazione ipotecaria ventennale redatta sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 31.08.2023.

Quanto alle decurtazioni del valore di stima corrispondenti al costo stimato di realizzazione delle opere per la formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte, si evidenzia che tale decurtazione è stata apportata nell'ipotesi che tale obbligo sottoscritto dalle parti venga attuato dalla parte acquirente, a sostituzione dell'iniziale obbligato --- OMISSIS ---.

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 l'immobile 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;
- agenti ed agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Angolo Terme (BS).

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

- Abitazioni civili in normale stato conservativo:	Min: 780 €/mq / Max 930 €/mq
- Abitazioni civili in ottimo stato conservativo:	Min: 950 €/mq / Max 1100 €/mq
- Autorimessa in normale stato conservativo:	Min: 415 €/mq / Max 510 €/mq
- Box in normale stato conservativo:	Min: 465 €/mq / Max 570 €/mq
- Posti auto coperti in normale stato conservativo:	Min: 330 €/mq / Max 400 €/mq
- Posti auto scoperti in normale stato conservativo:	Min: 205 €/mq / Max 280 €/mq
- Ville e villini in normale stato conservativo:	Min: 830 €/mq / Max 1000 €/mq

La presente valutazione tiene conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile.

Vengono valutati i valori correnti di mercato nella zona, tenendo conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, delle caratteristiche delle finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni e degli oneri gravanti sul bene.

I valori medi sopra riportati sono stati utilizzati per determinare, applicando opportuni coefficienti correttivi alle superfici dei locali accessori (cantina, balcone, portico, lastrico solare, ecc.), i più probabili valori di mercato per le diverse unità immobiliari.

Nel caso specifico verranno adottati per la presente unità immobiliare i seguenti valori di stima:

- Abitazione civile:	900 €/mq
- Autorimessa (ad uso cantina):	350 €/mq
- Area a giardino esterna:	40 €/mq

Ai valori di mercato così ricavati sono state successivamente applicate specifiche decurtazioni di valore inerenti alla mancata conformità edilizia e/o catastale così come appurata a seguito del rilievo degli immobili e con il confronto degli stessi con le pratiche edilizie autorizzate.

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e in base ai valori correnti di mercato nella zona, 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, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato:

LOTTO 3						
APPARTAMENTO BILOCALE piano primo						
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE						
Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. Comm.le	Quota proprietà	Valore unitario	Valore di mercato
		(mq)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
[1] Abitazione (quota 1/1)						
Locali di abitazione	65,47	100%	65,47	1/1	900,00	58.923,00
Balcone						
Cantina	3,91	25%	0,98	1/1	900,00	879,75
Sommano €						59.802,75
[2] Autorimessa (quota 1/6)						
Autorimessa	66,11	100%	66,11	1/6	350,00	3.855,83
Sommano €						3.855,83
[3] Giardino (quota 1/6)						
Giardino	920 (*)	100%	920	1/6	40,00	6.133,33
Sommano €						6.133,83
Parti condominiali corrispondenti a vano scale, ascensore, ripostiglio già ricomprese (b.c.n.c.)						
(*) misura desunta da visura catastale						

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato delle unità immobiliari sopra elencate:

[1] Abitazione (quota 1/1):

- una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 2.990,14

2. una decurtazione per lo stato di conservazione delle dotazioni impiantistiche dell'appartamento e delle parti comuni (vano scale), quantificabile in ragione del 7%, quindi pari ad € 4.186,19
3. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale e parziale messa in pristino, quantificabile in € 7.000,00

Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 45.626,42

[2] Autorimessa (quota 1/6):

4. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 192,79
5. una decurtazione per lo stato di conservazione delle dotazioni impiantistiche, quantificabile in ragione del 7%, quindi pari ad € 269,91
6. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, quantificabile in € 500,00

Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 2.893,13

[3] Giardino (quota 1/6):

7. una decurtazione per gli oneri di formazione nuovo accesso e rimozione parti non sanabili (rimozione gazebo), quantificabile in € 5.000,00

Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 1.133,33

Pertanto per i beni sopra elencati riuniti in unico lotto di vendita si ottiene, arrotondando:

**VALORE DI MERCATO RIDOTTO
(QUOTA PIENA PROPRIETÀ LOTTO 3):**

€ 49.600,00 (diconsi euro quarantanovemilaseicento/00)

Corrispondenti a:

Lotto 3

[1] Abitazione quota 1/1 (part. 2740 sub.5):	45.600,00 €
[2] Autorimessa quota 1/6 (part.2740 sub.2):	2.900,00 €
[3] Giardino quota 1/6 (part. 3901):	1.100,00 €

Tenuto conto della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare gli immobili al valore di libero mercato, si ritiene che in caso di vendita forzata il Valore di mercato ridotto in caso di vendita forzata possa subire un ulteriore ribasso di circa 25%.

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz n.13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 1106, tecnico incaricato dal Curatore, con la presente, dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

San Zeno Naviglio 12.10.2023

Il Tecnico
Ing. Massimiliano Gorlani



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV

Civile, Fallimentare, procedure concorsuali ed esecuzioni

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 67 / 2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 4

Appartamento trilocale al Piano Primo
sito a Angolo Terme (BS) in Via Regina Elena n°2/snc

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: --- OMISSIS ---
ONLUS IN LIQUIDAZIONE
con sede in --- OMISSIS ---, 25040 Angolo Terme (BS)
C.F. e P.iva: --- OMISSIS ---

CURATORE: **DOTT. PIER FRANCO SAVOLDI**
Piazza Europa 13, 25050 Passirano (BS)

C.T.U.: **ING. MASSIMILIANO GORLANI**
Via A.Diaz 13, 25010 San Zeno Naviglio (BS)
Tel. 030-6854094 Mail: studio@e-artec.it
Pec: arteccertificata@pec.e-artec.it



RIEPILOGO SINTETICO

LOTTO N.4

Descrizione sintetica

1) Appartamento trilocale al piano primo con cantina

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 6 P.1-S1 Cat. A/2
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

2) Autorimessa al piano seminterrato.

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 2 P.S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/6

3) Vano scale, ascensore, ripostiglio

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 1 P.S1-T-1-2
Quota e Diritto di Proprietà: b.c.n.c. a tutti gli appartamenti

4) Giardino.

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (C. Terreni) Fg.9, part. 3901 Seminativo
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/6

Valore di mercato ridotto (Lotto 4): € 73.900,00 (euro settantatremilanovecento/00)

Verifica di conformità

1) Appartamento trilocale al piano primo part. 2740 sub. 6

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

2) Autorimessa al piano seminterrato, part. 2740 sub. 2

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

3) Vano scale, ascensore, ripostiglio part. 2740 sub. 1

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

4) Giardino mappale 3901

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

Formalità e vincoli rilevanti

Immobile occupato:	NO
Oneri di natura condominiale:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	SI

Limitazioni

Assunzioni limitative:	SI
Condizioni limitative:	SI

INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	6
Localizzazione	6
Zona	6
Mappa geografica.....	6
Destinazione urbanistica dell'immobile	7
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato:.....	7
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	15
Tipologia edilizia e Descrizione sintetica dell'unità immobiliare	15
Stato di manutenzione e Finiture dell'unità immobiliare.....	20
Impianti in dotazione al fabbricato e all'unità immobiliare	21
Funzionalità dell'immobile.....	23
Esposizione prevalente dell'immobile	24
Luminosità dell'immobile.....	24
Panoramicità dell'immobile	24
Classe energetica.....	25
Identificazione catastale dell'unità immobiliare	25
Intestazione catastale delle unità immobiliari.....	26
Confini dell'unità immobiliare	28
Consistenza.....	28
Criterio di misurazione.....	28
Calcolo delle superfici di proprietà.....	29
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	31
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	31
Anno di costruzione	31
Titoli autorizzativi esaminati.....	31
Situazione urbanistica:.....	35
Limitazioni urbanistiche	36
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	37
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica.....	41
3.2 RISPONDENZA CATASTALE.....	41
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti.....	41
Dichiarazione di rispondenza catastale	42
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'.....	43
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	46
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	48
Stato di possesso del bene.....	48
Oneri di natura condominiale.....	48
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale.....	48
Vincoli connessi all'attitudine edificatoria.....	49
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	50

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente	51
6. ANALISI ESTIMATIVA	53
Utilizzo della valutazione	53
Basi del valore	53
Assunzioni e condizioni limitative.....	53
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	54
Criterio di valutazione	54
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	56
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.....	58
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	59

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Angolo Terme

Via Regina Elena n°2/snc

Zona

L'immobile si trova nel comune di Angolo Terme, comune montano posto nella parte centrale della Val Camonica, a circa 60 km dal Comune di Brescia, e a una quindicina di Km dalla sommità del Lago d'Iseo. Il fabbricato sorge nelle vicinanze del centro storico comunale e dalla sede comunale in un contesto prevalentemente residenziale.

Nelle immediate vicinanze vi sono i principali servizi e attività commerciali

Mappa geografica

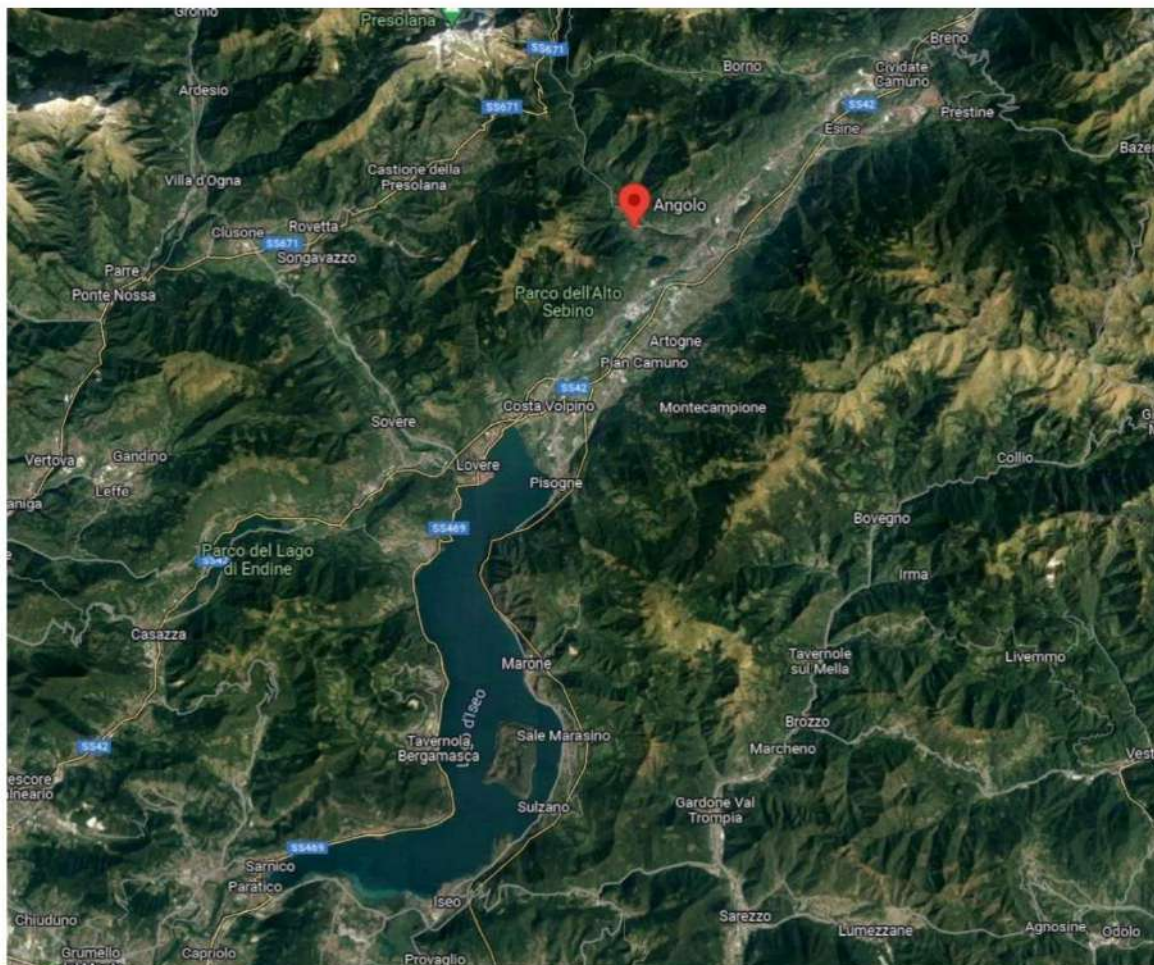


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps



Figura 02: Indicazione del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili - fonte google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in zona "R2 Residenziale esistente". 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:

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è un edificio a destinazione residenziale collocato al limitare del centro storico del comune di Angolo Terme, nella zona centrale del territorio comunale, in prossimità di Piazza degli Alpini e nelle immediate vicinanze del municipio.

Il fabbricato, edificio storico di tipologia unifamiliare edificato anteriormente al 1967, è stato oggetto di un intervento di completa ristrutturazione a partire dall'anno 2002 che ne ha determinato la conformazione attuale. È un edificio plurifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato; circondato dal giardino originariamente di più ampie dimensioni; in esso trovano collocazione le sei unità immobiliari ad uso residenziale e l'autorimessa in cui l'originario edificio storico unifamiliare è stato suddiviso.

Le unità immobiliari presenti consistono in tre bilocali, due trilocali, un quadrilocale con corte esclusiva, quattro cantine, una autorimessa e il giardino circostante.

Alle unità immobiliari si accede dall'ingresso pedonale con cancellino su via Regina Elena (numero civico assente) percorrendo il marciapiede a fianco dell'edificio in lato ovest e attraversando il giardino comune

al piano terra fino alla scala esterna che permette di scendere al piano inferiore (piano seminterrato del fabbricato). Il giardino circostante il fabbricato risulta infatti disposto su due livelli, cingendo il fabbricato in lato sud e ovest al piano terreno, mentre in lato nord ed est al piano seminterrato.

Dal giardino retrostante il fabbricato, e posizionato al piano seminterrato, si può raggiungere l'ingresso del vano scale interno al fabbricato che dà accesso a tutte le unità immobiliari presenti ai vari piani che attorno ad esso risultano distribuite. Nel vano scale è installato un ascensore che però non permette l'accesso al pianerottolo di ingresso dei singoli appartamenti ma garantisce lo sbarco sul mezzanino di raccordo tra le rampe di interpiano.

Al piano seminterrato è presente un bilocale oltre alle cantine e all'autorimessa accessibili dal disbrigo comune del vano scale.

L'autorimessa di fatto non è utilizzabile per il rimessaggio di alcun autoveicolo, essendo il lotto intercluso e non potendo pertanto raggiungere l'ingresso alla stessa senza attraversare l'area adiacente di proprietà di terzi.

Il giardino al piano seminterrato, è raggiungibile quindi solo pedonalmente dal vano scale esterno dalla porzione di giardino a livello soprastante con accesso dalla via pubblica.

Al piano terra è presente un quadrilocale che occupa l'intero piano del fabbricato che, oltre all'accesso dal vano scale comune, è dotato anche di accesso privato dal giardino antistante esclusivo. Il giardino confina con Via Regina Elena e da essa si accede con cancellino metallico esclusivo al civico n° 2.

Al piano primo del fabbricato sono presenti un bilocale in lato est ed un trilocale in lato ovest, entrambi con affaccio anche in lato nord e sud.

Al piano secondo mansardato con tetto in legno a vista sono presenti un bilocale in lato est ed un trilocale in lato ovest, entrambi con affaccio anche in lato nord e sud.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

- | | |
|----------------------------|--|
| -N. tot piani: | 4 (3 piani fuori terra, 1 seminterrato) |
| -Struttura in elevazione: | Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato |
| -Solai: | Legno calcestruzzo / latero c.a. |
| -Copertura: | A falde inclinate in legno e manto di copertura in coppi |
| -Murature perimetrali: | In laterizio |
| -Coibentazioni/isolamenti: | Non presenti |
| -Infissi esterni: | Legno con vetro semplice/doppi vetri |
| -Finiture esterne: | Buone, con intonaco e decorazioni di facciata |
| -Allaccio fognatura: | Presente |



Fig. 03: Vista dell'edificio da Via Regina Elena e degli accessi pedonali - fonte google maps



Fig. 04: Vista dell'edificio da Via Regina Elena - fonte google maps



Fig. 05: Vista dell'edificio da Via Regina Elena - fonte google maps

L'intero fabbricato, composto dalle unità immobiliari così come sopra descritte e dei locali accessori e pertinenze, risulta di proprietà della società:

“--- OMISSIS --- ONLUS in liquidazione” e pertanto ricadente nella Liquidazione Giudiziale N° 67 /2023.

Si riportano a seguire le piante di rilievo dell'intero immobile.

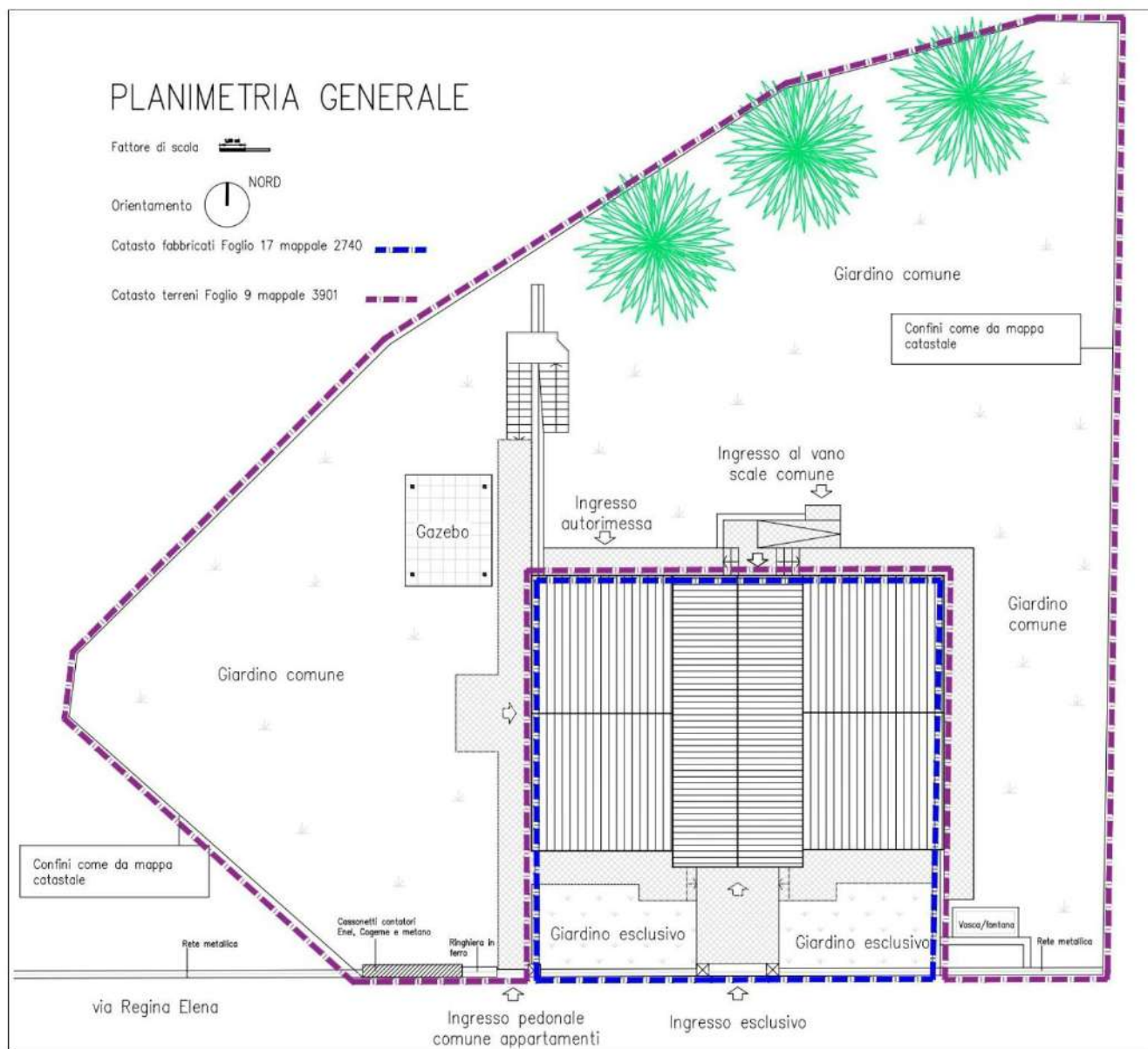


Fig. 06: Planimetria di inquadramento

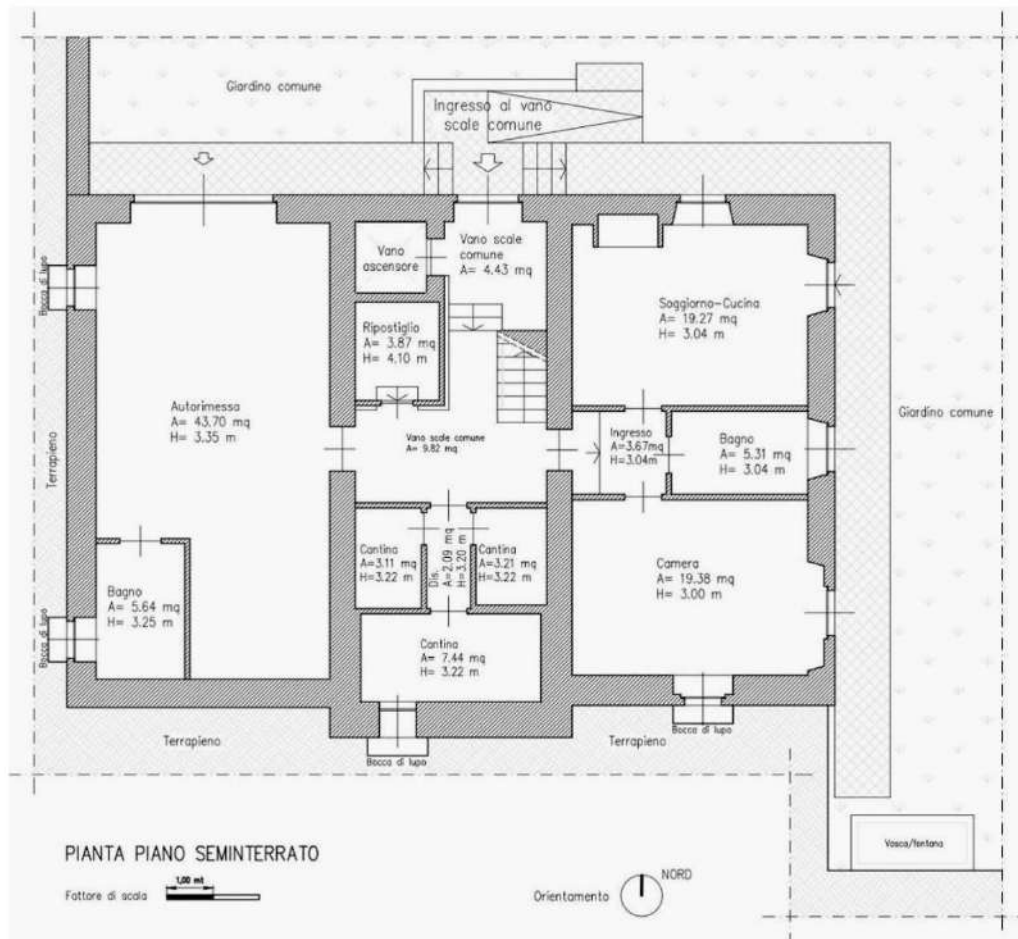


Fig. 07: Pianta fabbricato Piano Seminterrato

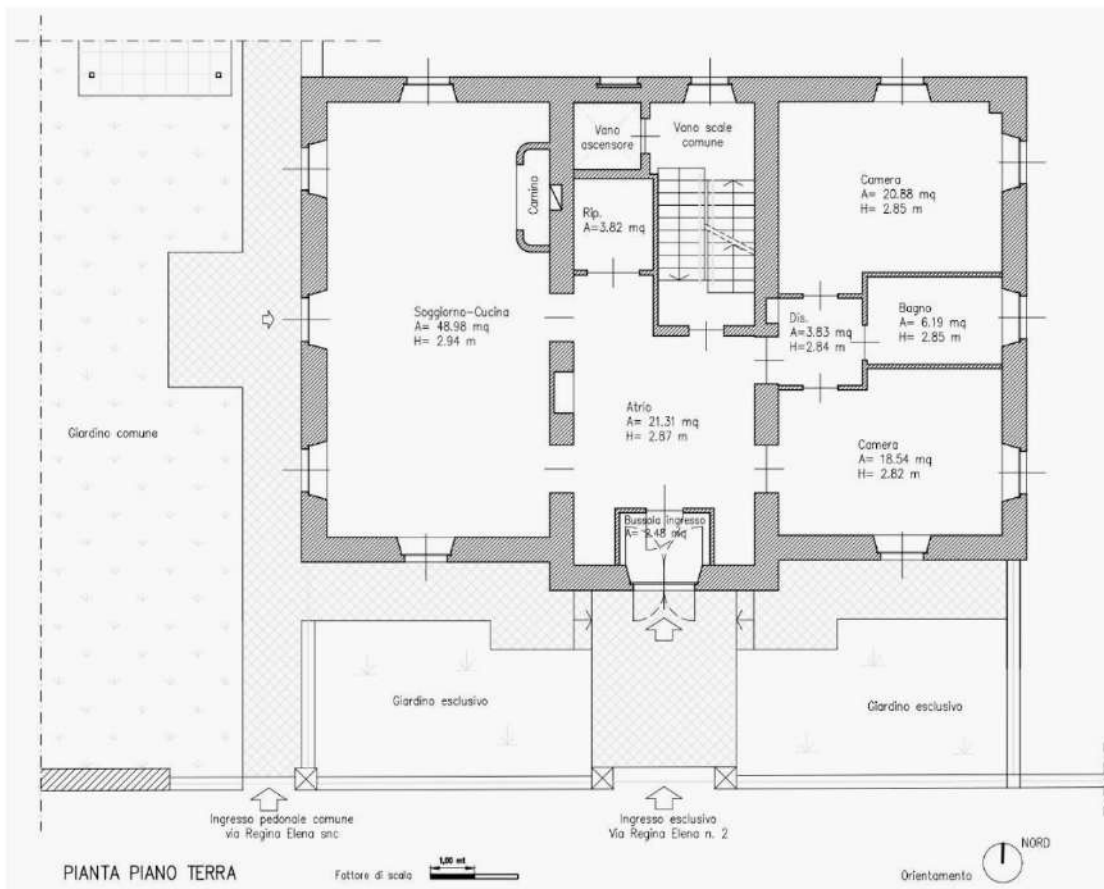


Fig. 08: Pianta fabbricato Piano Terra

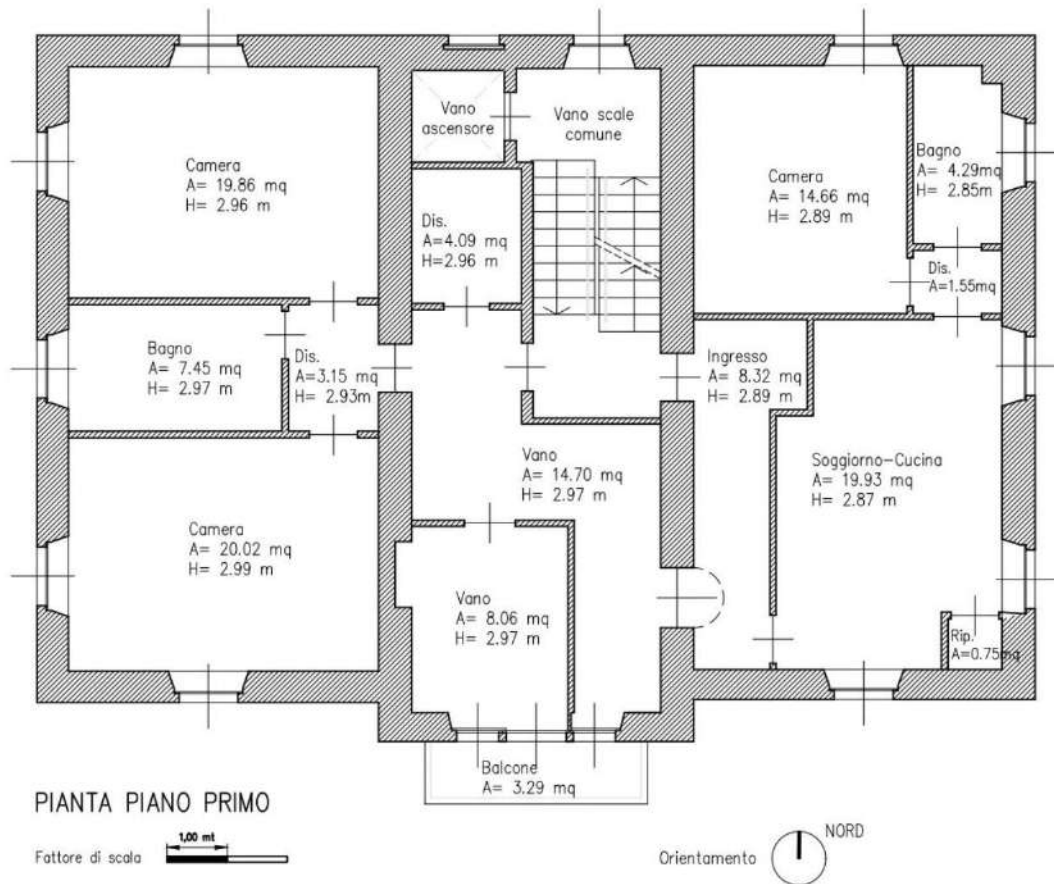


Fig. 09: Pianta fabbricato Piano Primo

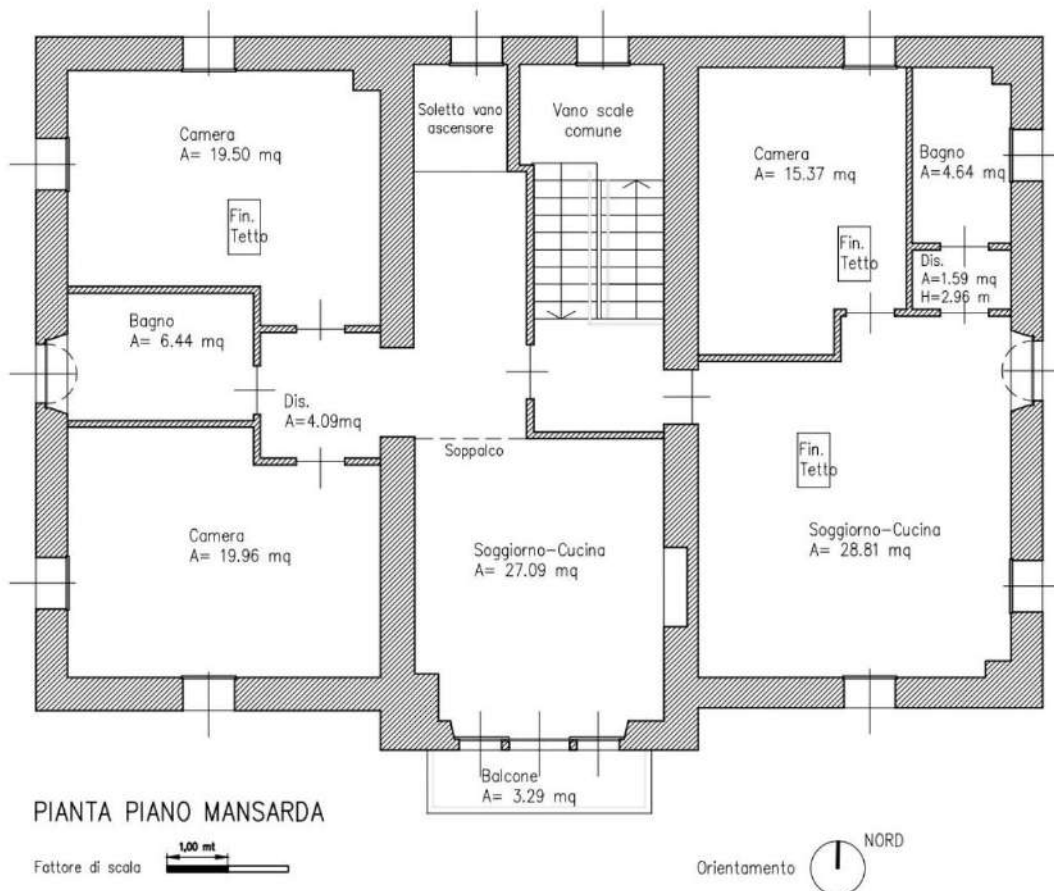


Fig. 10: Pianta fabbricato Piano Secondo

Si riportano a seguire uno stralcio dell'estratto mappa e dell'elaborato planimetrico catastale.



Fig. 11: Estratto mappa catastale

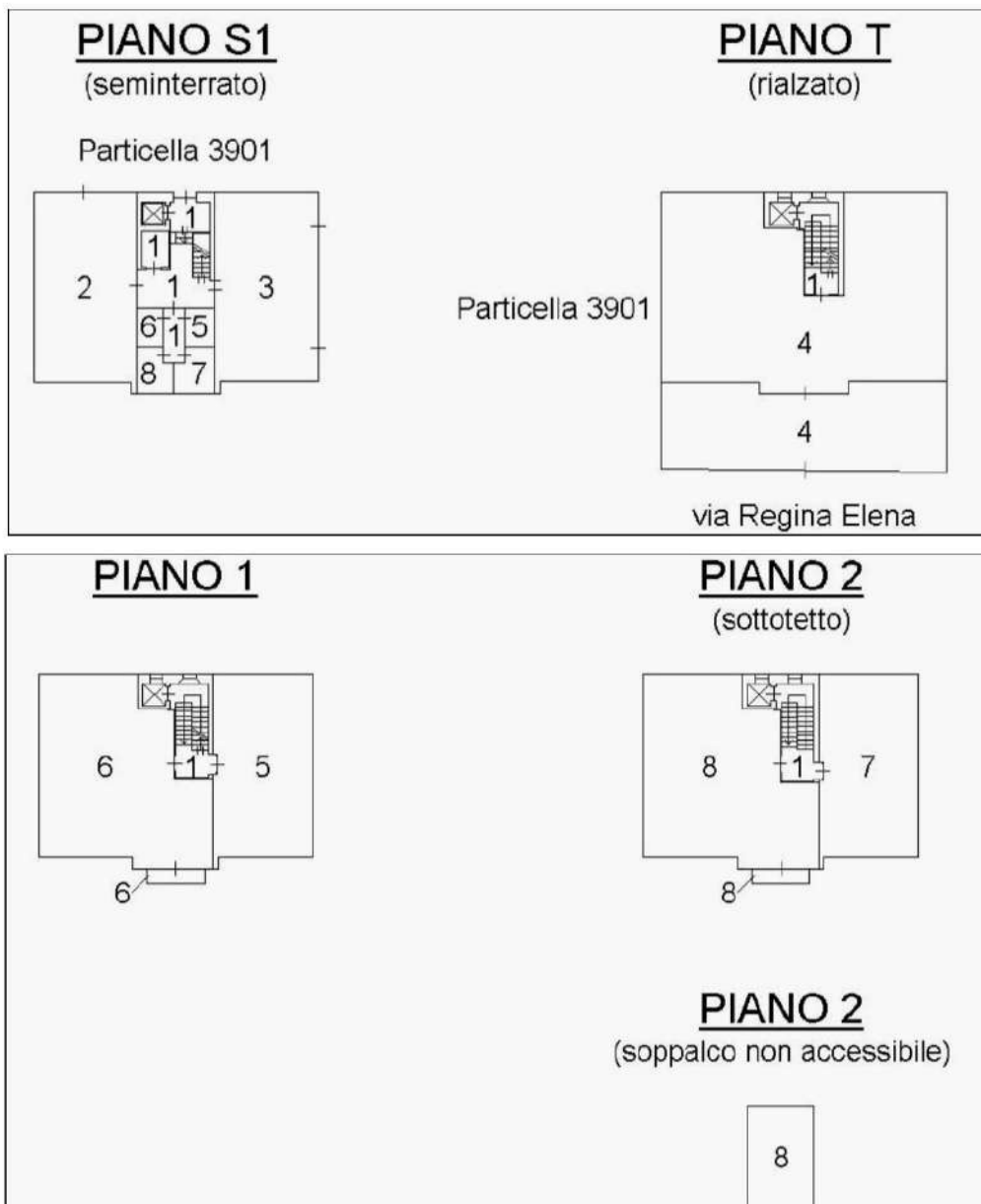


Fig. 12: Elaborato planimetrico catastale

Al fine di favorire la cessione delle unità immobiliari, il sottoscritto CTU ha provveduto alla suddivisione dei beni in diversi lotti di vendita con suddivisione e attribuzione per quota anche degli spazi accessori presenti all'interno del fabbricato (cantine, autorimessa, giardino, ecc...).

Nel complesso l'intero fabbricato, composto da sei unità abitative oltre ai rispettivi locali accessori e spazi pertinenziali, è stato suddiviso in sei distinti lotti di vendita.

Nella tabella sottostante sono elencate le unità immobiliari con relativi accessori e pertinenze raggruppate nel presente lotto di vendita, che il sottoscritto CTU ha costituito e del quale ha redatto la presente perizia di stima (Lotto 4).

Il presente lotto di vendita ricomprende pertanto, oltre alla piena proprietà dell'appartamento, anche la quota indivisa di 1/6 del giardino e la quota indivisa di 1/6 della autorimessa.

Il giardino e l'autorimessa, vengono infatti attribuiti per la quota indivisa di 1/6 a ciascuna delle sei unità immobiliari oggetto di compravendita e inserite nei rispettivi lotti di vendita 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Il vano scale con ascensore e locale ripostiglio al piano seminterrato, costituenti beni comuni non censibili alle sei unità immobiliari, vengono attribuiti in proprietà comune a ciascuna delle sei unità immobiliari proporzionalmente ai rispettivi millesimi di proprietà.

Si evidenzia che a cura dei futuri acquirenti rimarrà onere della predisposizione della tabella millesimale di suddivisione delle proprietà comuni e per il calcolo delle rispettive spese di manutenzione.

DESCRIZIONE						
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	CAT.	QUOTA CESSIONE P. PROPR.	
L O T T O 4	[1]	APPARTAMENTO TRILOCALE CON CANTINA	P. 1-S1	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART.2740 SUB.6	A/2	1/1
	[2]	AUTORIMESSA CON WC	P. S1	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART. 2740 SUB.2	C/6	1/6
	[3]	VANO SCALE, ASCENSORE, RIPOSTIGLIO	P. S1-T-1-2	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART. 2740 SUB.1	b.c.n.c. ai sub.3,4,5,6,7,8	
	[4]	GIARDINO	P. T.	C. Terreni Fg. 9 PART. 3901	seminativo	1/6

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Le unità immobiliari inserite nel presente lotto di vendita consistono in:

[1] Appartamento trilocale con cantina	–	piena proprietà quota 1/1
[2] Autorimessa con wc	–	piena proprietà quota 1/6
[3] Vano scale, ascensore, ripostiglio	–	b.c.n.c. a tutti gli appartamenti
[4] Giardino	–	piena proprietà quota 1/6

L'unità immobiliare oggetto di stima, collocata al piano primo dell'edificio, consiste di appartamento trilocale di superficie commerciale complessiva di circa 100 mq, oltre ai locali accessori per le quote di comproprietà sopra riportate.

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato in lato ovest, è accessibile tramite il vano scale comune alle altre unità immobiliari del fabbricato ed è costituito da due vani di circa 15 e 8 mq di superficie utile (che originariamente costituivano il soggiorno con angolo cottura di circa 23 mq di superficie utile), due camere di circa 20 mq di superficie utile ciascuna, un bagno di superficie utile pari circa a 7 mq oltre ad un disimpegno di circa 4 mq e un balcone di circa 3 mq di superficie utile.

L'originario soggiorno cucina (attuale vano 2) è stato collegato all'appartamento adiacente (sub. 5) mediante un'apertura nel muro divisorio portante per l'utilizzo dell'intero piano come unica unità abitativa.

Tutti i locali hanno altezza interna di circa 3,00m.

Al piano seminterrato, accessibili dal vano scale comune, sono anche collocate quattro cantine, abbinata ai quattro appartamenti del piano primo e secondo. Al presente appartamento risulta abbinata una delle quattro cantine.

Il disimpegno di ingresso del vano scale dà accesso anche all'autorimessa in cui è stato realizzato un locale wc; tali vani sono stati attribuiti per quota di 1/6 in proprietà alla presente unità immobiliare. Si evidenzia tuttavia che l'autorimessa non è utilizzabile per lo stazionamento di veicoli, essendo di fatto il lotto intercluso.

Il disimpegno del vano scale dà inoltre accesso anche ad un vano ripostiglio, bene comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato nel quale sono collocate le dotazioni impiantistiche del vano ascensore.

Il giardino ha superficie complessiva di circa 920 mq (misura rilevata da visura catastale) e risulta posizionato a due diversi livelli altimetrici, corrispondenti al piano terreno in lato ovest del fabbricato e al piano seminterrato in lato nord-est del fabbricato, porzioni di giardino collegate da scala esterna in muratura.

Si riportano a seguire gli elaborati grafici che identificano gli immobili inseriti nel presente lotto di vendita, per rispettive quote di proprietà.

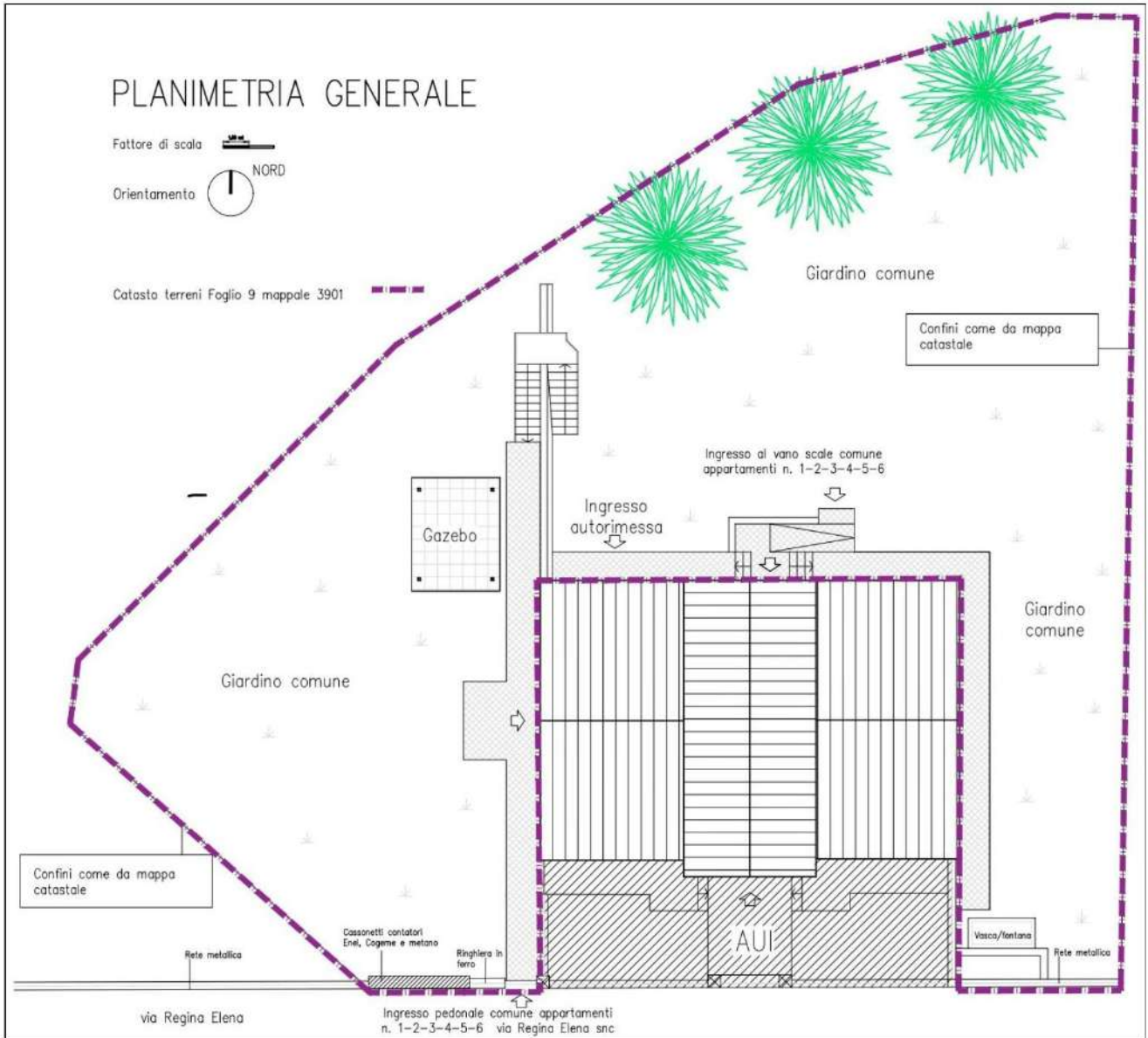


Fig. 13: Planimetria - Perimetro giardino comune mappale 3901 fg.9 (quota di 1/6)

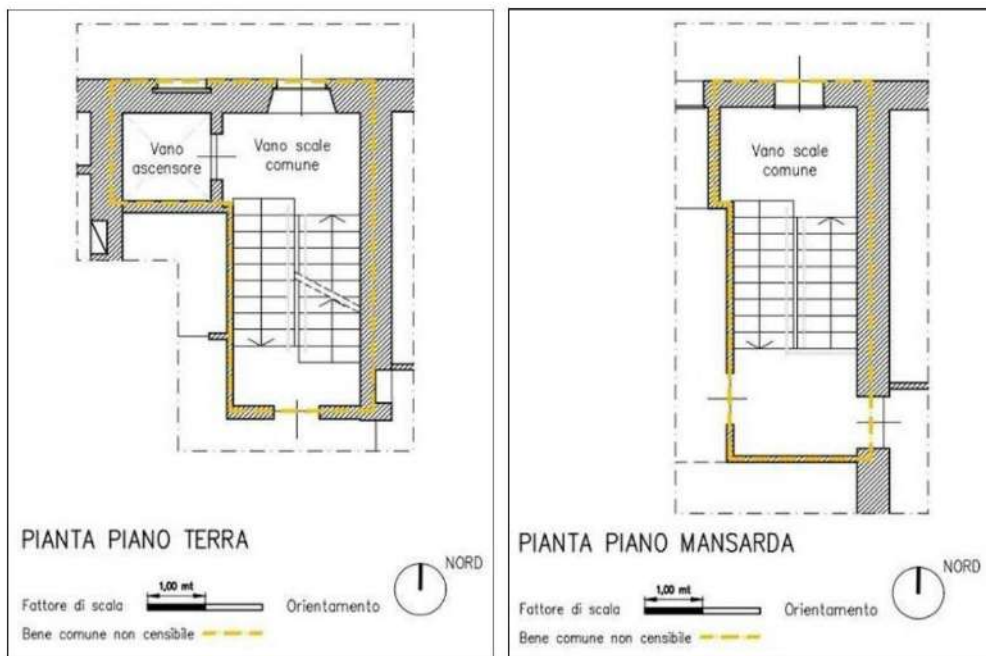


Fig. 14: Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)

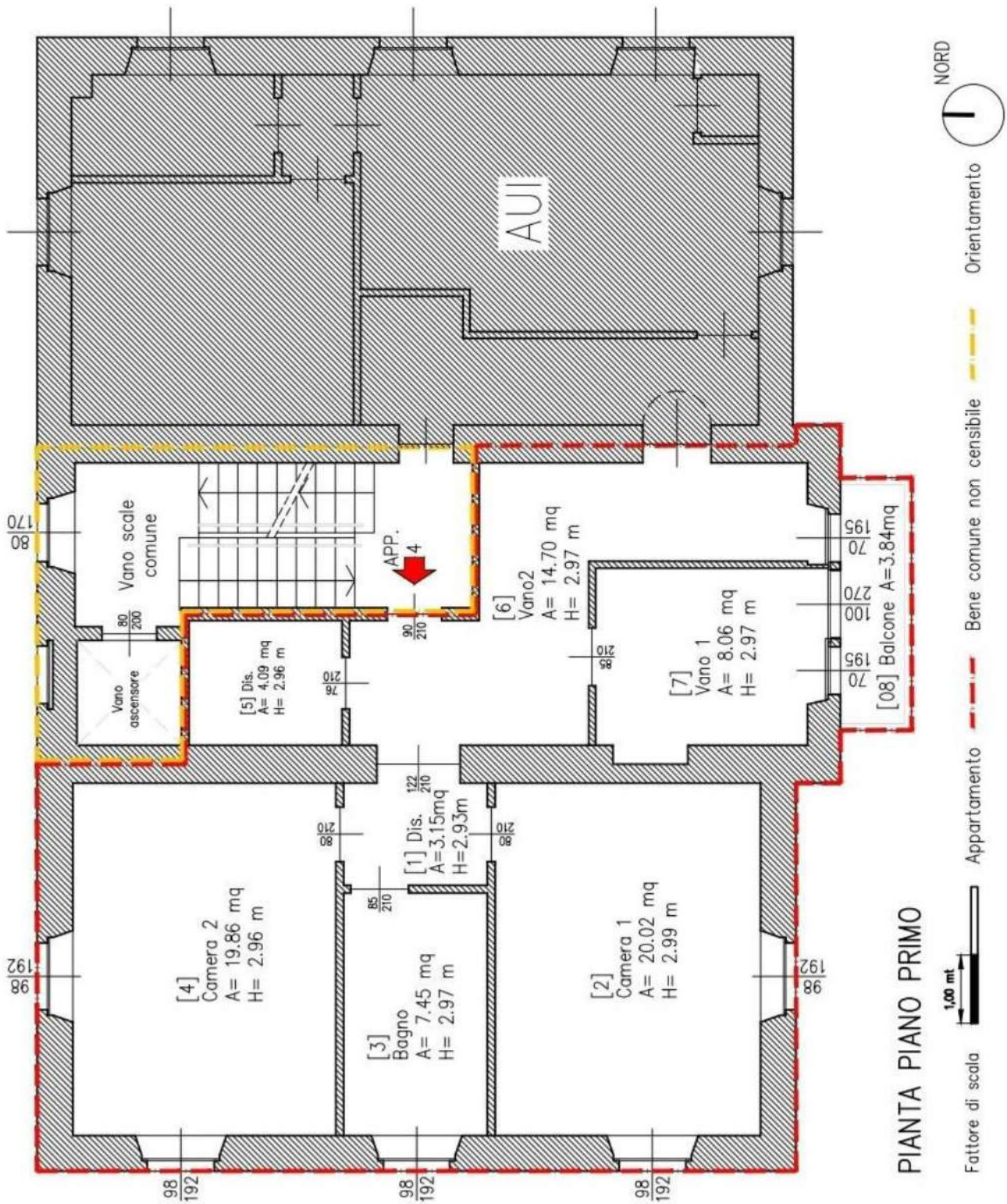


Fig. 15: Pianta fabbricato Piano Primo

Appartamento 4 (particella 2740 sub.6) con quota di proprietà pari a 1/1
Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)

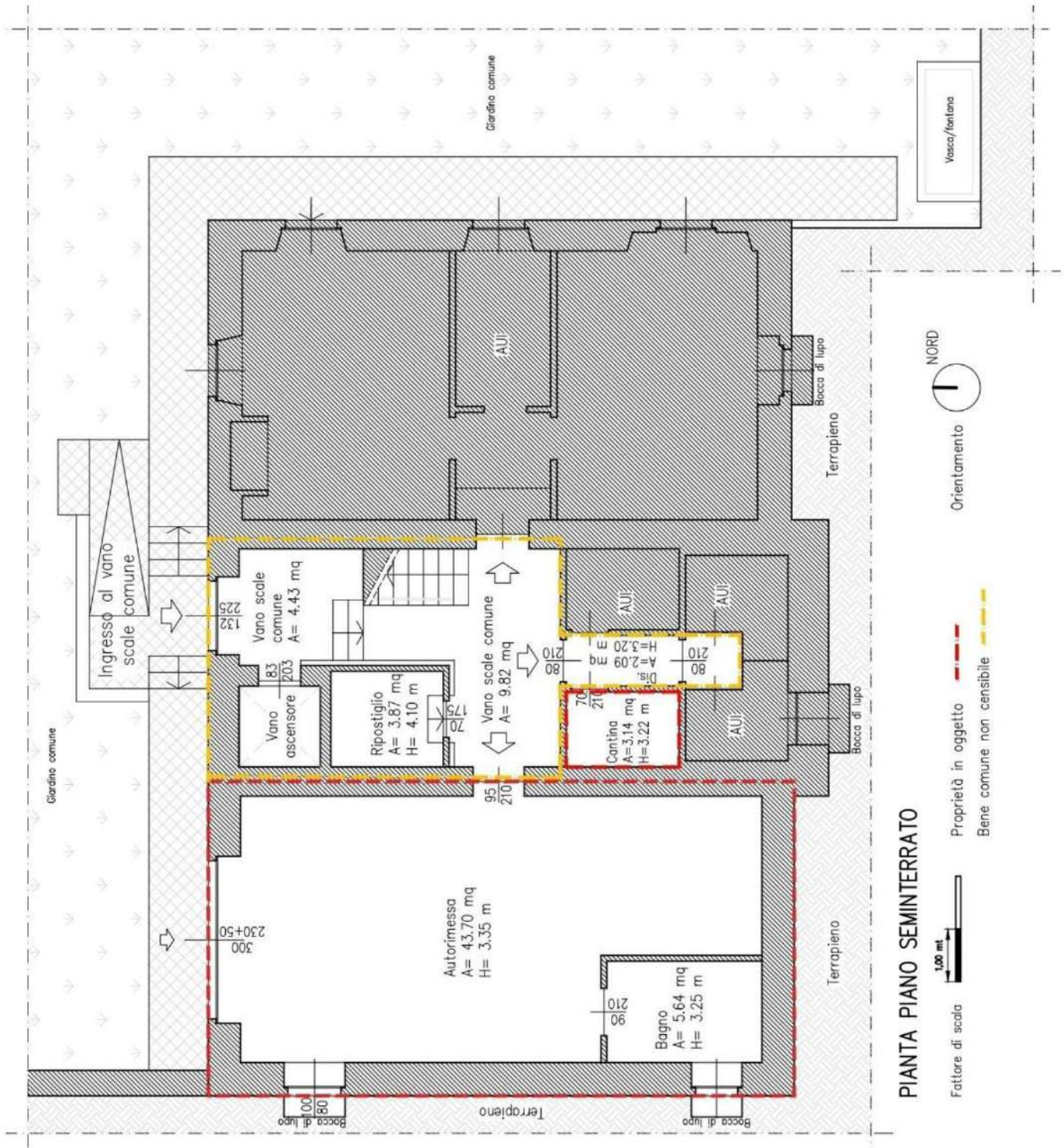


Fig. 16: Pianta fabbricato Piano Seminterrato

Cantina Appartamento 4 (particella 2740 sub.6) con quota di proprietà pari a 1/1

Autorimessa con wc (particella 2740 sub. 2) con quota di proprietà pari a 1/6

Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)

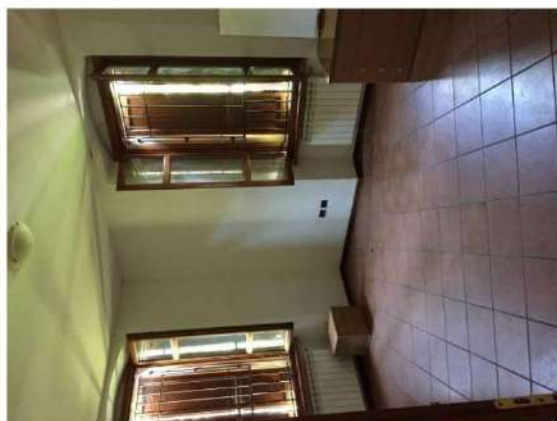
Si riporta a seguire la documentazione fotografica dell'immobile con relative pertinenze.



Ingresso



Vano 1



Camera 2



Bagno



Camera 1



Balcone



Apertura di collegamento appartamenti piano primo



Autorimessa

Fig. 17: Fotografie appartamento e autorimessa

Stato di manutenzione e Finiture dell'unità immobiliare

Le finiture dell'immobile risalgono all'anno 2003 a cui risale la completa ristrutturazione del fabbricato e si presentano in mediocre stato di conservazione: i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in parte con finitura in legno tamburato di qualità economica, in parte in metallo. Le finestre e le portefinestre, con ante di scuro in legno, hanno telaio in legno con doppi vetri, (alcune specchiature sono rotte) e alcune maniglie sono mancanti. I locali sono tutti intonacati e tinteggiati ma si trovano in mediocre stato di conservazione a seguito di un perdurante stato di inutilizzo. Il bagno presenta sanitari in discreto stato di conservazione.



Figura 18: Finiture dell'appartamento

Il vano scale si presenta in discreto stato di conservazione, luminoso, con rampe scale e pianerottoli in marmo e con ringhiera in metallo. Il portoncino di ingresso è blindato con pannello in legno a rilievo. L'autorimessa è allo stato rustico e sono presenti importanti segni di umidità sulle pareti e sui pavimenti; a soffitto è presente una controsoffittatura in cartongesso.



Figura 19: Finiture del fabbricato

Lo stato di manutenzione delle finiture tenendo conto dello stato dei rivestimenti interni, (pavimenti, soffitti, pareti), degli infissi interni ed esterni, dei servizi igienico sanitari, può essere complessivamente definito mediocre ma è necessario prevedere un intervento di manutenzione straordinaria a ripristino/rinnovo delle finiture o comunque di completa revisione delle stesse.

Impianti in dotazione al fabbricato e all'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"/> Gasolio/olio comb.	<input type="checkbox"/> Elettrico
	Elementi radianti:	<input checked="" type="checkbox"/> Radiatori	<input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto
		<input type="checkbox"/> Aria	<input type="checkbox"/> Altro
- Condizionamento:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Solare termico:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- 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	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Pannelli fotovoltaici:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Ascensore/Elevatore:	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /

Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

Tutte le unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico indipendente tuttavia il precedente proprietario possedeva l'insieme delle unità immobiliari dello stabile e ne faceva un uso complessivo ed unitario, pertanto gli impianti risultano tutt'ora collegati ad un unico contatore e con un'unica utenza.

Rimarrà a carico della parte acquirente della presente unità immobiliare nonché agli acquirenti delle ulteriori unità immobiliari, ogni onere e intervento per la suddivisione degli impianti delle singole unità immobiliari e delle parti comuni e con suddivisione delle utenze.

Si riporta un dettaglio dei vani contatori già realizzati a filo strada su Via Regina Elena.

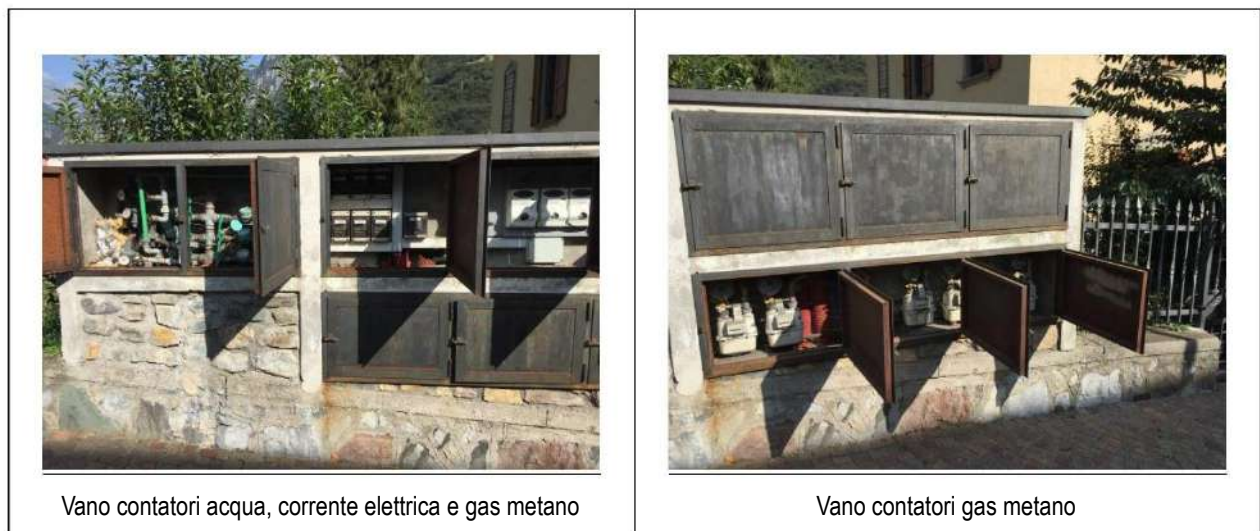


Figura 20: Vani contatori

La realizzazione di tutti gli impianti è coeva all'intervento di ristrutturazione dell'intero fabbricato nel 2003; come risulta dalle dichiarazioni di conformità rilevate nel fascicolo inerente alla richiesta di Agibilità del

fabbricato. Non è stato però possibile eseguire la verifica di funzionamento degli impianti presenti di cui pertanto non si fornisce garanzia di funzionamento.

Si evidenzia in particolare che l'elevatore installato, pur presente la dichiarazione di conformità dello stesso, non risulta oggetto di collaudo e lo stesso non risulta né funzionante né accessibile.



Figura 21: Vano ascensore-elevatore

L'appartamento oggetto del presente lotto presenta impianto idrotermosanitario con caloriferi in acciaio e caldaia a metano installata nel locale soggiorno-cucina e impianto elettrico sottotraccia, che la proprietà riferisce fossero funzionanti e normalmente oggetto di utilizzo.



Figura 22: Dotazioni impiantistiche

Si ritiene comunque necessario un intervento di revisione/aggiornamento dell'intero impianto idrotermosanitario eventualmente con installazione di nuovo generatore di calore (caldaia) e dell'impianto elettrico con eventuale adeguamento alle prescrizioni previste dalle normative vigenti a cura e onere della parte acquirente. Si ritiene altresì necessaria una completa revisione dell'impianto elevatore con eventuale rilascio delle certificazioni di conformità mancanti.

N.B: Tenuto conto della necessità di agevolare l'eventuale aggiornamento delle dotazioni impiantistiche degli appartamenti e in particolare l'adeguamento degli impianti alle normative e agli standard di sicurezza vigenti si attribuisce nel presente lotto di vendita, relativamente alle porzioni comuni del fabbricato (vano scale, facciate, murature perimetrali) o alle porzioni di fabbricato che solo per quota vengono attribuite in possesso esclusivo (autorimessa, giardino), il diritto per ogni singolo appartamento all'installazione e/o al passaggio di nuove tubazioni e/o attrezzature impiantistiche, nel rispetto delle normative edilizie e igienico sanitarie vigenti.

Funzionalità dell'immobile

La funzionalità dell'immobile 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 il livello di funzionalità risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

All'unità immobiliare si accede dall'ingresso pedonale snc su via Regina Elena attraversando il giardino comune al piano terra fino alla scala esterna che permette di scendere al piano inferiore (piano seminterrato del fabbricato) fino a raggiungere il vano scale interno che dà accesso a tutte le unità immobiliari presenti ai vari piani.

Nel vano scale di accesso è installato anche il vano ascensore che però non permette l'accesso al pianerottolo di ingresso dei singoli appartamenti ma garantisce lo sbarco sul mezzanino di raccordo tra le rampe di interpiano.

La presente unità immobiliare si trova al piano primo.



Figura 23: Percorso accesso pedonale

L'autorimessa di fatto non è utilizzabile per il rimessaggio di alcun autoveicolo, essendo il lotto intercluso e non potendo pertanto raggiungere l'ingresso alla stessa senza attraversare area di proprietà terzi.

L'utilizzo possibile di tale vano pertanto è paragonabile ad un locale ad uso cantina.

Il giardino al piano seminterrato, è raggiungibile quindi solo pedonalmente dal vano scale esterno dalla porzione di giardino a livello soprastante con accesso dalla via pubblica.



Figura 24: Vista accessi lato nord fabbricato (vano scale e autorimessa)

Esposizione prevalente dell'immobile

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 Buono Massimo

L'unità immobiliare, posizionata al piano primo del fabbricato in lato ovest dello stesso, presenta affacci in lato nord, ovest e sud.

Luminosità dell'immobile

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Nel caso specifico il grado di luminosità dell'immobile risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

L'unità immobiliare, presenta aperture finestrate su tre lati del fabbricato che risultano prospettanti il giardino circostante, garantendo sufficiente luminosità ai locali principali.

Panoramicità dell'immobile

La panoramicità dell'immobile 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.

Minimo Medio Buono Massimo

Classe energetica

Classe energetica desunta dall'APE: **F 137,55 kWh/mq a. (Allegato 9)**

Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001617 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.6**.

Si fa presente che l'attestato di prestazione energetica sopra indicato risulta acquisito in copia dalla pratica edilizia depositata in atti con Prot. 4219 del 05.07.2017.

Si segnala inoltre che relativamente all'immobile risulta in banca dati regionale due ulteriori attestati in corso di validità con codice identificativo e classe energetica differenti

Rimarrà a carico della parte acquirente l'eventuale rettifica dell'attestato di prestazione energetica.

Identificazione catastale dell'unità immobiliare

[1] Appartamento:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 6

Via Regina Elena n. 2, Piano 1-S1,

Categoria A/2, classe 3, vani 4,5, Sup. cat. 100 mq, Rendita € 185,92

quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 4: 1/1

[2] Autorimessa:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 2

Via Regina Elena n. 2, Piano S1,

Categoria C/6, classe 4, Cons. 50 mq, Sup. cat. 60 mq, Rendita € 95,54

quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 4: 1/6

[3] Vano scale, ascensore, ripostiglio:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 1

Via Regina Elena n. 2, Piano S1-T-1-2,

bene comune non censibile – ingresso, scale, disimpegni comuni ai subalterni 3,4,5,6,7,8.

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi fabbricato così censito in forza della variazione del 09.05.2003 n. 12346.1/2003 (divisione-ristrutturazione, pratica n. 135786), in forza della quale è stato soppresso il mappale 2740 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati ed originati i sub. n.ri 2-3-4-5-6-7-8 del mappale 2740 medesimo, i quali sono stati successivamente variati per “diversa distribuzione degli spazi interni” con variazione del 22.06.2017 n. 38626.1/2017 (pratica n. BS0119971) mantenendo i medesimi identificativi.

Costituisce bene comune non censibile alle unità immobiliari in oggetto il mappale 2740/1 (ingresso, scale, disimpegni, comuni ai sub. n.ri 3-4-5-6-7-8 del mappale 2740).

[4] Giardino:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Terreni

Identificativo: Sez. ANGOLO Foglio 9

Particella 3901

Seminativo, Sup. 0 ha 09 are 20 ca,

R. D. € 3,56 R. A. € 2,38, Rendita € 95,54

quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 4: 1/6

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi di terreno di pertinenza del fabbricato descritto.

Intestazione catastale delle unità immobiliari

Tutte le unità immobiliari sopra elencate sono intestate a

--- OMISSIS --- ONLUS

C.F: --- OMISSIS ---0

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Di seguito gli estratti della planimetria catastale dell'appartamento e dell'autorimessa.

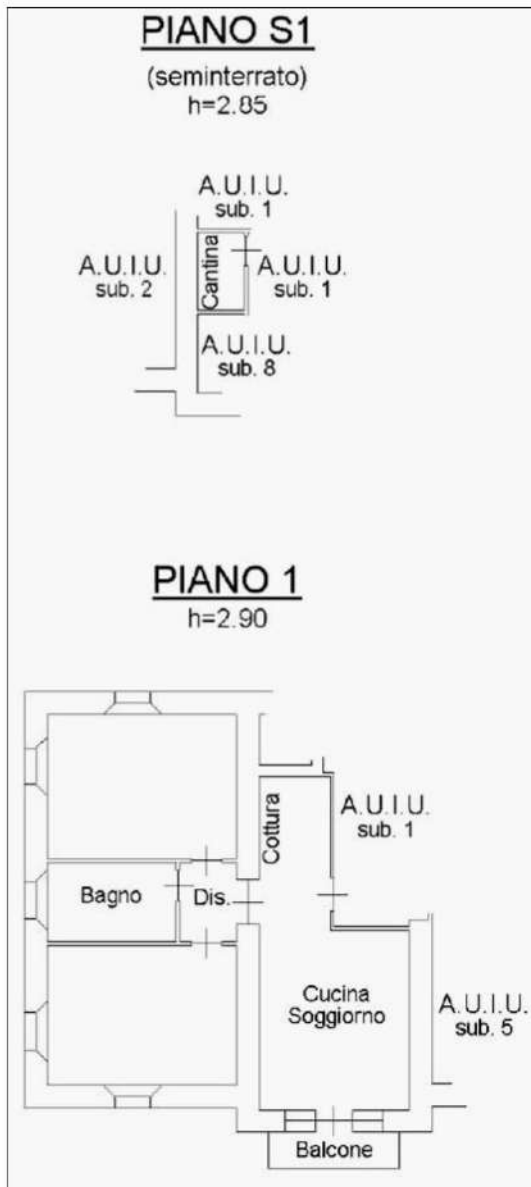


Figura 25: Appartamento 4 con cantina (Sub. 6)

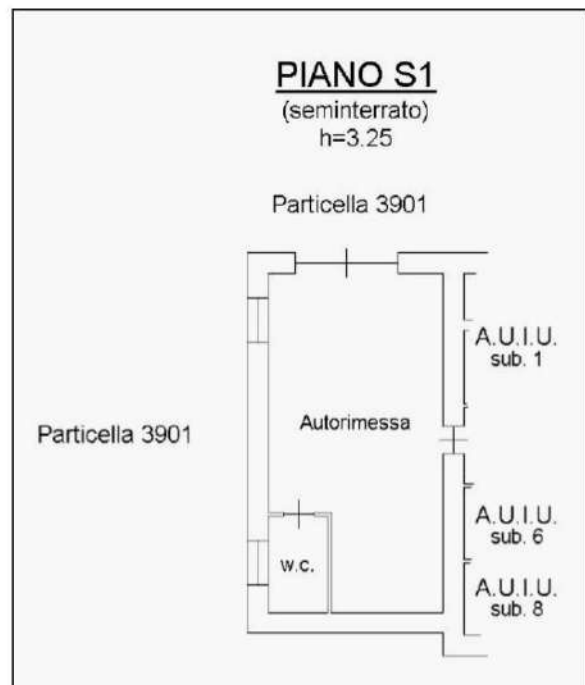


Figura 26: Autorimessa (Sub. 2)

Confini dell'unità immobiliare

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

[1] Appartamento 4 – P1 (part 2740 sub. 6):

- Nord prospetta su giardino comune (Part. 3901) e con vano scale comune (Part. 2740 sub. 1);
- Ovest prospetta su giardino comune (Part. 3901);
- Sud prospetta su giardino esclusivo non di proprietà (Part. 2740 sub. 04);
- Est confina con altra proprietà (Part. 2740 sub. 5) e con vano scale comune (Part. 2740 sub. 1);

Cantina:

- Nord confina con vano scale comune (Part. 2740 sub. 1);
- Ovest confina con altra u.i. (Part. 2740 sub. 2);
- Sud confina con altra proprietà (Part. 2740 sub. 8)
- Est confina con corridoio comune (Part. 2740 sub. 1);

[2] Autorimessa con wc, in quota di proprietà pari ad 1/6 (Part 2740 sub. 2):

- Nord confina con giardino comune (Part. 3901);
- Ovest confina con terrapieno;
- Sud confina con terrapieno;
- Est parte confina con vano scale comune ((Part. 2740 sub. 1), parte con altre u.i. (part. 2740 sub. 6 e sub. 8);

[3] Giardino comune, in quota di proprietà pari ad 1/6 (Part 3901):

- Nord confina con part. 3897;
- Ovest confina con part. 3897;
- Sud confina con strada pubblica;
- Est confina con part. 3900;

Consistenza

Sono stati eseguiti diversi sopralluoghi che hanno permesso di prendere visione dell'immobile, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

Gli elaborati grafici redatti sulla base dei rilievi eseguiti (**Allegato 5**) sono stati confrontati con le planimetrie catastali ultime in atti e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate.

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.)
- per i **balconi** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **terrazze** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **cantine** si computerà il **25%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per la **corte esclusiva** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per la **autorimessa comune** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per il **giardino comune** si computerà il **100%** della superficie catastale

Le ulteriori parti comuni (vano scale, ripostiglio p.seminterrato e disbrighi comuni) verranno invece ricomprese nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale della singola unità immobiliare.

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 dei sopralluoghi. **(Allegato 5)**

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

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

[1] Appartamento con cantina:

- Disimpegno di superficie utile di circa:	3,15 mq;
- Camera 1 di superficie utile di circa:	20,02 mq;
- Bagno di superficie utile di circa:	7,45 mq;
- Camera 2 di superficie utile di circa:	19,86 mq;
- Disimpegno di superficie utile di circa:	4,09 mq;
- Vano 1+vano 2 di superficie utile di circa:	23,34 mq;

- Balcone di superficie utile di circa: 3,84 mq;
- Cantina di superficie utile di circa: 3,14 mq;

[2] Autorimessa con wc in quota di proprietà di 1/6:

- Autorimessa di superficie utile di circa: 66,10 mq;

[3] Giardino in quota di proprietà di 1/6

- Giardino di superficie utile di circa (*): 920 mq;

(*) misura desunta da planimetria/ mappa catastale

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

LOTTO 4					
APPARTAMENTO TRILOCALE al piano primo					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(%)	(mq)
[1] Abitazione					
Locali di abitazione	S.E.L.	100,69	100%	1/1	100,69
Balcone	S.E.L.	3,84	30%	1/1	1,15
Cantina	S.E.L.	3,75	25%	1/1	0,94
Superficie Commerciale abitazione mq					102,78
[2] Autorimessa					
Autorimessa con wc	S.E.L.	66,10	100%	1/6	11,00
Superficie Commerciale autorimessa mq					11,00
[3] Giardino (*)					
Giardino	S.E.L.	920 (*)	100%	1/6	153,33
Superficie Commerciale giardino mq					153,33
Parti condominiali corrispondenti a vano scale, ascensore, ripostiglio già ricomprese (b.c.n.c.)					
(*) misura desunta da visura catastale					

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

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è parte del tessuto storico del Comune di Angolo Terme, edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Angolo Terme al fine di analizzare tutte le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e/o le unità immobiliari oggetto di stima.

Negli uffici comunali, a nome degli attuali proprietari e dei precedenti come indicati nelle visure storiche catastali, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

1 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 7914 del 19.11.2001 - P.E. n° 105 / 2001 (Allegato 3.1)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile, era relativa a lavori di ristrutturazione e recupero del sottotetto ad uso abitativo dell'edificio (fabbricato storico - villa monofamiliare) inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85.

Con riferimento a tale pratica edilizia veniva espresso in data 10.12.2001 parere sospensivo da parte della Commissione Edilizia.

In data 11.07.2002 con Prot. 4591 la proprietà richiedeva l'archiviazione della pratica in oggetto.

2 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 3472 del 24.05.2002 - P.E. n° 52 / 2002 (Allegato 3.2)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85, era relativa a lavori di manutenzione straordinaria, miglioramento igienico-sanitario e abbattimento delle barriere architettoniche mediante l'installazione di un

ascensore, consolidamento dei solai esistenti, rifacimento degli intonaci di facciata, sopralzo della copertura per costituzione di due nuove unità immobiliari (residence) ai sensi L.R. 15/96 e sm.

Veniva previsto il rifacimento degli impianti idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico in conformità alle normative vigenti in materia. Veniva prevista la sostituzione dei serramenti esterni e la diversa distribuzione dei locali al piano terra con sostituzione delle pavimentazioni. Al piano seminterrato, nella cantina esistente, veniva realizzata una nuova autorimessa.

In data 11.07.2002 con Prot. 4591 veniva integrata la documentazione richiesta.

In data 09.12.2003 con Prot.7366 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori.

3 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 7242 del 28.11.2002 - P.E. n° 125 / 2002 (Allegato 3.3)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di nuova unità immobiliare comprendente un soggiorno/cucina, un atrio, un servizio e una camera, mantenendo le destinazioni originali nella rimanente porzione del piano. Al piano primo venivano realizzate due nuove unità immobiliari. Ad entrambi i piani venivano previsti la sostituzione delle pavimentazioni e la realizzazione di nuove tramezze per la divisione degli spazi. Venivano previste ulteriori varianti alla distribuzione interna dei locali al piano terra e al piano mansarda in variazione a quanto previsto con DIA Prot. 3472 del 24.05.2002.

In data 09.12.2003 con Prot.7367 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

4 – Concessione Edilizia n° 13/03 del 12.06.2003 - P.E. n° 13 / 2003 (Allegato 3.4)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85, con domanda in data 06.02.2003 e successiva integrazione in data 25.03.2003 con Prot.1774, era relativa a lavori di realizzazione di scala esterna e di cassonetti sul muro di cinta per il posizionamento dei contatori Enel, metano e acqua, realizzazione di una nuova ringhiera e posa di condotte interrate sul marciapiede per fornitura Enel e gas nel fabbricato.

Con provvedimento n° 2/A/2003 del 03.04.2003 viene rilasciato Provvedimento di Autorizzazione paesistica ai sensi Art.7 L.1497/1939.

In data 12.06.2003 veniva rilasciata Concessione Edilizia ai lavori richiesti.

In data 10.07.2003 con Prot. 4196 veniva comunicato il nominativo del D.L.

In data 09.12.2003 con Prot.7364 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

Non è stata rinvenuta la Denuncia delle Opere Strutturali relative all'intervento.

5 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2402 del 23.04.2003 - P.E. n° 50 / 2003 (Allegato 3.5)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di quattro cantine in sostituzione dell'esistente.

In data 09.12.2003 con Prot.7365 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

6 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2392 del 13.04.2004 - P.E. n° 27 / 2004 (Allegato 3.6)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di servizio igienico sanitario con nuova finestra (bocca di lupo) e lavori al piano primo di demolizione di tramezza.

Non è stata rinvenuta in atti la dichiarazione di fine lavori.

7 – Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11/2017 del 14.06.2017 - P.E. n° 11 / 2017 (Allegato 3.7)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito in "Zona B2 – Aree consolidate residenziali" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi D.L.gs. 42/2004 parte III, con domanda in data 03.05.2017 Prot. 2851 e successiva integrazione in data 19.05.2017 con Prot. 3185 e in data 14.06.2017 con Prot. 3779, era relativa a sanare le opere realizzate in parziale difformità a titoli edilizi precedenti consistenti nella modifica di aperture esterne e modifiche interne presso il fabbricato.

In data 14.06.2017 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria per i lavori eseguiti.

8 – Segnalazione Certificata di Agibilità Prot. 4219 del 05.07.2017 (Allegato 3.8)

La SCIA di Agibilità veniva depositata con riferimento alle pratiche edilizie precedentemente rilasciate.

In essa viene dichiarato il deposito del Certificato di Collaudo Statico in data 29.05.2003 con Prot. 3221, e l'avvenuto rispetto delle disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto dichiarando che l'installatore aveva fornito attestazione di conformità all'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza in copertura, allegando copia del Fascicolo dell'Opera redatto ai sensi dell'Art.91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008 per gli interventi sulla copertura successivi alla costruzione. In allegato alla presente risultano:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di palazzina residenziale rilasciato da --- OMISSIS ---
in data 22.10.2003 ai sensi art.9 L.46 del 05.03.1990 (Dichiarazione DDM505-03)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto antintrusione di palazzina residenziale rilasciato da --- OMISSIS --- in data 20.04.2009 ai sensi art.7 Decreto n.37 del 22.01.2008 (Dichiarazione DDM 992-09).
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto sanitario, riscaldamento, impianto metano del piano seminterrato, piano terra, piano primo destro, piano primo sinistro, piano secondo destro, piano secondo sinistro di palazzina residenziale rilasciati da Idraulica --- omissis --- in data 30.07.2003 ai sensi art.9 L.46 del 05.03.1990.
- Dichiarazione CE di conformità dell'impianto di sollevamento rilasciata da --- omissis --- --- omissis --- in data 21.01.2003 fabbricante della piattaforma elevatrice mod. Elfo matricola E3290.

N.B: Si evidenzia che non risulta agli atti la verifica e certificazione, per la messa in funzione della macchina, che l'installazione finale rispetti tutte le direttive e le regole applicabili in particolare quelle direttamente fornite dal fabbricante nel manuale di montaggio.

- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600000817 registrato il 13/03/2017 e valido fino al 13.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.3.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600000717 registrato il 13/03/2017 e valido fino al 13.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.4.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001517 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.5.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001617 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.6.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001117 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.7.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001317 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.8.**
- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale Prot. N° BS0119971 del 22.06.2017
- Dichiarazione assenza fascicolo dell'opera per gli interventi sulla copertura successivi alla costruzione del 03.07.2017.
- Dichiarazione attestante gli indici di valutazione di isolamento acustico del 03.07.2017.

In data 12.07.2017 con Prot. 4371 viene rilasciata dal Comune di Angolo Terme Attestazione deposito Segnalazione certificata di agibilità.

Nessuna ulteriore documentazione è stata rilasciata al sottoscritto CTU e risulta presente negli archivi comunali.

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico: Variante al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 39 del 29.12.2018

Il mappale 2740 con il quale è identificato il fabbricato oggetto di perizia ed il mappale 3901 con cui è identificata l'area circostante, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricadono in zona:

- "RESIDENZIALE ESISTENTE" con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43

Tale destinazione urbanistica è visibile negli estratti del P.G.T. vigente riportati in allegato e di cui si riporta uno stralcio nelle immagini seguenti. **(Allegato 2)**

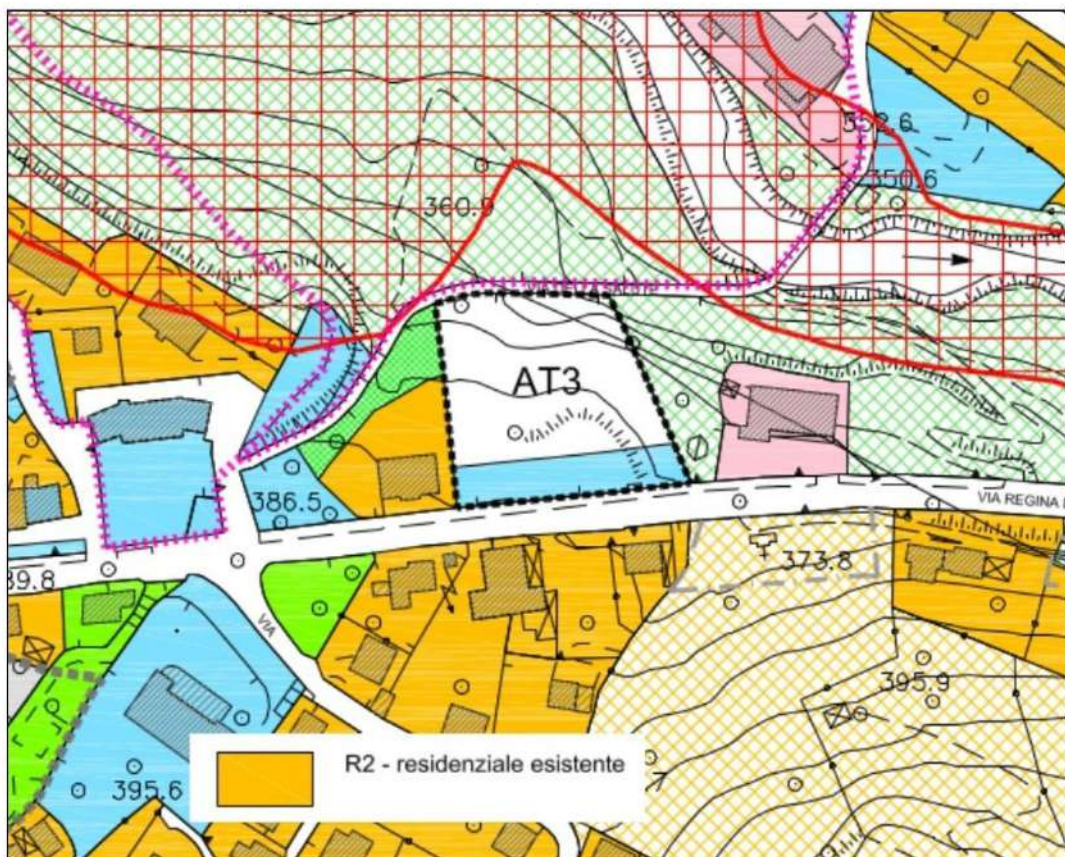


Figura 27: Stralcio Tavola PR.1 Foglio 1

Convenzione urbanistica: Si No

Cessioni diritti edificatori: Si No

Si evidenzia che con atto Notaio Paola Ghidoni, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 e in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, **(Allegato 4.3)** è avvenuta con riferimento allo strumento urbanistico a quella data vigente, la contestuale cessione di volumetria pari a mc. 206 spettante agli immobili siti in Angolo Terme, distinti in Catasto come segue:

Catasto Terreni, foglio 17 mappale 3901 (ex 822/b) ha. 0.09.20 Rd L. 6900 Ra. L. 4600 e Catasto Fabbricati N.C.E.U. partita 1000536 fg.17, mappale 2740 Via Regina Elena n.2, p.S1-1-2, cat. A/2 cl.3

vani 14,5, Rc. L. 1.160.000 e precisamente la quota di edificabilità competente al lotto "C" di proprietà della parte venditrice, così come risulta nel piano attuativo comparto n.27 del P.R.G. Zona Turistico - Alberghiera del Comune di Angolo Terme. beni qui ceduti pari a mc. 206.

Si evidenzia però che con lo strumento urbanistico attuale il mappale 3901 C.T. e il fabbricato identificato al NCT al mappale 2740 ricadono in zona Residenziale Esistente con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43.

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: No Sì

Vincoli ambientali: No Sì

Vincoli paesaggistici: No Sì Vincolo fluviale D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera c

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 PR.1 Foglio 1
- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Art. 43
- Sensibilità Paesistica luoghi – Tavola DP – 3i
- Documenti di Piano – Tavola dei vincoli– Tavola DP 6

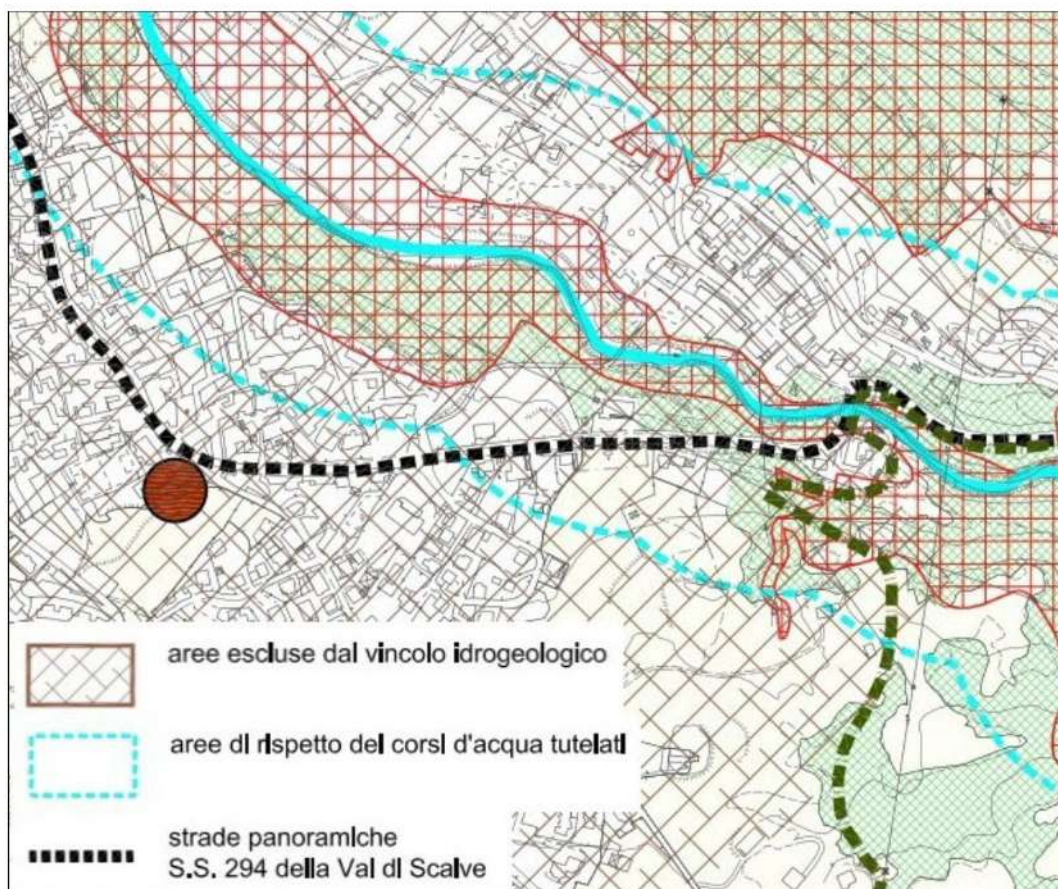


Figura 28: Stralcio Tavola dei Vincoli – Tavola DP – 6

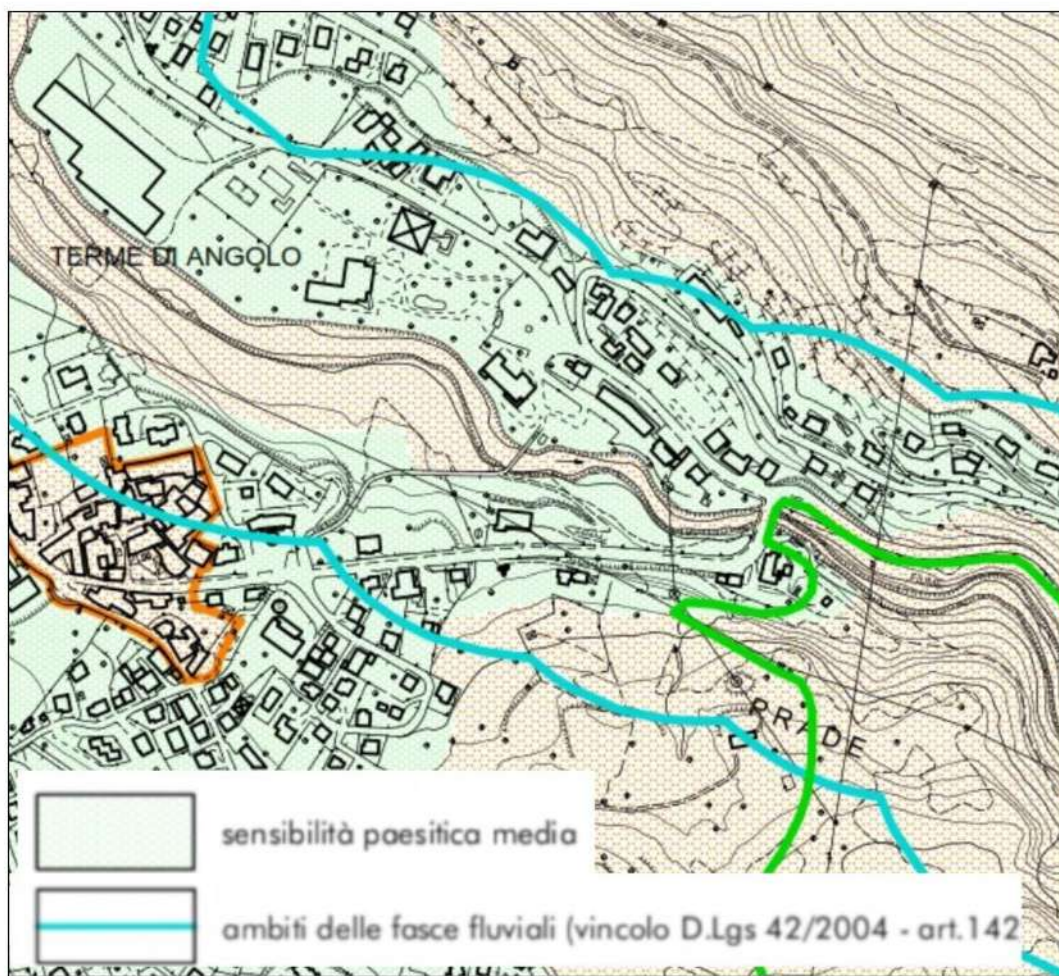


Figura 29: Stralcio Sensibilità Paesistica luoghi – Tavola DP – 3i

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

La verifica della conformità edilizia dell'appartamento è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 7242 del 28.11.2002 - P.E. n° 125 / 2002 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa., rilevando quanto segue:

1. modesta variazione dimensionale di tutti i locali di abitazione;
2. modeste variazioni dimensionali delle finestre;
3. variazioni dimensionali della porta d'ingresso;
4. variazioni dimensionali delle porte interne;
5. formazione di nuova apertura che comunica con l'adiacente appartamento Lotto 3;
6. realizzazione di tramezze che dividono il soggiorno cucina in due locali;
7. traslazione della tramezza di separazione camera-bagno;
8. presenza di un caminetto nel soggiorno cucina;
9. modeste variazioni nelle altezze dei locali;

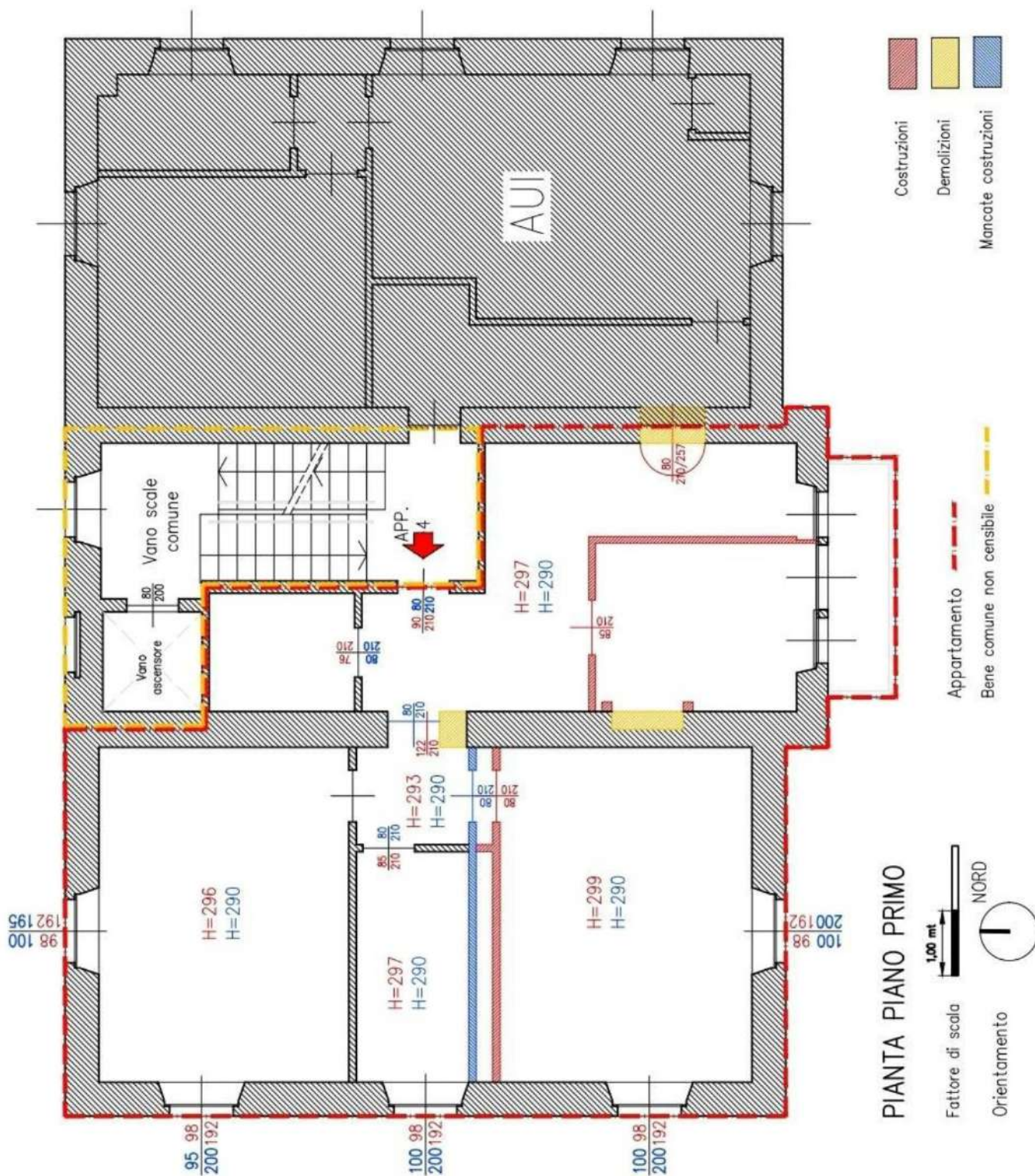


Figura 30: Pianta Piano Primo difformità

La verifica della conformità edilizia della cantina è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2402 del 23.04.2003 - P.E. n° 50 / 2003 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa, e si rileva quanto segue:

10. si rileva una variazione dimensionale della porta di accesso

Con riferimento alle parti comuni del fabbricato (vano scale) e all'area a giardino esterna si rilevano le seguenti difformità rispetto alla pratica edilizia Concessione Edilizia n° 13/03 del 12.06.2003 - P.E. n° 13 / 2003 e Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11/2017 del 14.06.2017 - P.E. n° 11 / 2017 che rappresentano l'ultimo stato autorizzato dello stesso, rilevando quanto segue:

11. la realizzazione di una rampa per disabili sul fronte nord e un diverso numero di gradini nelle rampe esterne di accesso;
12. modesta difformità dimensionale dei locali comuni, la presenza di una controparte adiacente il vano ripostiglio comune e diverso numero di gradini nella rampa di accesso al vano scale e al ripostiglio;
13. variazioni dimensionali delle porte di ingresso, dell'ascensore e del ripostiglio;
14. realizzazione di pergolato/gazebo su porzione di giardino comune non presente nelle pratiche autorizzative.
15. demolizione di parte delle tramezzature a suddivisione del corridoio delle cantine dalle cantine esclusive abbinata ai Lotti 5 e 6.

La verifica della conformità edilizia dell'autorimessa è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2392 del 13.04.2004 - P.E. n° 27 / 2004 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa, rilevando quanto segue:

16. variazione dimensionale del locale wc interno all'autorimessa;
17. diversa posizione della bocca di lupo presente nel muro contro terra lato ovest;
18. diversa altezza del locale autorimessa;
19. variazione dimensionale del portone di ingresso.

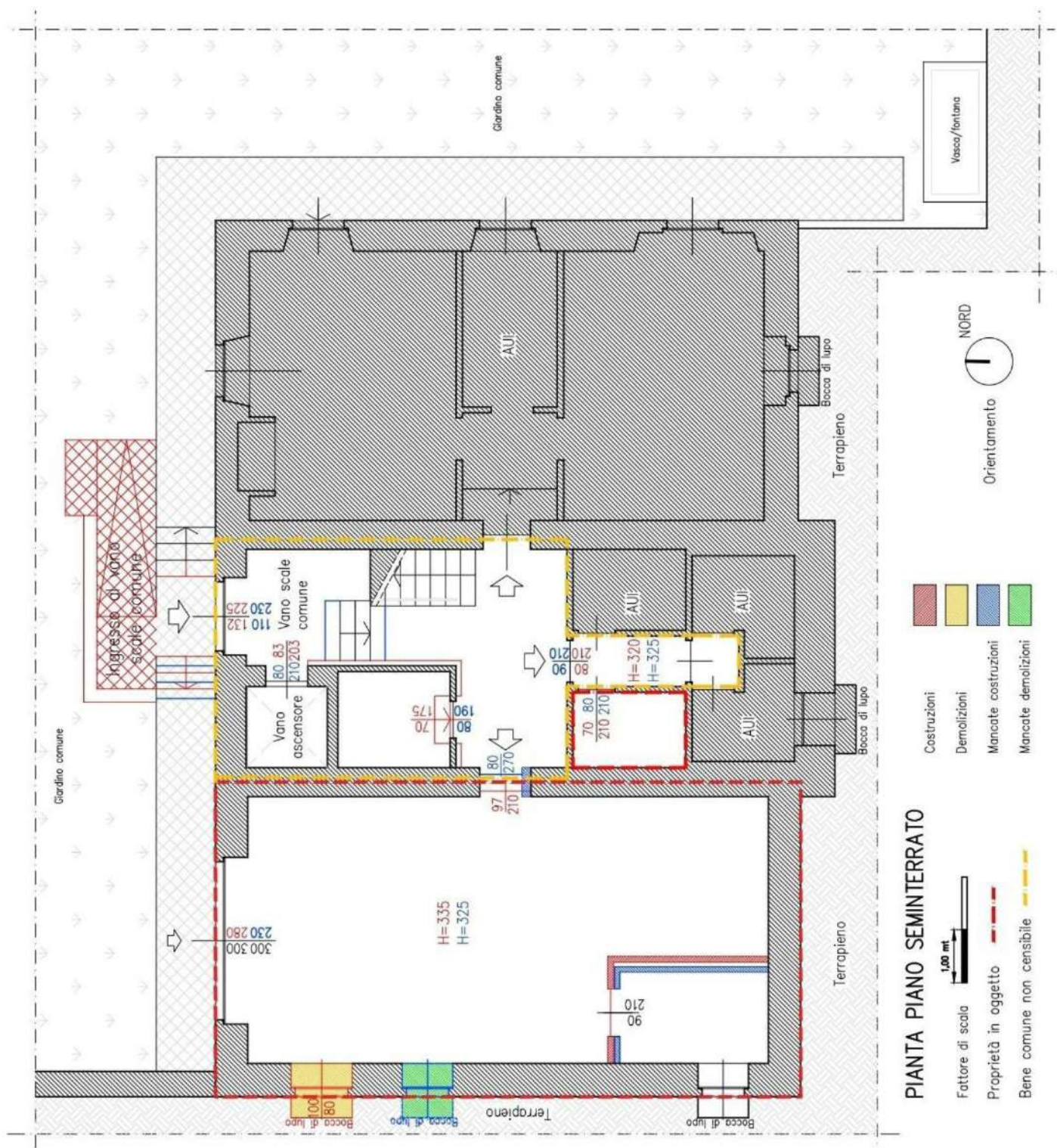


Figura 31: Pianta Piano Seminterrato difformità

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 1106, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore Fallimentare, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione.

Si ritiene necessario provvedere con la regolarizzazione dello stato di fatto rilevato mediante opportuno provvedimento edilizio autorizzativo in sanatoria e/o la messa in pristino dei luoghi ove possibile.

Si ritiene altresì necessario provvedere alla revisione degli impianti tecnologici presenti e alla redazione di verifica della conformità degli stessi.

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 20.05.2023.

Si allegano l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali e le visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni. **(Allegato 1)**

A seguito dei sopralluoghi svolti presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti risalenti al 2017.

Dal confronto eseguito relativamente all'appartamento sono state riscontrate irregolarità consistenti in variazioni dimensionali dei locali e delle altezze in particolare la mancata rappresentazione delle tramezze che suddividono il locale soggiorno/cucina, di quella che crea il ripostiglio all'ingresso, dell'apertura che mette in comunicazione con l'adiacente l'appartamento. E' inoltre difforme dal rilevato la rappresentazione della tramezza tra bagno e camera da letto e l'altezza dei locali.

Relativamente all'autorimessa è indicata una diversa altezza.

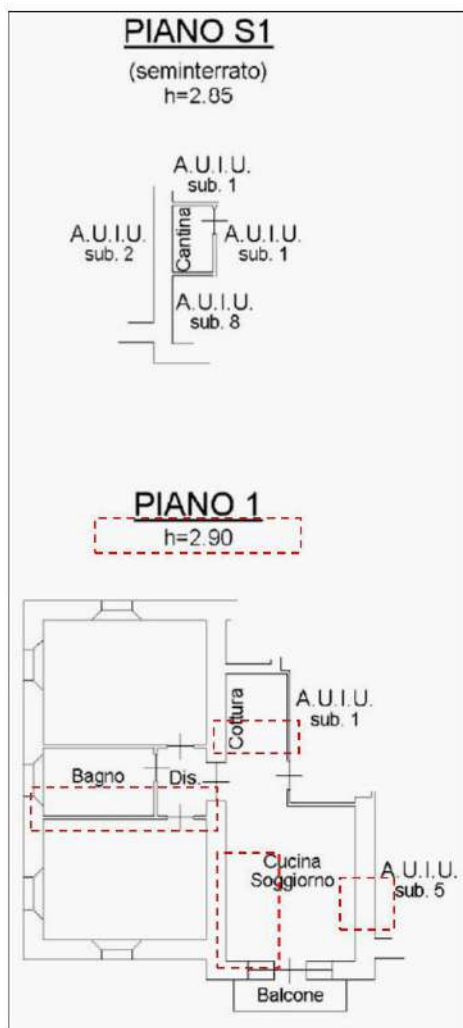


Figura 32: Planimetria castale Appartamento 4 con cantina (Sub. 6)

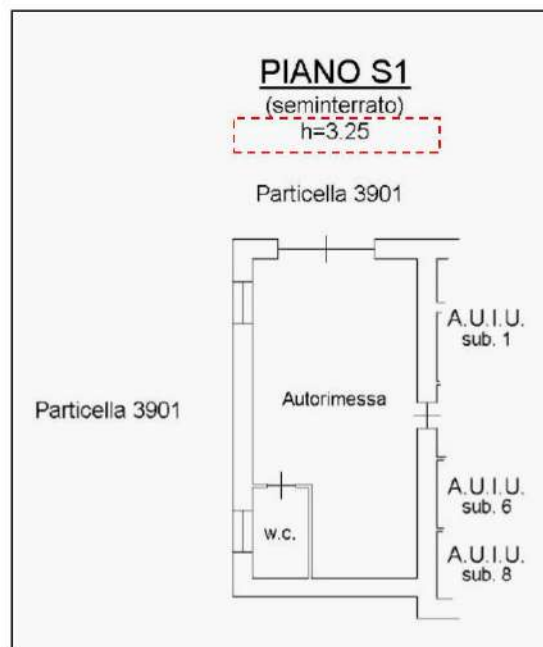


Figura 33: Planimetria castale Autorimessa (Sub. 2)

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 1106, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore Fallimentare, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le motivazioni sopra descritte.

Si ritiene pertanto necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di perizia con corretta rappresentazione dei locali.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Aggiornamento al 31.08.2023

Visura ipotecaria ventennale relativamente a beni immobili siti in Comune di **ANGOLO TERME**, così censiti:

A) Catasto Fabbricati, Foglio ANG/17, Via Regina Elena n.2, mappali:

2740/2 P.S1 Cat.C/6 Cl.4 Mq. 50 Rendita € 95,54.=
2740/3 P.S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3 Rendita € 123,95.=
2740/4 P.T. Cat.A/2 Cl.3 Vani 6 Rendita € 247,90.=
2740/5 P.1-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3,5 Rendita € 144,61.=
2740/6 P.1-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 4,5 Rendita € 185,92.=
2740/7 P.2-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3,5 Rendita € 144,61.=
2740/8 P.2-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 4,5 Rendita € 185,92.=

B) Catasto Terreni, Foglio 9 logico (foglio 17 fisico), mappale:

3901 di Ha 0.09.20

Attualmente in ditta a:

--- OMISSIS --- -- SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE – ONLUS – in liquidazione

Con sede in Angolo Terme (BS)
Codice Fiscale --- OMISSIS ---0

Quota 1/1 proprietà

In forza di compravendita con Atto Notaio Alessandro Serio Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, registrato a Brescia il giorno 11.07.2017 al n. 30426 S. 1/T (**Allegato 4.1**).

Anteriormente al ventennio il mappale 2740 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati ed il mappale 3901 del foglio 9 (logico) del Catasto Terreni di Angolo Terme erano di proprietà di:

--- OMISSIS ---

Con sede in Trescore Cremasco (CR)

Codice Fiscale --- OMISSIS ---

Quota 1/1 proprietà

ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 588/540 del 21.01.2002 – compravendita**

***** Trasc. 589/541 del 21.01.2002 - compravendita**

Atto Notaio Giovanni Battista Donati Rep. 72127/15293 del 07.01.2002 (**Allegato 4.2**) compravendite, con cui la citata società "--- OMISSIS ---" acquista

a) dai signori --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 6/72), --- OMISSIS --- (quota 27/72) e --- OMISSIS --- (quota 3/72), la casa per civile abitazione ubicata in Comune di Angolo Terme, Via Regina Elena n.2 censita nel Catasto Fabbricati al foglio ANG/17 con il mappale:

2740 P.S1-1-2 Cat.A/2 Cl.3 Vani 14,5 R.C. Euro 599,09.=

Prezzo Euro 160.101,64.= pagato e quietanzato.

b) dai signori --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 6/72), --- OMISSIS --- (quota 15/72) e --- OMISSIS --- (quota 15/72), l'appezzamento di terreno di pertinenza della abitazione sopradescritta, censito nel Catasto Terreni al foglio 9 logico (foglio 17 fisico) con il mappale:

3901 di Ha 0.09.20

Prezzo Euro 10.329,14.= pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.

Patti speciali

1) le parti, in proprio ed in persona come sopra, si danno atto degli impegni ed obblighi già assunti dalla società "--- OMISSIS ---", con sede in Capo di Ponte, nell'atto autenticato nelle firme dal dr. Paola Ghidoni, notaio in Darfo Boario Terme, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 et in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070 (**Allegato 4.3**), registrato a Breno il 22 maggio 1993 al n. 751, serie 2v, nonché della contestuale cessione di volumetria spettante i beni qui ceduti pari a mc. 206.

2) la società acquirente, in persona come sopra, si dichiara a conoscenza che **non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine di pertinenza dell'immobile suddetto**, trattandosi di fondo intercluso. la società acquirente, in persona come sopra, si impegna pertanto ad

ottenere apposita servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, assumendosene in toto i relativi oneri, sollevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo. »

***** Trasc. 4309/3133 del 11.07.2017**

Atto Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, registrato a Brescia 2 il giorno 11.07.2017 al n. 30426 S. 1/T, **(Allegato 4.1) compravendita**, con la quale la società “

S.R.L.” con sede in Trescore Cremasco vende a favore della società “--- OMISSIS --- – Società Cooperativa

Sociale – Onlus”, come sopra generalizzata, che accetta ed acquista i beni immobili oggetto di relazione, ubicati in Comune di Angolo Terme, consistenti in edificio con corte di pertinenza esclusiva circostante, con accesso da Via Regina Elena n.2, eretto sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Angolo

Terme, sezione di Angolo, al foglio 9 logico con le particelle:

2740 – are 2.60 – ente urbano;

3901 – seminativo – classe 2 – are 9.20

Il bene venduto è censito nel Catasto Fabbricati al foglio ANG/17 con i mappali:

2740/1 piani S1-T-1-2 – bene comune non censibile;

2740/2 piano S1 Cat.C/6 cl.4 Mq. 50 R.C. Euro 95,54;

2740/3 piano S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3 R.C. Euro 123,95;

2740/4 piano T. Cat. A/2 cl.3 vani 6 R.C. Euro 247,90;

2740/5 piani 1-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3,5 R.C. Euro 144,61;

2740/6 piani 1-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 4,5 R.C. Euro 185,92;

2740/7 piani 2-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3,5 R.C. Euro 144,61;

2740/8 piani 2-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 4,5 R.C. Euro 185,92.

Il bene è venduto unitamente ai suoi accessori e pertinenze.

Le parti dichiarano che è necessario effettuare dei lavori di delimitazione con recinzione metallica dell'area oggetto del presente atto, dei lavori per la realizzazione di un nuovo accesso carraio sulla via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio.

Prezzo Euro 575.000,00.= pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi, ad eccezione di ipoteche successivamente annotate di cancellazione, e dei patti citati nel contratto di vendita concluso in data 7 gennaio 2002 per atto redatto dal notaio Giovanni Battista Donati, n. 72.127 di repertorio e n. 15.293 di raccolta, **(Allegato 4.2)** registrato a Crema in data 7 gennaio 2002 al n. 137 serie 1V e trascritto a Breno in data 21 gennaio 2002 ai n.ri 588-58/540-541, e precisamente:

« 1) le parti, in proprio ed in persona come sopra, si danno atto degli impegni ed obblighi già assunti dalla società "--- OMISSIS ---", con sede in Capo di Ponte, nell'atto autenticato nelle firme dal dr. Paola Ghidoni, notaio in Darfo Boario Terme, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 et in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, **(Allegato 4.3)** registrato a Breno il 22 maggio 1993 al n. 751, serie 2v, nonché della contestuale cessione di volumetria spettante i beni qui ceduti pari a mc. 206.

2) la società acquirente, in persona come sopra, si dichiara a conoscenza che **non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine di pertinenza dell'immobile suddetto**, trattandosi di fondo intercluso. la società acquirente, in persona come sopra, si impegna pertanto ad ottenere apposita servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, assumendosene in toto i relativi oneri, sollevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo. »

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Vincoli: da Titolo: Atto Notaio Alessandro Serioli Rep. 39778/14811 del 11.07.2017

Si evidenzia come nell'Atto di compravendita Notaio Alessandro Serioli Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, **(Allegato 4.1)** le parti dichiarano che è necessario effettuare dei lavori di delimitazione con recinzione metallica dell'area oggetto del presente atto, dei lavori per la realizzazione di un nuovo accesso carraio sulla via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio. Le parti si accordano anche sulla suddivisione dei costi necessari alla realizzazione delle opere previste.

Si evidenzia però che tali lavori non sono stati oggetto di realizzazione né da parte della ditta venditrice (--- OMISSIS ---), né da parte della società acquirente e attuale proprietaria (--- OMISSIS --- società cooperativa sociale onlus in liquidazione).

Si evidenzia inoltre che come da comunicazioni intercorse con l'ufficio tecnico comunale e come confermato verbalmente dal Responsabile dell'ufficio Tecnico, alla data della presente perizia non risulta emesso alcun provvedimento prescrittivo da parte dell'Amministrazione Comunale in relazione alla realizzazione di tali opere.

Si ritiene in ogni caso che l'esecuzione di tali opere, in particolare quelle connesse alla formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta dei veicoli nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio, siano necessarie a garantire la presenza di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare presente nel fabbricato e pertanto debbano rimanere a carico degli acquirenti delle unità immobiliari inserite nel fabbricato in oggetto, in quanto comproprietari della quota indivisa pari ad 1/6 ciascuno dell'area a corte identificata con il mappale 3901 fg.9.

La costituzione di eventuali diritti a favore dell'intero mappale o la realizzazione di un nuovo accesso carraio non sono oggetto di alcun impegno da parte della attuale società in liquidazione che risulta libera

da ogni onere e responsabilità al riguardo, lasciando pertanto alla parte acquirente ogni onere in tal senso.

Servitù: Sono presenti servitù Non sono presenti servitù

Nell'Atto di compravendita Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, **(Allegato 4.1)** si evidenzia che non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine e nemmeno all'autorimessa di pertinenza dell'immobile suddetto, trattandosi di fondo intercluso.

L'accesso pertanto al piano seminterrato, al vano scale e ascensore di accesso ai vari piani del fabbricato nonché all'autorimessa e alle cantine, può avvenire unicamente dall'attuale accesso pedonale posto su Via Regina Elena snc, percorrendo il vialetto che attraversando il giardino comune, tramite il vano scale esterno, permette di raggiungere l'area a verde al piano sottostante e da essa i locali e vani citati.

Non è pertanto presente alcuna servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, gravante le aree circostanti il lotto identificato con il mappale 3901 del fg.6 di Catasto terreni e a favore degli immobili oggetto della presente perizia, atta a garantire l'accesso pedonale e carraio alle unità immobiliari inserite nel presente lotto di vendita.

Costituzione di servitù impiantistica

Il sottoscritto CTU per contro, tenuto conto della necessità di agevolare l'aggiornamento delle dotazioni impiantistiche degli appartamenti e in particolare l'eventuale adeguamento degli impianti alle normative e agli standard di sicurezza vigenti, attribuisce nel presente lotto di vendita, relativamente alle porzioni comuni del fabbricato (vano scale, facciate, murature perimetrali) o alle porzioni di fabbricato che solo per quota vengono attribuite in possesso esclusivo (autorimessa e giardino), il diritto per ogni singolo appartamento all'installazione e/o al passaggio di nuove tubazioni e/o attrezzature impiantistiche, nel rispetto delle normative edilizie e igienico sanitarie vigenti.

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di possesso del bene

L'immobile nella sua interezza, e l'unità immobiliare oggetto di perizia nel presente lotto, alla data della presente valutazione risultano liberi da persone ma non da cose. In occasione del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, l'appartamento risultava disabitato. La proprietà riferisce l'assenza di contratti di locazione e/o comodato regolarmente registrati a favore di terzi.

I mobili di arredo e le suppellettili rimaste nell'immobile, non considerate nella valutazione complessiva del presente lotto di vendita, dovranno essere rimossi a cura ed onere della parte acquirente dell'immobile.

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato plurifamiliare con parti e spazi comuni, sebbene non risulta attualmente gestito da un amministratore condominiale.

Rimarranno pertanto a carico della parte acquirente, in solido con gli acquirenti delle ulteriori unità immobiliari, l'onere della redazione di un Regolamento Condominiale, in accordo con le indicazioni fornite dalla presente perizia, con predisposizione di tabelle millesimali e contestuale nomina di un Amministratore Condominiale.

Rimarranno inoltre a carico della parte acquirente tutti gli obblighi riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese secondo le leggi vigenti e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente capitolo 3.1 e 3.2 si ritiene necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia e successiva regolarizzazione catastale.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione 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, o l'eventuale realizzazione di opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate al precedente capitolo.

Non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, ritenendosi necessario predisporre un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico.

Si ritiene pertanto opportuno applicare una decurtazione al valore complessivo dell'appartamento quantificabile in circa € 7.000,00 per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia e catastale e alle opere necessarie alla parziale messa in pristino dei luoghi consistenti nella rimozione delle tramezzature in cartongesso eseguite a suddivisione del soggiorno in due vani, la chiusura dell'apertura di collegamento con l'appartamento adiacente, la revisione degli impianti tecnologici presenti e verifica della conformità

degli stessi, nonché eventuale regolarizzazione edilizia e catastale delle parti comuni del fabbricato (vano scale, ascensore, ripostiglio, ecc.). **(Allegato 10.3)**

Quanto all'autorimessa si ritiene opportuno applicare una decurtazione al valore complessivo quantificabile in circa € 3.000,00 per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia e catastale e pertanto pari a circa **€ 500,00** per la quota di 1/6 spettante al presente lotto di vendita.

In merito alle opere connesse alla formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio, così come indicate nell'atto di compravendita Not. Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017 si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'eventuale onere di realizzazione delle stesse, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione della pratica edilizia, il rilascio delle autorizzazioni. A titolo puramente indicativo l'onere connesso alla realizzazione di tali opere è stato computato dal sottoscritto in circa € 30.000,00. (Allegato 10.1)

La quota corrispondente ad 1/6 di tale cifra corrispondente alla quota di competenza di ciascun lotto e pari ad € 5.000,00 verrà decurtata dal valore di stima di ogni singolo lotto, a deprezzamento del valore dello stesso, al pari degli ulteriori oneri inerenti la regolarità edilizia, catastale e per lo stato di manutenzione e finitura.

Si evidenzia che il costo delle regolarizzazioni edilizie e catastali e/o dei costi per la messa in pristino dei luoghi e della realizzazione delle nuove opere per gli accessi e area di sosta, 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 progetto di ripristino/sanatoria non oggetto del presente incarico.

Vincoli connessi all'attitudine edificatoria

Si evidenzia che con atto Notaio Paola Ghidoni, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 e in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, **(Allegato 4.3)** è avvenuta con riferimento allo strumento urbanistico a quella data vigente, la contestuale cessione di volumetria pari a mc. 206 spettante agli immobili siti in Angolo Terme, distinti in Catasto come segue:

Catasto Terreni, foglio 17 mappale 3901 (ex 822/b) ha. 0.09.20 Rd L. 6900 Ra. L. 4600 e

Catasto Fabbricati N.C.E.U. partita 1000536 fg.17, mappale 2740 Via Regina Elena n.2, p.S1-1-2, cat. A/2 cl.3 vani 14,5, Rc. L. 1.160.000

e precisamente la quota di edificabilità competente al lotto "C" di proprietà della parte venditrice, così come risulta nel piano attuativo comparto n.27 del P.R.G. Zona Turistico -Alberghiera del Comune di Angolo Terme. beni qui ceduti pari a mc. 206.

Si evidenzia però che con lo strumento urbanistico attuale è mutata la destinazione urbanistica degli immobili e attualmente il mappale 3901 C.T. e il fabbricato identificato al NCT al mappale 2740 ricadono in zona Residenziale Esistente con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Non sono riscontrabili vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati alla Società “--- OMISSIS --- -- --- OMISSIS --- -- Onlus” – in liquidazione, liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la seguente formalità:

Aggiornamento al 31.08.2023

***** Iscr. 4323/533 del 11.07.2017**

Atto Notaio Alessandro Serio Rep. 39779/14812 del 11.07.2017.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo

a favore: Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa -

con sede in Leno - codice fiscale --- OMISSIS ---

a carico: --- OMISSIS --- -- --- OMISSIS --- -- Onlus

Somma Capitale: € 610.000,00.=

Somma Iscritta: € 915.000,00.=

Durata anni 13

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Angolo Terme, via Regina Elena n.2, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 17, con i mappali:

2740/1 ente comune

2740/2 Cat.C/6 Mq. 50

2740/3 Cat.A/2 Vani 3

2740/4 Cat.A/2 Vani 6

2740/5 Cat.A/2 Vani 3,5

2740/6 Cat.A/2 Vani 4,5

2740/7 Cat.A/2 Vani 3,5

2740/8 Cat.A/2 Vani 4,5

E nel Catasto Terreni al foglio 9 (logico) con i mappali:

2740 di Ha 0.02.60 ente urbano

3901 di Ha 0.09.20

In allegato viene riportata la visura ipotecaria ventennale relativa agli immobili in oggetto e le relative note con aggiornamento al 31.08.2023. **(Allegato 5)**

In data 29.09.2023 risulta inoltre trascritta la sentenza di liquidazione giudiziaria.

***** Trasc. 5834/4668 del 26.09.2023**

Tribunale di Brescia Rep. 123/2023 del 10.05.2023.

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

a favore: Massa dei creditori

a carico: --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---- in liquidazione – con sede in Angolo Terme –

codice fiscale --- OMISSIS ---0

Grava sui mappali 2740 sub. n.ri 2, 3, 4, 5, 6, 7,8 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati di Angolo Terme e sul mappale 3901 del foglio 9 del Catasto Terreni di Angolo Terme.

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 in libero mercato**” e del “**più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore di realizzo**” nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame di libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura di liquidazione giudiziale.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il **valore di vendita forzata o di realizzo** viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è spesso usato in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Assunzioni e condizioni limitative

La presente relazione di stima è relativa ai beni di proprietà della società “--- OMISSIS --- Società Cooperativa

Sociale Onlus In Liquidazione” 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 dal sottoscritto nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale.

Quanto alle verifiche di conformità catastale si evidenzia che sono state eseguite con riferimento alle planimetrie catastali ultime in atti.

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alla Relazione ipotecaria ventennale redatta sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 31.08.2023.

Quanto alle decurtazioni del valore di stima corrispondenti al costo stimato di realizzazione delle opere per la formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte, si evidenzia che tale decurtazione è stata apportata nell'ipotesi che tale obbligo sottoscritto dalle parti venga attuato dalla parte acquirente, a sostituzione dell'iniziale obbligato --- OMISSIS ---.

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 l'immobile 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;
- agenti ed agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Angolo Terme (BS).

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

- Abitazioni civili in normale stato conservativo:	Min: 780 €/mq / Max 930 €/mq
- Abitazioni civili in ottimo stato conservativo:	Min: 950 €/mq / Max 1100 €/mq
- Autorimessa in normale stato conservativo:	Min: 415 €/mq / Max 510 €/mq
- Box in normale stato conservativo:	Min: 465 €/mq / Max 570 €/mq
- Posti auto coperti in normale stato conservativo:	Min: 330 €/mq / Max 400 €/mq
- Posti auto scoperti in normale stato conservativo:	Min: 205 €/mq / Max 280 €/mq
- Ville e villini in normale stato conservativo:	Min: 830 €/mq / Max 1000 €/mq

La presente valutazione tiene conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile.

Vengono valutati i valori correnti di mercato nella zona, tenendo conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, delle caratteristiche delle finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni e degli oneri gravanti sul bene.

I valori medi sopra riportati sono stati utilizzati per determinare, applicando opportuni coefficienti correttivi alle superfici dei locali accessori (cantina, balcone, portico, lastrico solare, ecc.), i più probabili valori di mercato per le diverse unità immobiliari.

Nel caso specifico verranno adottati per la presente unità immobiliare i seguenti valori di stima:

- Abitazione civile:	850 €/mq
- Autorimessa (ad uso cantina):	350 €/mq
- Area a giardino esterna:	40 €/mq

Ai valori di mercato così ricavati sono state successivamente applicate specifiche decurtazioni di valore inerenti alla mancata conformità edilizia e/o catastale così come appurata a seguito del rilievo degli immobili e con il confronto degli stessi con le pratiche edilizie autorizzate.

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e in base ai valori correnti di mercato nella zona, 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, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato:

LOTTO 4						
APPARTAMENTO TRILOCALE piano primo						
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE						
Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. Comm.le	Quota proprietà	Valore unitario	Valore di mercato
	(mq)	(%)	(mq)		(€/mq)	(€)
[1] Abitazione (quota 1/1)						
Locali di abitazione	100,69	100%	100,69	1/1	850,00	85.586,50
Balcone	3,84	30%	1,15	1/1	850,00	979,20
Cantina	3,75	25%	0,94	1/1	850,00	796,88
					Sommano €	87.362,58
[2] Autorimessa (quota 1/6)						
Autorimessa	66,10	100%	11,00	1/6	350,00	3.855,83
					Sommano €	3.855,83
[3] Giardino (quota 1/6)						
Giardino	920 (*)	100%	920	1/6	40,00	6.133,33
					Sommano €	6.133,83
Parti condominiali corrispondenti a vano scale, ascensore, ripostiglio già ricomprese (b.c.n.c.)						
(*) misura desunta da visura catastale						

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato delle unità immobiliari sopra elencate:

[1] Abitazione (quota 1/1):

- una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 4.368,13

2. una decurtazione per lo stato di conservazione delle dotazioni impiantistiche dell'appartamento e delle parti comuni (vano scale), quantificabile in ragione del 7%, quindi pari ad € 6.115,38
3. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale e parziale messa in pristino, quantificabile in € 7.000,00

Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 69.879,07

[2] Autorimessa (quota 1/6):

4. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 192,79
5. una decurtazione per lo stato di conservazione delle dotazioni impiantistiche, quantificabile in ragione del 7%, quindi pari ad € 269,91
6. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, quantificabile in € 500,00

Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 2.893,13

[3] Giardino (quota 1/6):

7. una decurtazione per gli oneri di formazione nuovo accesso e rimozione parti non sanabili (rimozione gazebo), quantificabile in € 5.000,00

Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 1.133,33

Pertanto per i beni sopra elencati riuniti in unico lotto di vendita si ottiene, arrotondando:

**VALORE DI MERCATO RIDOTTO
(QUOTA PIENA PROPRIETÀ LOTTO 4):**

€ 73.900,00 (diconsi euro settantatremilanovecento/00)

Corrispondenti a:

Lotto 4

[1] Abitazione quota 1/1 (part. 2740 sub.6):	69.900,00 €
[2] Autorimessa quota 1/6 (part.2740 sub.2):	2.900,00 €
[3] Giardino quota 1/6 (part. 3901):	1.100,00 €

Tenuto conto della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare gli immobili al valore di libero mercato, si ritiene che in caso di vendita forzata il Valore di mercato ridotto in caso di vendita forzata possa subire un ulteriore ribasso di circa 25%.

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz n.13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 1106, tecnico incaricato dal Curatore, con la presente, dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

San Zeno Naviglio 12.10.2023

Il Tecnico
Ing. Massimiliano Gorlani



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV

Civile, Fallimentare, procedure concorsuali ed esecuzioni

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 67 / 2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 5

Appartamento bilocale al Piano secondo
sito a Angolo Terme (BS) in Via Regina Elena n°2/snc

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: --- OMISSIS ---
ONLUS IN LIQUIDAZIONE
con sede in --- OMISSIS ---, 25040 Angolo Terme (BS)
C.F. e P.iva: --- OMISSIS ---

CURATORE: **DOTT. PIER FRANCO SAVOLDI**
Piazza Europa 13, 25050 Passirano (BS)

C.T.U.: **ING. MASSIMILIANO GORLANI**
Via A.Diaz 13, 25010 San Zeno Naviglio (BS)
Tel. 030-6854094 Mail: studio@e-artec.it
Pec: arteccertificata@pec.e-artec.it



RIEPILOGO SINTETICO

LOTTO N.5

Descrizione sintetica

1) Appartamento bilocale al piano secondo con cantina.

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 7 P.2 - S1 Cat. A/2
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

2) Autorimessa al piano seminterrato.

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 2 P.S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/6

3) Vano scale, ascensore, ripostiglio

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 1 P.S1-T-1-2
Quota e Diritto di Proprietà: b.c.n.c. a tutti gli appartamenti

4) Giardino.

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (C. Terreni) Fg.9, part. 3901 Seminativo
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/6

Valore di mercato ridotto (Lotto 5): € 58.000,00 (euro cinquantottomila/00)

Verifica di conformità

1) Appartamento bilocale al piano secondo part. 2740 sub. 7

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

2) Autorimessa al piano seminterrato, part. 2740 sub. 2

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

3) Vano scale, ascensore, ripostiglio part. 2740 sub. 1

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

4) Giardino mappale 3901

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

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato:	NO
Oneri di natura condominiale:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	SI

Limitazioni:

Assunzioni limitative:	SI
Condizioni limitative:	SI

INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	6
Localizzazione	6
Zona	6
Mappa geografica.....	6
Destinazione urbanistica dell'immobile	7
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato.....	7
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	15
Tipologia edilizia e Descrizione sintetica dell'unità immobiliare	15
Stato di manutenzione e Finiture dell'unità immobiliare.....	20
Impianti in dotazione al fabbricato e all'unità immobiliare	21
Funzionalità dell'immobile.....	23
Esposizione prevalente dell'immobile	24
Luminosità dell'immobile.....	24
Panoramicità dell'immobile	24
Classe energetica.....	25
Identificazione catastale dell'unità immobiliare	25
Confini dell'unità immobiliare	27
Consistenza.....	28
Criterio di misurazione.....	28
Calcolo delle superfici di proprietà.....	29
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	31
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	31
Anno di costruzione	31
Titoli autorizzativi esaminati.....	31
Situazione urbanistica.....	35
Limitazioni urbanistiche	36
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	37
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica.....	41
3.2 RISPONDEZZA CATASTALE.....	41
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti.....	41
Dichiarazione di rispondenza catastale	42
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	43
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	46
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	48
Stato di possesso del bene.....	48
Oneri di natura condominiale.....	48
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale.....	48
Vincoli connessi all'attitudine edificatoria.....	49
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	50

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente	51
6. ANALISI ESTIMATIVA	53
Utilizzo della valutazione	53
Basi del valore	53
Assunzioni e condizioni limitative.....	53
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	54
Criterio di valutazione	54
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	56
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.....	58
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	59

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Angolo Terme

Via Regina Elena n°2/snc

Zona

L'immobile si trova nel comune di Angolo Terme, comune montano posto nella parte centrale della Val Camonica, a circa 60 km dal Comune di Brescia, e a una quindicina di Km dalla sommità del Lago d'Iseo. Il fabbricato sorge nelle vicinanze del centro storico comunale e dalla sede comunale in un contesto prevalentemente residenziale.

Nelle immediate vicinanze vi sono i principali servizi e attività commerciali

Mappa geografica

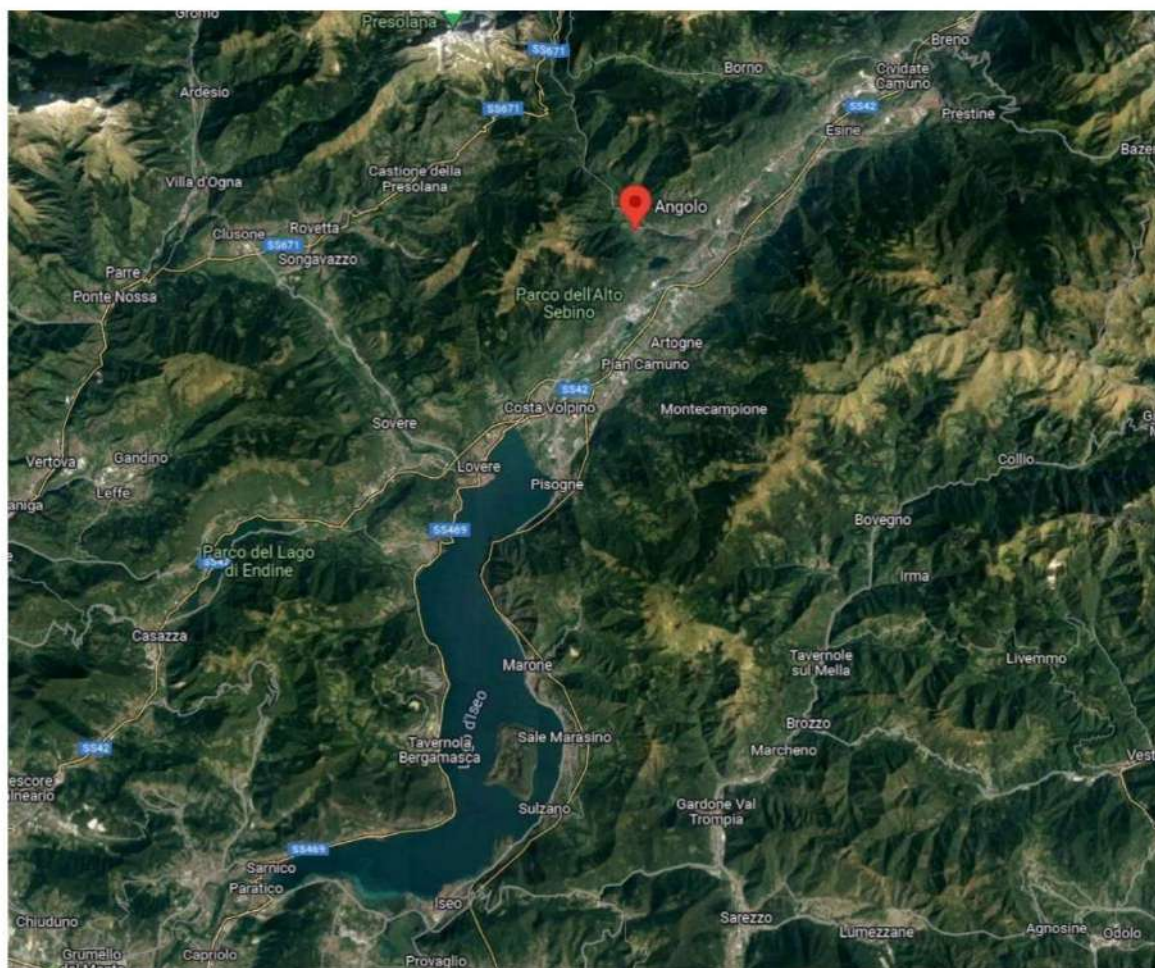


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps



Figura 02: Indicazione del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili - fonte google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in zona "R2 Residenziale esistente". 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

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è un edificio a destinazione residenziale collocato al limitare del centro storico del comune di Angolo Terme, nella zona centrale del territorio comunale, in prossimità di Piazza degli Alpini e nelle immediate vicinanze del municipio.

Il fabbricato, edificio storico di tipologia unifamiliare edificato anteriormente al 1967, è stato oggetto di un intervento di completa ristrutturazione a partire dall'anno 2002 che ne ha determinato la conformazione attuale. È un edificio plurifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato; circondato dal giardino originariamente di più ampie dimensioni; in esso trovano collocazione le sei unità immobiliari ad uso residenziale e l'autorimessa in cui l'originario edificio storico unifamiliare è stato suddiviso.

Le unità immobiliari presenti consistono in tre bilocali, due trilocali, un quadrilocale con corte esclusiva, quattro cantine, una autorimessa e il giardino circostante.

Alle unità immobiliari si accede dall'ingresso pedonale con cancellino su via Regina Elena (numero civico assente) percorrendo il marciapiede a fianco dell'edificio in lato ovest e attraversando il giardino comune

al piano terra fino alla scala esterna che permette di scendere al piano inferiore (piano seminterrato del fabbricato). Il giardino circostante il fabbricato risulta infatti disposto su due livelli, cingendo il fabbricato in lato sud e ovest al piano terreno, mentre in lato nord ed est al piano seminterrato.

Dal giardino retrostante il fabbricato, e posizionato al piano seminterrato, si può raggiungere l'ingresso del vano scale interno al fabbricato che dà accesso a tutte le unità immobiliari presenti ai vari piani che attorno ad esso risultano distribuite. Nel vano scale è installato un ascensore che però non permette l'accesso al pianerottolo di ingresso dei singoli appartamenti ma garantisce lo sbarco sul mezzanino di raccordo tra le rampe di interpiano.

Al piano seminterrato è presente un bilocale oltre alle cantine e all'autorimessa accessibili dal disbrigo comune del vano scale.

L'autorimessa di fatto non è utilizzabile per il rimessaggio di alcun autoveicolo, essendo il lotto intercluso e non potendo pertanto raggiungere l'ingresso alla stessa senza attraversare l'area adiacente di proprietà di terzi.

Il giardino al piano seminterrato, è raggiungibile quindi solo pedonalmente dal vano scale esterno dalla porzione di giardino a livello soprastante con accesso dalla via pubblica.

Al piano terra è presente un quadrilocale che occupa l'intero piano del fabbricato che, oltre all'accesso dal vano scale comune, è dotato anche di accesso privato dal giardino antistante esclusivo. Il giardino confina con Via Regina Elena e da essa si accede con cancellino metallico esclusivo al civico n° 2.

Al piano primo del fabbricato sono presenti un bilocale in lato est ed un trilocale in lato ovest, entrambi con affaccio anche in lato nord e sud.

Al piano secondo mansardato con tetto in legno a vista sono presenti un bilocale in lato est ed un trilocale in lato ovest, entrambi con affaccio anche in lato nord e sud.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

- | | |
|----------------------------|--|
| -N. tot piani: | 4 (3 piani fuori terra, 1 seminterrato) |
| -Struttura in elevazione: | Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato |
| -Solai: | Legno calcestruzzo / latero c.a. |
| -Copertura: | A falde inclinate in legno e manto di copertura in coppi |
| -Murature perimetrali: | In laterizio |
| -Coibentazioni/isolamenti: | Non presenti |
| -Infissi esterni: | Legno con vetro semplice/doppi vetri |
| -Finiture esterne: | Buone, con intonaco e decorazioni di facciata |
| -Allaccio fognatura: | Presente |



Fig. 03: Vista dell'edificio da Via Regina Elena e degli accessi pedonali - fonte google maps



Fig. 04: Vista dell'edificio da Via Regina Elena - fonte google maps



Fig. 05: Vista dell'edificio da Via Regina Elena - fonte google maps

L'intero fabbricato, composto dalle unità immobiliari così come sopra descritte e dei locali accessori e pertinenze, risulta di proprietà della società:

“--- OMISSIS --- ONLUS in liquidazione” e pertanto ricadente nella Liquidazione Giudiziale N° 67 /2023.

Si riportano a seguire le piante di rilievo dell'intero immobile.

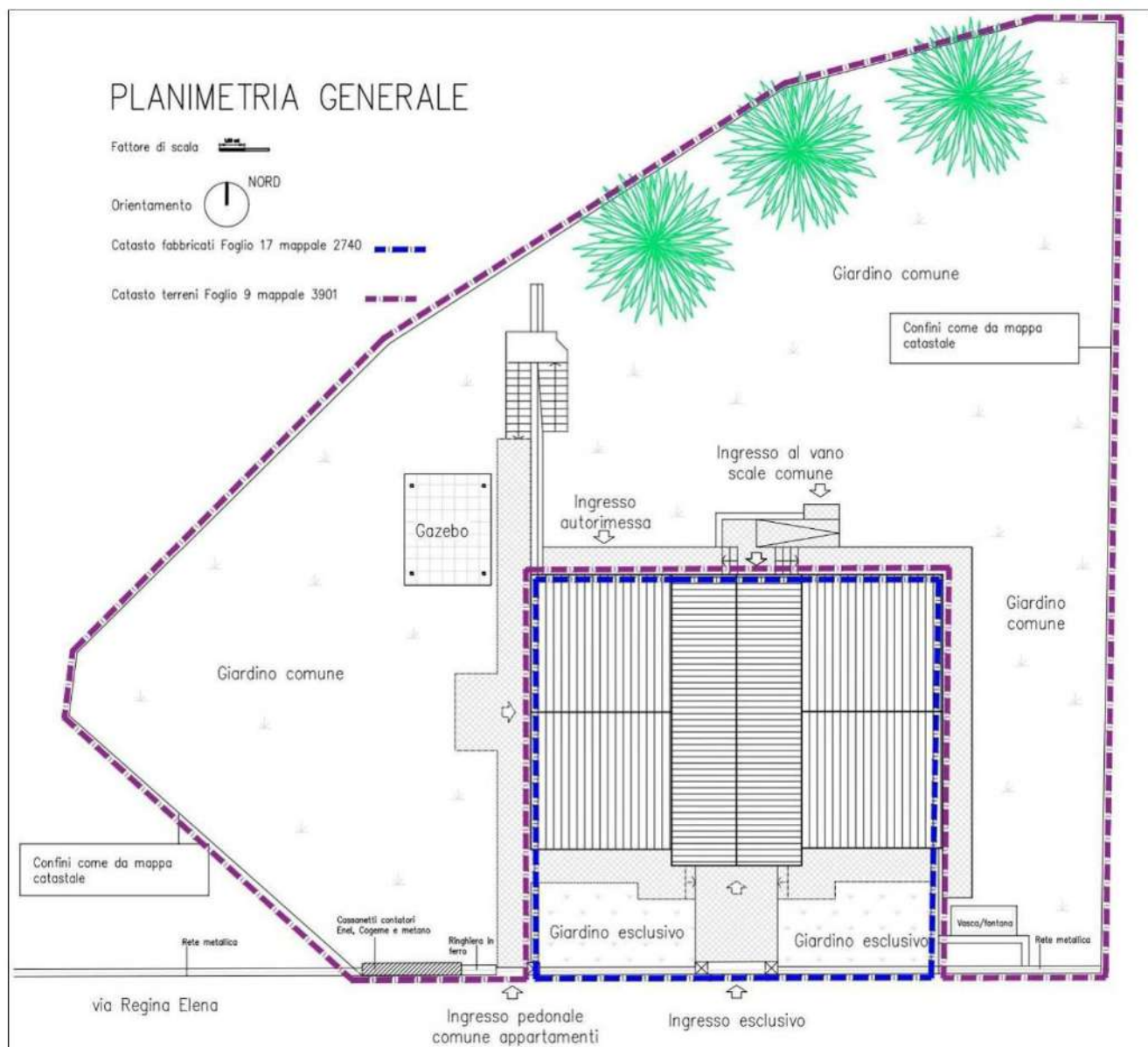


Fig. 06: Planimetria di inquadramento

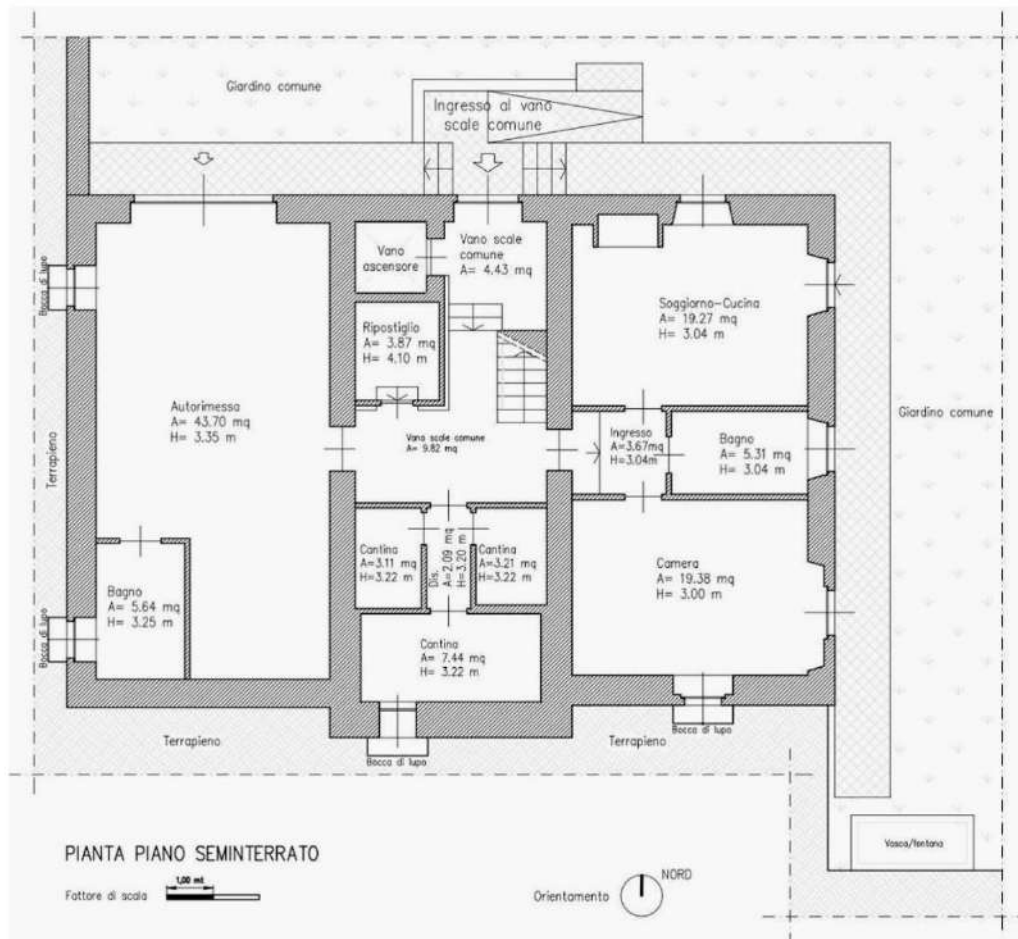


Fig. 07: Pianta fabbricato Piano Seminterrato

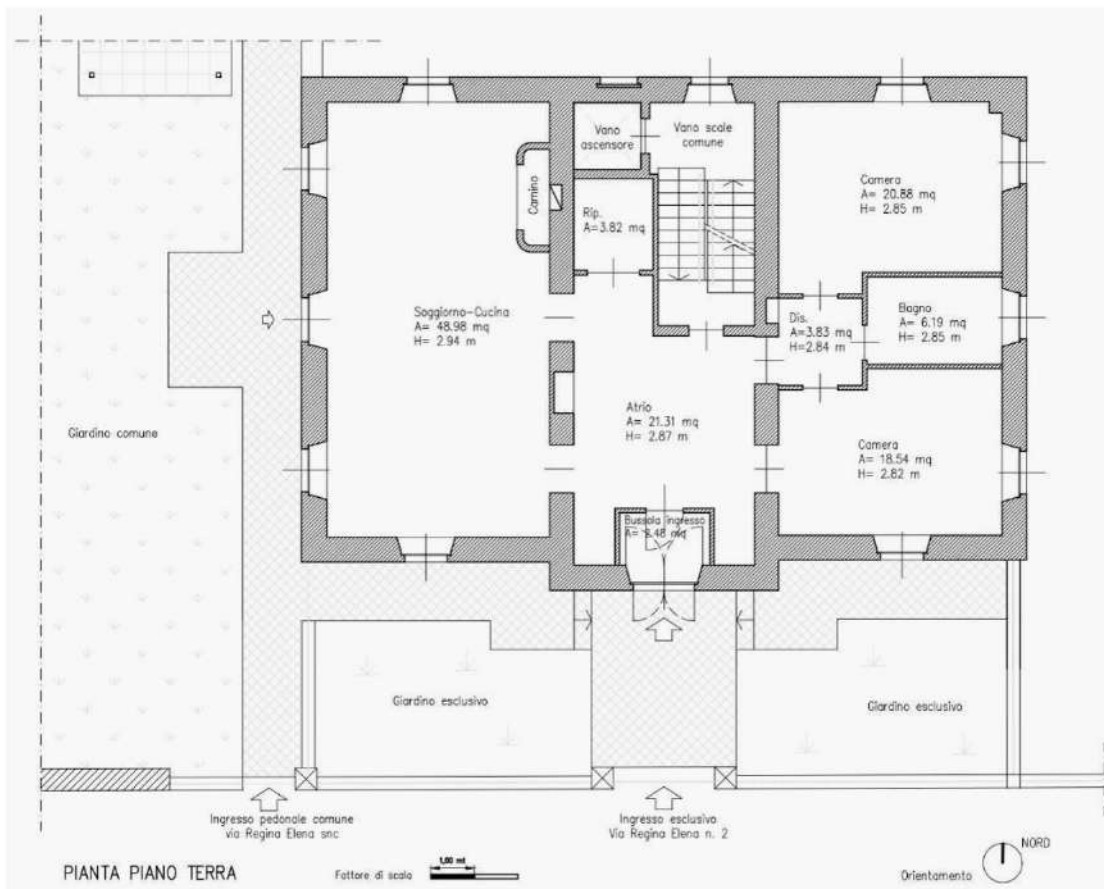


Fig. 08: Pianta fabbricato Piano Terra

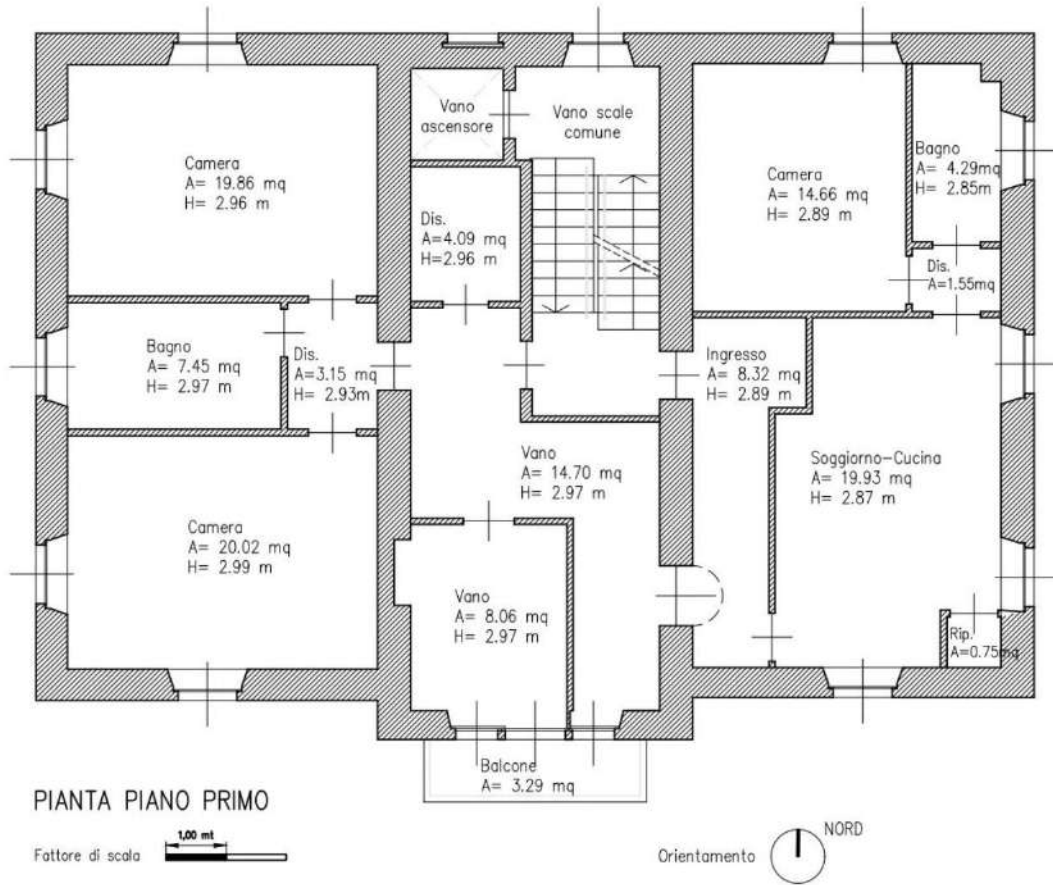


Fig. 09: Pianta fabbricato Piano Primo

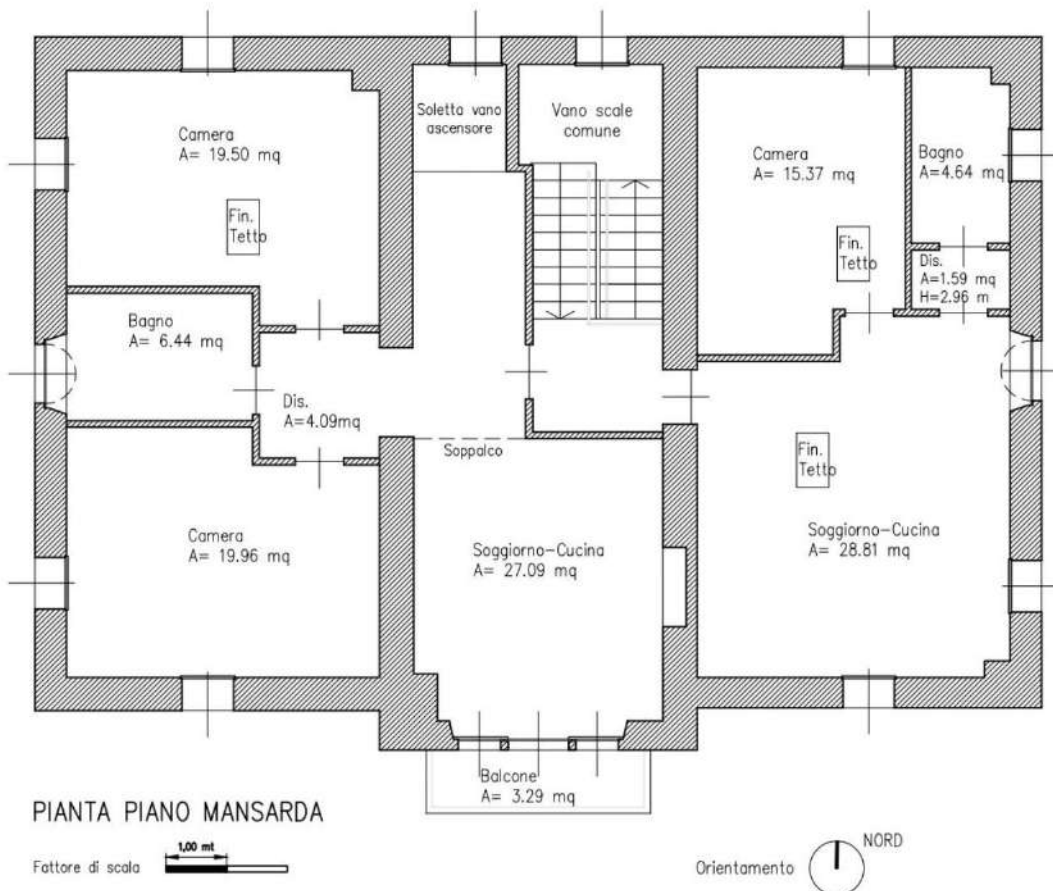


Fig. 10: Pianta fabbricato Piano Secondo

Si riportano a seguire uno stralcio dell'estratto mappa e dell'elaborato planimetrico catastale.



Fig. 11: Estratto mappa catastale

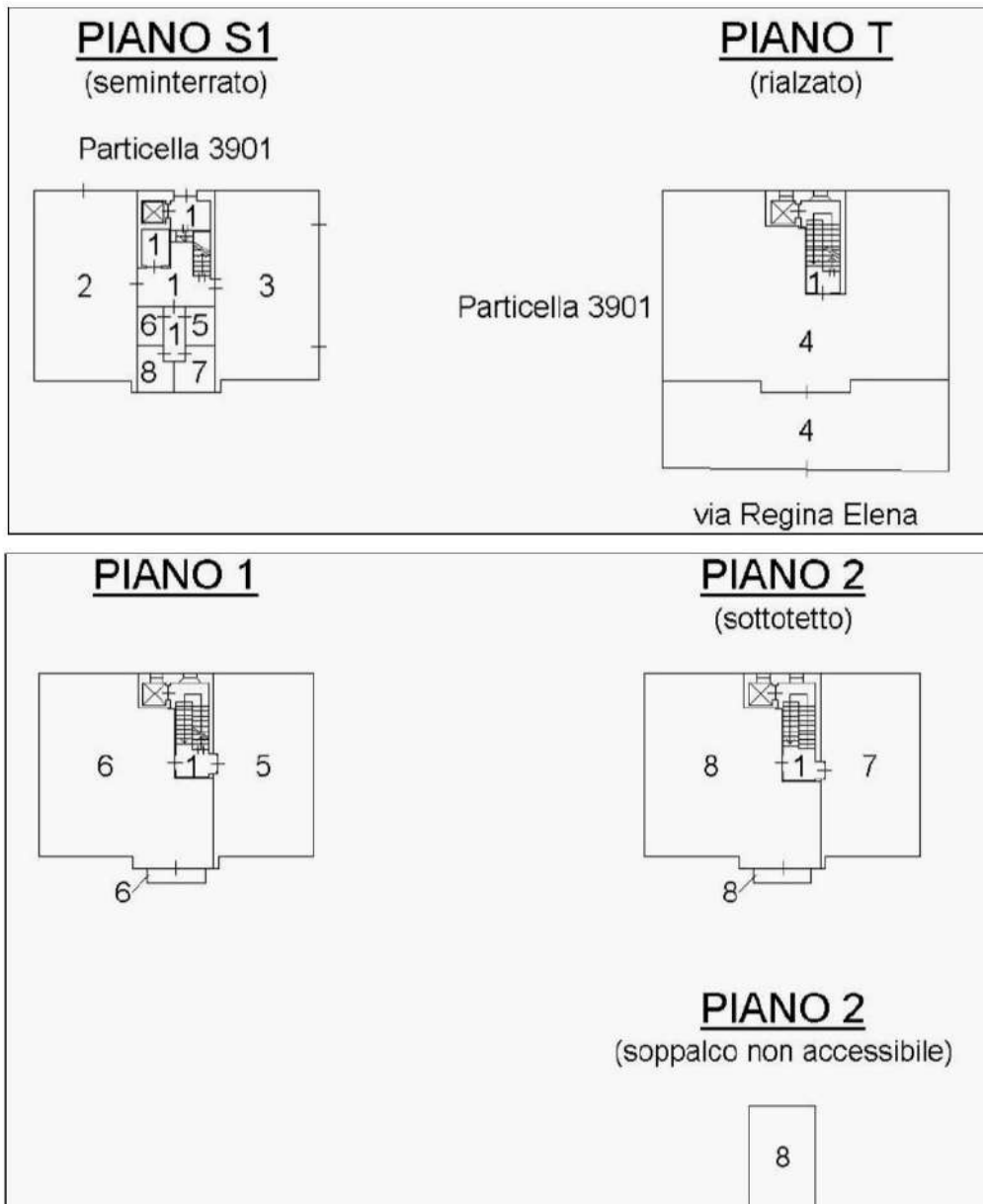


Fig. 12: Elaborato planimetrico catastale

Al fine di favorire la cessione delle unità immobiliari, il sottoscritto CTU ha provveduto alla suddivisione dei beni in diversi lotti di vendita con suddivisione e attribuzione per quota anche degli spazi accessori presenti all'interno del fabbricato (cantine, autorimessa, giardino, ecc...).

Nel complesso l'intero fabbricato, composto da sei unità abitative oltre ai rispettivi locali accessori e spazi pertinenziali, è stato suddiviso in sei distinti lotti di vendita.

Nella tabella sottostante sono elencate le unità immobiliari con relativi accessori e pertinenze raggruppate nel presente lotto di vendita, che il sottoscritto CTU ha costituito e del quale ha redatto la presente perizia di stima (Lotto 5).

Il presente lotto di vendita ricomprende pertanto, oltre alla piena proprietà dell'appartamento, anche la quota indivisa di 1/6 del giardino e la quota indivisa di 1/6 della autorimessa.

Il giardino e l'autorimessa, vengono infatti attribuiti per la quota indivisa di 1/6 a ciascuna delle sei unità immobiliari oggetto di compravendita e inserite nei rispettivi lotti di vendita 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Il vano scale con ascensore e locale ripostiglio al piano seminterrato, costituenti beni comuni non censibili alle sei unità immobiliari, vengono attribuiti in proprietà comune a ciascuna delle sei unità immobiliari proporzionalmente ai rispettivi millesimi di proprietà.

Si evidenzia che a cura dei futuri acquirenti rimarrà onere della predisposizione della tabella millesimale di suddivisione delle proprietà comuni e per il calcolo delle rispettive spese di manutenzione.

DESCRIZIONE						
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	CAT.	QUOTA CESSIONE P. PROPR.	
L O T T O 5	[1]	APPARTAMENTO BILOCALE CON CANTINA	P. 2-S1	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART.2740 SUB.7	A/2	1/1
	[2]	AUTORIMESSA CON WC	P. S1	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART. 2740 SUB.2	C/6	1/6
	[3]	VANO SCALE, ASCENSORE, RIPOSTIGLIO	P. S1-T-1-2	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART. 2740 SUB.1	b.c.n.c. ai sub.3,4,5,6,7,8	
	[4]	GIARDINO	P. T.	C. Terreni Fg. 9 PART. 3901	seminativo	1/6

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Le unità immobiliari inserite nel presente lotto di vendita consistono in:

[1] Appartamento bilocale con cantina	-	piena proprietà quota 1/1
[2] Autorimessa con wc	-	piena proprietà quota 1/6
[3] Vano scale, ascensore, ripostiglio	-	b.c.n.c. a tutti gli appartamenti
[4] Giardino	-	piena proprietà quota 1/6

L'unità immobiliare oggetto di stima, collocata al piano secondo dell'edificio, consiste di appartamento bilocale di superficie commerciale complessiva di circa 65mq, oltre ai locali accessori per le quote di comproprietà sopra riportate.

L'appartamento si trova al piano secondo in lato est con affaccio anche in lato nord e sud, è accessibile tramite il vano scale comune ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura di circa 29 mq di superficie utile, una camera di circa 15 mq, un bagno di superficie utile pari circa a 4 mq e un piccolo disimpegno di circa 1,50 mq di superficie utile. Il soggiorno ha affacci sui lati est e sud mentre la camera si affaccia a nord. Tutti i locali hanno i soffitti con travi in legno a vista, in soggiorno e in camera sono presenti dei lucernari in copertura.

Al piano seminterrato, accessibili dal vano scale comune, sono anche collocate quattro cantine, abbinata ai quattro appartamenti del piano primo e secondo. Al presente appartamento risulta abbinata una delle quattro cantine.

Il disimpegno di ingresso del vano scale dà accesso anche all'autorimessa in cui è stato realizzato un locale wc; tali vani sono stati attribuiti per quota di 1/6 in proprietà alla presente unità immobiliare. Si evidenzia tuttavia che l'autorimessa non è utilizzabile per lo stazionamento di veicoli, essendo di fatto il lotto intercluso. Il disimpegno del vano scale dà inoltre accesso anche ad un vano ripostiglio, bene comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato nel quale sono collocate le dotazioni impiantistiche del vano ascensore.

Il giardino ha superficie complessiva di circa 920 mq (misura rilevata da visura catastale) e risulta posizionato a due diversi livelli altimetrici, corrispondenti al piano terreno in lato ovest del fabbricato e al piano seminterrato in lato nord-est del fabbricato, porzioni di giardino collegate da scala esterna in muratura.

Si riportano a seguire gli elaborati grafici che identificano gli immobili inseriti nel presente lotto di vendita, per rispettive quote di proprietà.

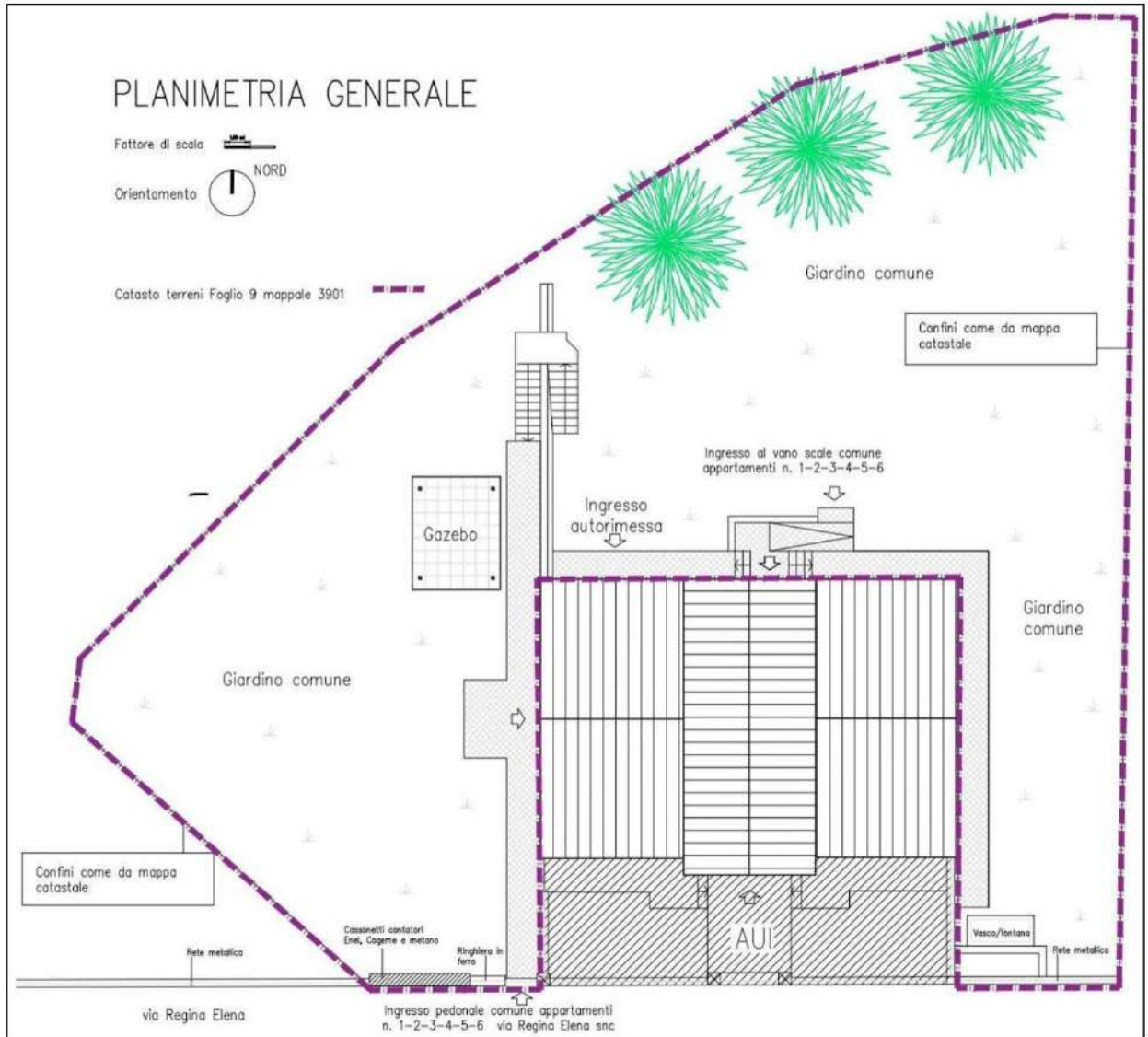


Fig. 13: Planimetria - Perimetro giardino comune mappale 3901 fg.9 (quota di 1/6)

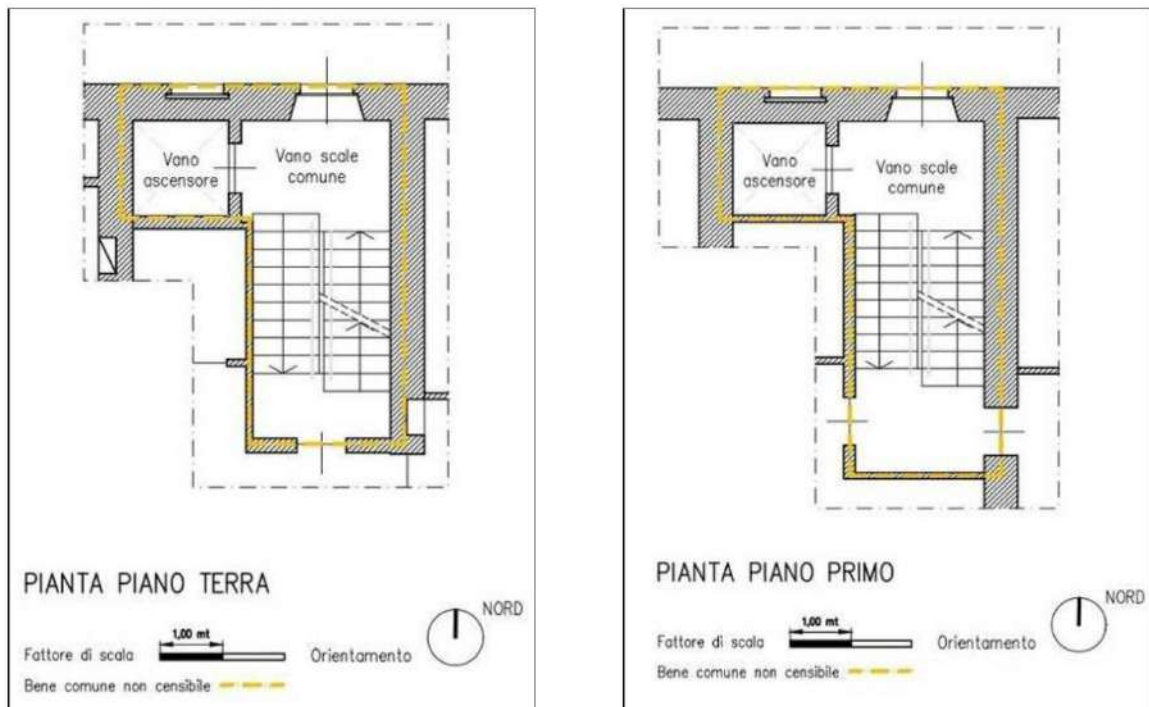


Fig. 14: Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)

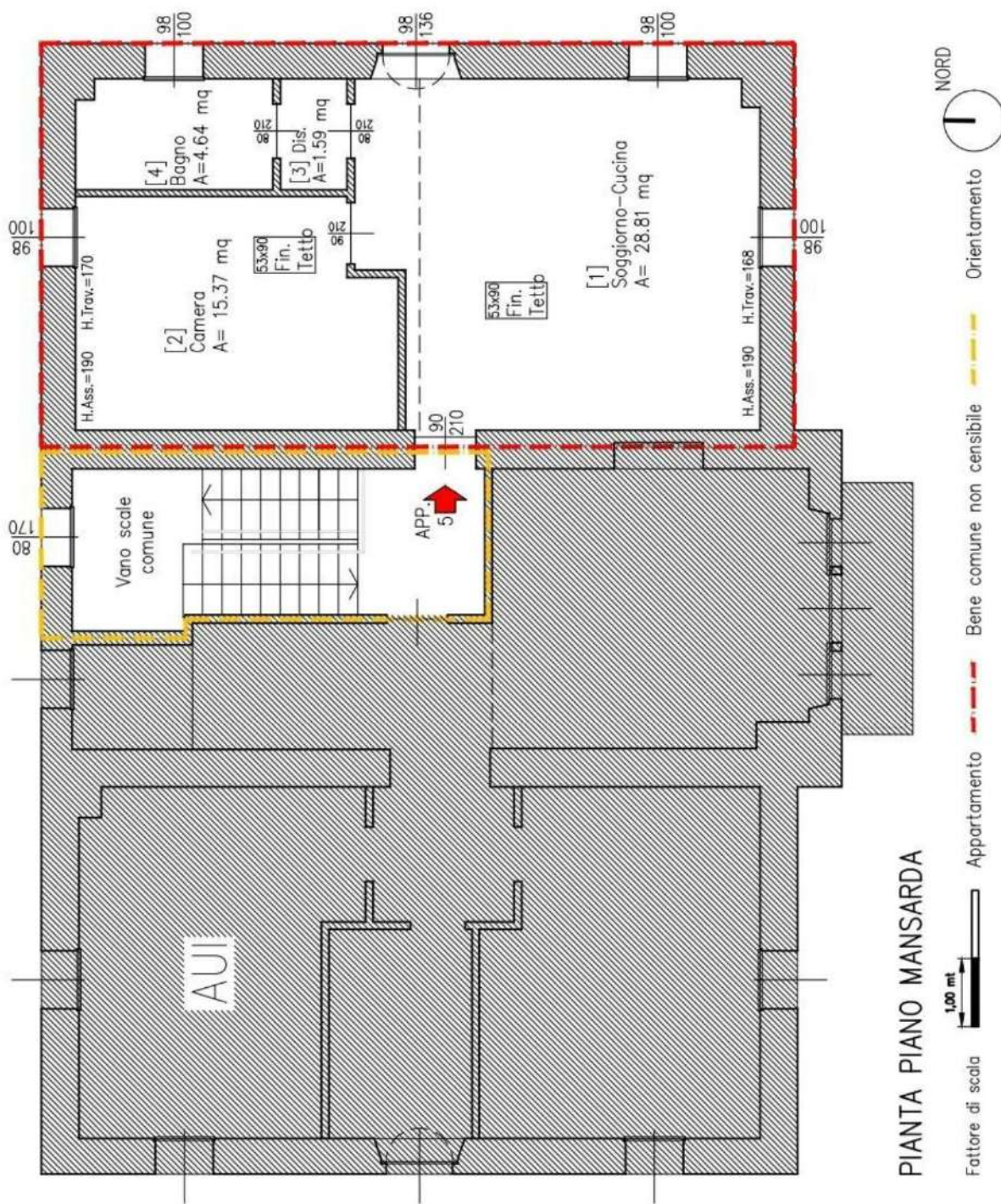


Figura 15: Pianta Piano Secondo

Appartamento 5 (particella 2740 sub.7) con quota di proprietà pari a 1/1
 Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)

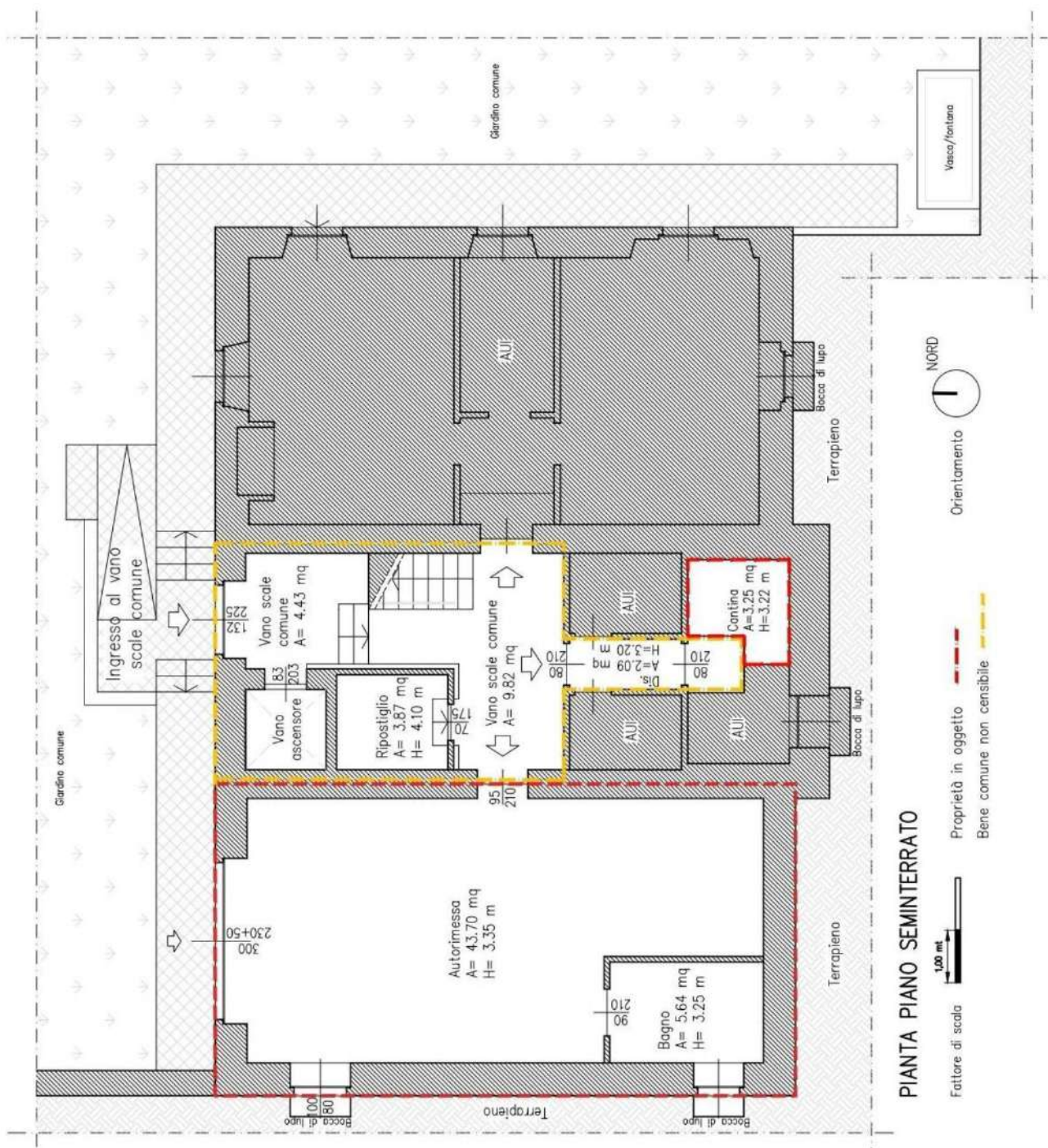


Fig. 16: Pianta fabbricato Piano Seminterrato

Cantina Appartamento 5 (particella 2740 sub.7) con quota di proprietà pari a 1/1
 Autorimessa con wc (particella 2740 sub. 2) con quota di proprietà pari a 1/6
 Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)



Ingresso



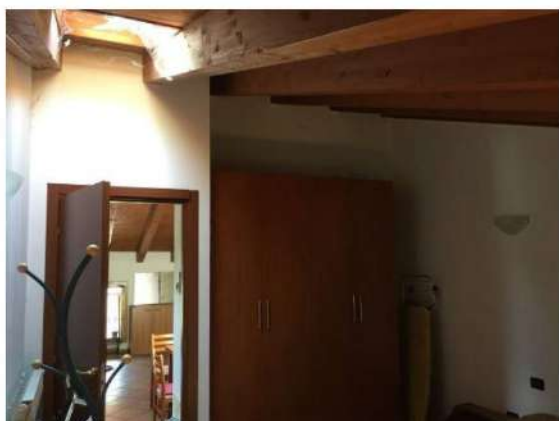
Soggiorno-cucina



Soggiorno-cucina



Camera



Camera



Bagno



Autorimessa



Autorimessa

Fig. 17: Fotografie appartamento e autorimessa

Stato di manutenzione e Finiture dell'unità immobiliare

Le finiture dell'immobile risalgono all'anno 2003 a cui risale la completa ristrutturazione del fabbricato e si presentano in mediocre stato di conservazione: i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in parte con finitura in legno tamburato di qualità economica, in parte in metallo. Le finestre e le portefinestre, con ante di scuro in legno, hanno telaio in legno con doppi vetri, (alcune specchiature sono rotte) e alcune maniglie sono mancanti. I locali sono tutti intonacati e tinteggiati ma si trovano in mediocre stato di conservazione a seguito di un perdurante stato di inutilizzo. Il bagno presenta sanitari in discreto stato di conservazione.



Figura 18: Finiture dell'appartamento

Il vano scale si presenta in discreto stato di conservazione, luminoso, con rampe scale e pianerottoli in marmo e con ringhiera in metallo. Il portoncino di ingresso è blindato con pannello in legno a rilievo. L'autorimessa è allo stato rustico e sono presenti importanti segni di umidità sulle pareti e sui pavimenti; a soffitto è presente una controsoffittatura in cartongesso.



Figura 19: Finiture del fabbricato

Lo stato di manutenzione delle finiture tendendo conto dello stato dei rivestimenti interni, (pavimenti, soffitti, pareti), degli infissi interni ed esterni, dei servizi igienico sanitari, può essere complessivamente definito mediocre ma è necessario prevedere un intervento di manutenzione straordinaria a ripristino/rinnovo delle finiture o comunque di completa revisione delle stesse.

Impianti in dotazione al fabbricato e all'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"/> Gasolio/olio comb.	<input type="checkbox"/> Elettrico
	Elementi radianti:	<input checked="" type="checkbox"/> Radiatori	<input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto
		<input type="checkbox"/> Aria	<input type="checkbox"/> Altro
- Condizionamento:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Solare termico:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- 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	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Pannelli fotovoltaici:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Ascensore/Elevatore:	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /

Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

Tutte le unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico indipendente tuttavia il precedente proprietario possedeva l'insieme delle unità immobiliari dello stabile e ne faceva un uso complessivo ed unitario, pertanto gli impianti risultano tutt'ora collegati ad un unico contatore e con un'unica utenza.

Rimarrà a carico della parte acquirente della presente unità immobiliare nonché agli acquirenti delle ulteriori unità immobiliari, ogni onere e intervento per la suddivisione degli impianti delle singole unità immobiliari e delle parti comuni e con suddivisione delle utenze.

Si riporta un dettaglio dei vani contatori già realizzati a filo strada su Via Regina Elena.

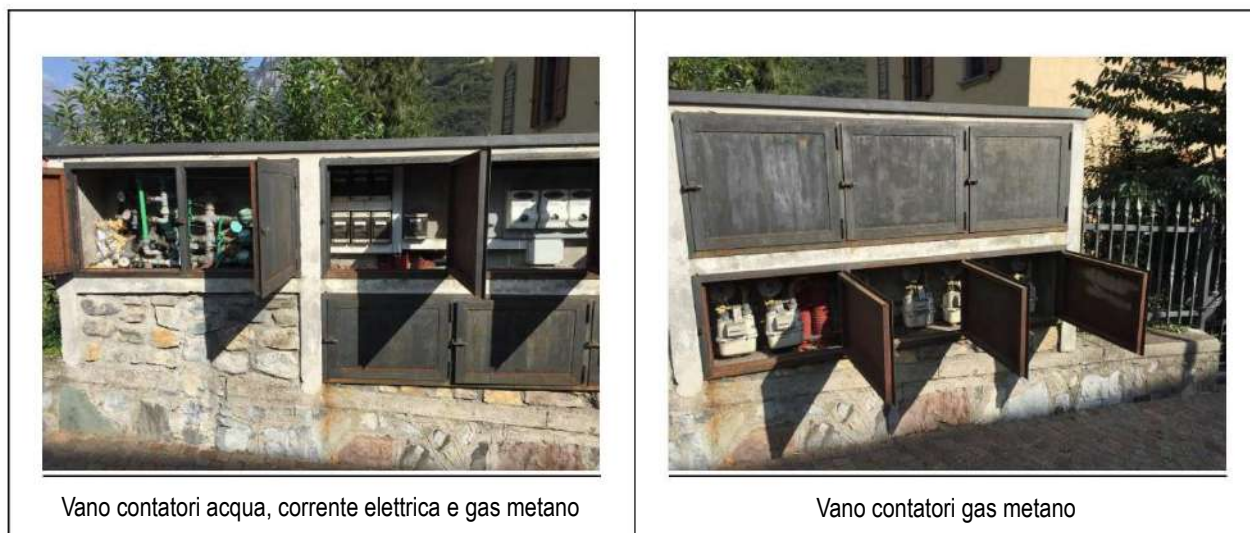


Figura 20: Vani contatori

La realizzazione di tutti gli impianti è coeva all'intervento di ristrutturazione dell'intero fabbricato nel 2003; come risulta dalle dichiarazioni di conformità rilevate nel fascicolo inerente alla richiesta di Agibilità del fabbricato. Non è stato però possibile eseguire la verifica di funzionamento degli impianti presenti di cui pertanto non si fornisce garanzia di funzionamento.

Si evidenzia in particolare che l'elevatore installato, pur presente la dichiarazione di conformità dello stesso, non risulta oggetto di collaudo e lo stesso non risulta né funzionante né accessibile.



Figura 21: Vano ascensore-elevatore

L'appartamento oggetto del presente lotto presenta impianto idrotermosanitario con caloriferi in acciaio e caldaia a metano installata nel locale soggiorno-cucina e impianto elettrico sottotraccia, che la proprietà riferisce fossero funzionanti e normalmente oggetto di utilizzo.



Figura 22: Dotazioni impiantistiche

Si ritiene comunque necessario un intervento di revisione/aggiornamento dell'intero impianto idrotermosanitario eventualmente con installazione di nuovo generatore di calore (caldaia) e dell'impianto elettrico con eventuale adeguamento alle prescrizioni previste dalle normative vigenti a cura e onere della

parte acquirente. Si ritiene altresì necessaria una completa revisione dell'impianto elevatore con eventuale rilascio delle certificazioni di conformità mancanti.

N.B: Tenuto conto della necessità di agevolare l'eventuale aggiornamento delle dotazioni impiantistiche degli appartamenti e in particolare l'adeguamento degli impianti alle normative e agli standard di sicurezza vigenti si attribuisce nel presente lotto di vendita, relativamente alle porzioni comuni del fabbricato (vano scale, facciate, murature perimetrali) o alle porzioni di fabbricato che solo per quota vengono attribuite in possesso esclusivo (autorimessa, giardino), il diritto per ogni singolo appartamento all'installazione e/o al passaggio di nuove tubazioni e/o attrezzature impiantistiche, nel rispetto delle normative edilizie e igienico sanitarie vigenti.

Funzionalità dell'immobile

La funzionalità dell'immobile 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 il livello di funzionalità risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

All'unità immobiliare si accede dall'ingresso pedonale snc su via Regina Elena attraversando il giardino comune al piano terra fino alla scala esterna che permette di scendere al piano inferiore (piano seminterrato del fabbricato) fino a raggiungere il vano scale interno che dà accesso a tutte le unità immobiliari presenti ai vari piani.

Nel vano scale di accesso è installato anche il vano ascensore che però non permette l'accesso al pianerottolo di ingresso dei singoli appartamenti ma garantisce lo sbarco sul mezzanino di raccordo tra le rampe di interpiano.

La presente unità immobiliare si trova al piano secondo.



Figura 23: Percorso accesso pedonale

L'autorimessa di fatto non è utilizzabile per il rimessaggio di alcun autoveicolo, essendo il lotto intercluso e non potendo pertanto raggiungere l'ingresso alla stessa senza attraversare area di proprietà terzi.

L'utilizzo possibile di tale vano pertanto è paragonabile ad un locale ad uso cantina.

Il giardino al piano seminterrato, è raggiungibile quindi solo pedonalmente dal vano scale esterno dalla porzione di giardino a livello soprastante con accesso dalla via pubblica.



Figura 21: Ingresso vano scale in lato nord



Figura 21: Ingresso vano scale e autorimessa in lato nord

Figura 24: Vista autorimessa e area circostante

Esposizione prevalente dell'immobile

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 Buono Massimo

L'unità immobiliare, posizionata al piano secondo del fabbricato in lato est dello stesso, presenta affacci in lato nord, est e sud.

Luminosità dell'immobile

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Nel caso specifico il grado di luminosità dell'immobile risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

L'unità immobiliare, presenta aperture finestrate su tre lati del fabbricato che risultano prospettanti il giardino circostante, garantendo sufficiente luminosità ai locali principali.

Panoramicità dell'immobile

La panoramicità dell'immobile 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.

Minimo Medio Buono Massimo

Classe energetica

Classe energetica desunta dall'APE: **F 275,03 kWh/mq a. (Allegato 9)**

Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001117 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.7**.

Si fa presente che l'attestato di prestazione energetica sopra indicato risulta acquisito in copia dalla pratica edilizia depositata in atti con Prot. 4219 del 05.07.2017.

Si segnala inoltre che tale attestato è caricato e disponibile in banca dati regionale ma presenta errori nell'identificazione dell'immobile in oggetto riportando una posizione di piano errata.

Rimarrà a carico della parte acquirente l'eventuale rettifica dell'attestato di prestazione energetica.

Identificazione catastale dell'unità immobiliare

[1] Appartamento:

Comune Censuario: Angolo Terme
Tipologia Catasto: Fabbricati
Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 7

Via Regina Elena n. 2, Piano 2 - S1
Categoria A/2, classe 3, vani 3,5, Sup. cat. 66 mq, Rendita € 144,61
quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 5: 1/1

[2] Autorimessa:

Comune Censuario: Angolo Terme
Tipologia Catasto: Fabbricati
Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 2

Via Regina Elena n. 2, Piano S1,
Categoria C/6, classe 4, Cons. 50 mq, Sup. cat. 60 mq, Rendita € 95,54
quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 5: 1/6

[3] Vano scale, ascensore, ripostiglio:

Comune Censuario: Angolo Terme
Tipologia Catasto: Fabbricati
Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 1

Via Regina Elena n. 2, Piano S1-T-1-2,
bene comune non censibile – ingresso, scale, disimpegni comuni ai subalterni
3,4,5,6,7,8.

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi fabbricato così censito in forza della variazione del 09.05.2003 n. 12346.1/2003 (divisione-ristrutturazione, pratica n. 135786), in forza della quale è stato soppresso il mappale 2740 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati ed originati i sub. n.ri 2-3-4-5-6-7-8 del mappale 2740 medesimo, i quali sono stati successivamente variati per “diversa distribuzione degli spazi interni” con variazione del 22.06.2017 n. 38626.1/2017 (pratica n. BS0119971) mantenendo i medesimi identificativi.

Costituisce bene comune non censibile alle unità immobiliari in oggetto il mappale 2740/1 (ingresso, scale, disimpegni, comuni ai sub. n.ri 3-4-5-6-7-8 del mappale 2740).

[4] Giardino:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Terreni

Identificativo: Sez. ANGOLO Foglio 9

Particella 3901

Seminativo, Sup. 0 ha 09 are 20 ca,

R. D. € 3,56 R. A. € 2,38, Rendita € 95,54

quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 5: 1/6

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi di terreno di pertinenza del fabbricato descritto.

Intestazione catastale delle unità immobiliari

Tutte le unità immobiliari sopra elencate sono intestate a

--- OMISSIS --- ONLUS

C.F: --- OMISSIS ---0

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Di seguito gli estratti della planimetria catastale dell'appartamento e dell'autorimessa.

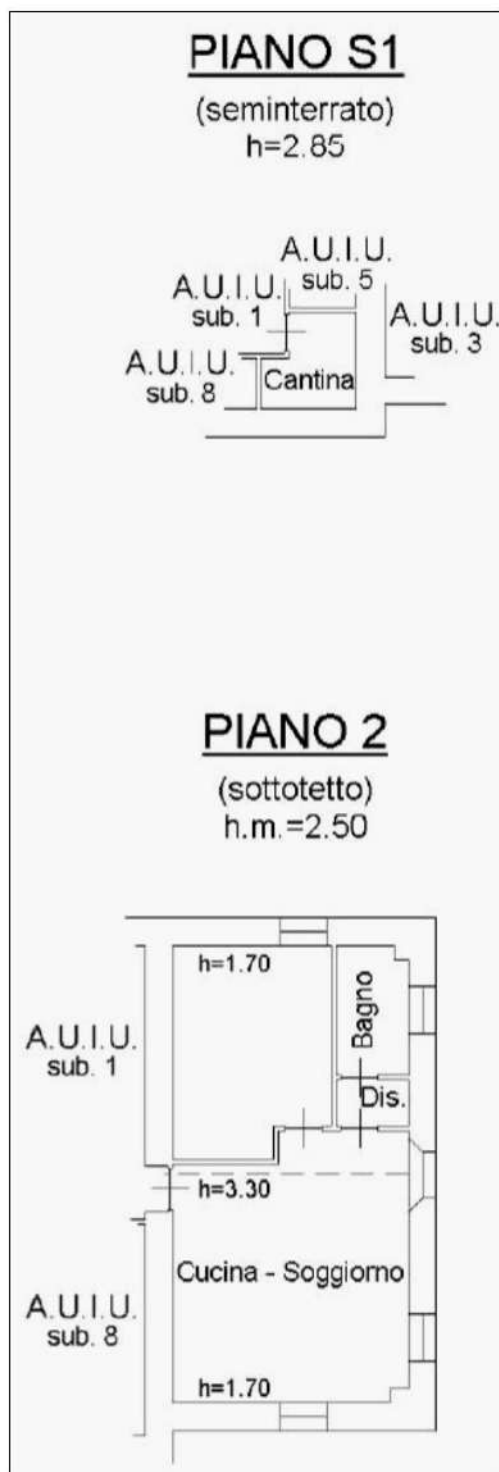


Figura 25: Appartamento 5 con cantina (Sub. 7)

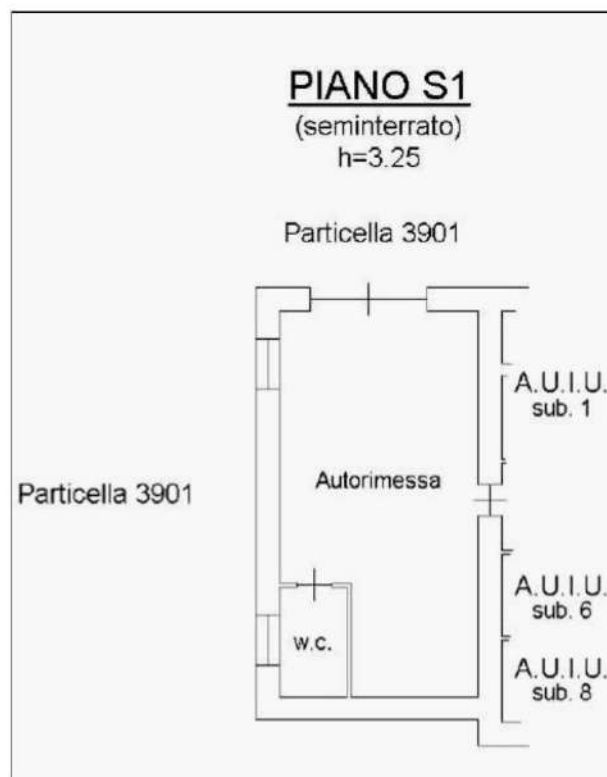


Figura 26: Autorimessa (Sub. 2)

Confini dell'unità immobiliare

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

[1] Appartamento 5 – P2 (part 2740 sub. 7):

- Nord prospetta su giardino comune (Part. 3901);
- Ovest confina con altra proprietà (Part. 2740 sub. 8) e con vano scale comune (Part. 2740 sub. 1);
- Sud prospetta su giardino esclusivo non di proprietà (Part. 2740 sub. 04);
- Est prospetta su giardino comune (Part. 3901)

Cantina:

- Nord parte confina con altra proprietà (sub. 5) e parte con corridoio comune (sub. 1);
- Ovest parte confina con confina con corridoio comune (sub. 1) e parte con altra proprietà (sub. 8)
- Sud confina con terrapieno;
- Est confina con altra proprietà (Part. 2740 sub. 8);

[2] Autorimessa con wc, in quota di proprietà pari ad 1/6 (Part 2740 sub. 2):

- Nord confina con giardino comune (Part. 3901);
- Ovest confina con terrapieno;
- Sud confina con terrapieno;
- Est parte confina con vano scale comune ((Part. 2740 sub. 1), parte con altre u.i. (part. 2740 sub. 6 e sub. 8);

[3] Giardino comune, in quota di proprietà pari ad 1/6 (Part 3901):

- Nord confina con part. 3897;
- Ovest confina con part. 3897;
- Sud confina con strada pubblica;
- Est confina con part. 3900;

Consistenza

Sono stati eseguiti diversi sopralluoghi che hanno permesso di prendere visione dell'immobile, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

Gli elaborati grafici redatti sulla base dei rilievi eseguiti (**Allegato 5**) sono stati confrontati con le planimetrie catastali ultime in atti e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate.

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.)

- per i **balconi** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **terrazze** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **cantine** si computerà il **25%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per la **corte esclusiva** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per la **autorimessa comune** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per il **giardino comune** si computerà il **100%** della superficie catastale

Le ulteriori parti comuni (vano scale, ripostiglio p.seminterrato e disbrighi comuni) verranno invece ricomprese nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale della singola unità immobiliare.

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 dei sopralluoghi. **(Allegato 5)**

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

[1] Appartamento con cantina:

- Soggiorno cucina di superficie utile di circa:	28,81 mq;
- Camera di superficie utile di circa:	15,37 mq;
- Disimpegno di superficie utile di circa:	1,59 mq;
- Bagno di superficie utile di circa:	4,64 mq;
- Cantina di superficie utile di circa:	3.25 mq;

[2] Autorimessa con wc in quota di proprietà di 1/6:

- Autorimessa di superficie utile di circa:	66,10 mq;
---	-----------

[3] Giardino in quota di proprietà di 1/6

- Giardino di superficie utile di circa (*):	920 mq;
--	---------

(*) misura desunta da planimetria/ mappa catastale

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

LOTTO 5					
APPARTAMENTO BILOCALE al piano secondo					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(%)	(mq)
[1] Abitazione					
Locali di abitazione	S.E.L.	65,47	100%	1/1	65,47
Cantina	S.E.L.	4,46	25%	1/1	1,12
Superficie Commerciale abitazione mq					66,59
[2] Autorimessa					
Autorimessa con wc	S.E.L.	66,10	100%	1/6	11,00
Superficie Commerciale autorimessa mq					11,00
[3] Giardino					
Giardino	S.E.L.	920 (*)	100%	1/6	153,33
Superficie Commerciale giardino mq					153,33
Parti condominiali corrispondenti a vano scale, ascensore, ripostiglio già ricomprese (b.c.n.c.)					
(*) misura desunta da visura catastale					

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

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è parte del tessuto storico del Comune di Angolo Terme, edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Angolo Terme al fine di analizzare tutte le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e/o le unità immobiliari oggetto di stima.

Negli uffici comunali, a nome degli attuali proprietari e dei precedenti come indicati nelle visure storiche catastali, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

1 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 7914 del 19.11.2001 - P.E. n° 105 / 2001 (Allegato 3.1)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile, era relativa a lavori di ristrutturazione e recupero del sottotetto ad uso abitativo dell'edificio (fabbricato storico - villa monofamiliare) inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85.

Con riferimento a tale pratica edilizia veniva espresso in data 10.12.2001 parere sospensivo da parte della Commissione Edilizia.

In data 11.07.2002 con Prot. 4591 la proprietà richiedeva l'archiviazione della pratica in oggetto.

2 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 3472 del 24.05.2002 - P.E. n° 52 / 2002 (Allegato 3.2)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85, era relativa a lavori di manutenzione straordinaria, miglioramento igienico-sanitario e abbattimento delle barriere architettoniche mediante l'installazione di un

ascensore, consolidamento dei solai esistenti, rifacimento degli intonaci di facciata, sopralzo della copertura per costituzione di due nuove unità immobiliari (residence) ai sensi L.R. 15/96 e sm.

Veniva previsto il rifacimento degli impianti idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico in conformità alle normative vigenti in materia. Veniva prevista la sostituzione dei serramenti esterni e la diversa distribuzione dei locali al piano terra con sostituzione delle pavimentazioni. Al piano seminterrato, nella cantina esistente, veniva realizzata una nuova autorimessa.

In data 11.07.2002 con Prot. 4591 veniva integrata la documentazione richiesta.

In data 09.12.2003 con Prot.7366 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori.

3 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 7242 del 28.11.2002 - P.E. n° 125 / 2002 (Allegato 3.3)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di nuova unità immobiliare comprendente un soggiorno/cucina, un atrio, un servizio e una camera, mantenendo le destinazioni originali nella rimanente porzione del piano. Al piano primo venivano realizzate due nuove unità immobiliari. Ad entrambi i piani venivano previsti la sostituzione delle pavimentazioni e la realizzazione di nuove tramezze per la divisione degli spazi. Venivano previste ulteriori varianti alla distribuzione interna dei locali al piano terra e al piano mansarda in variazione a quanto previsto con DIA Prot. 3472 del 24.05.2002.

In data 09.12.2003 con Prot.7367 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

4 – Concessione Edilizia n° 13/03 del 12.06.2003 - P.E. n° 13 / 2003 (Allegato 3.4)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85, con domanda in data 06.02.2003 e successiva integrazione in data 25.03.2003 con Prot.1774, era relativa a lavori di realizzazione di scala esterna e di cassonetti sul muro di cinta per il posizionamento dei contatori Enel, metano e acqua, realizzazione di una nuova ringhiera e posa di condotte interrate sul marciapiede per fornitura Enel e gas nel fabbricato.

Con provvedimento n° 2/A/2003 del 03.04.2003 viene rilasciato Provvedimento di Autorizzazione paesistica ai sensi Art.7 L.1497/1939.

In data 12.06.2003 veniva rilasciata Concessione Edilizia ai lavori richiesti.

In data 10.07.2003 con Prot. 4196 veniva comunicato il nominativo del D.L.

In data 09.12.2003 con Prot.7364 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

Non è stata rinvenuta la Denuncia delle Opere Strutturali relative all'intervento.

5 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2402 del 23.04.2003 - P.E. n° 50 / 2003 (Allegato 3.5)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di quattro cantine in sostituzione dell'esistente.

In data 09.12.2003 con Prot.7365 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

6 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2392 del 13.04.2004 - P.E. n° 27 / 2004 (Allegato 3.6)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di servizio igienico sanitario con nuova finestra (bocca di lupo) e lavori al piano primo di demolizione di tramezza.

Non è stata rinvenuta in atti la dichiarazione di fine lavori.

7 – Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11/2017 del 14.06.2017 - P.E. n° 11 / 2017 (Allegato 3.7)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito in "Zona B2 – Aree consolidate residenziali" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi D.L.gs. 42/2004 parte III, con domanda in data 03.05.2017 Prot. 2851 e successiva integrazione in data 19.05.2017 con Prot. 3185 e in data 14.06.2017 con Prot. 3779, era relativa a sanare le opere realizzate in parziale difformità a titoli edilizi precedenti consistenti nella modifica di aperture esterne e modifiche interne presso il fabbricato.

In data 14.06.2017 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria per i lavori eseguiti.

8 – Segnalazione Certificata di Agibilità Prot. 4219 del 05.07.2017 (Allegato 3.8)

La SCIA di Agibilità veniva depositata con riferimento alle pratiche edilizie precedentemente rilasciate.

In essa viene dichiarato il deposito del Certificato di Collaudo Statico in data 29.05.2003 con Prot. 3221, e l'avvenuto rispetto delle disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto dichiarando che l'installatore aveva fornito attestazione di conformità all'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza in copertura, allegando copia del Fascicolo dell'Opera redatto ai sensi dell'Art.91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008 per gli interventi sulla copertura successivi alla costruzione. In allegato alla presente risultano:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di palazzina residenziale rilasciato da --- OMISIS --- in data 22.10.2003 ai sensi art.9 L.46 del 05.03.1990 (Dichiarazione DDM505-03)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto antintrusione di palazzina residenziale rilasciato da --- OMISIS --- in data 20.04.2009 ai sensi art.7 Decreto n.37 del 22.01.2008 (Dichiarazione DDM 992-09).
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto sanitario, riscaldamento, impianto metano del piano seminterrato, piano terra, piano primo destro, piano primo sinistro, piano secondo destro, piano secondo sinistro di palazzina residenziale rilasciati da Idraulica --- omissis ---in data 30.07.2003 ai sensi art.9 L.46 del 05.03.1990.
- Dichiarazione CE di conformità dell'impianto di sollevamento rilasciata da --- omissis --- --- omissis ---in data 21.01.2003 fabbricante della piattaforma elevatrice mod. Elfo matricola E3290.

N.B: Si evidenzia che non risulta agli atti la verifica e certificazione, per la messa in funzione della macchina, che l'installazione finale rispetti tutte le direttive e le regole applicabili in particolare quelle direttamente fornite dal fabbricante nel manuale di montaggio.

- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600000817registrato il 13/03/2017 e valido fino al 13.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.3.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600000717registrato il 13/03/2017 e valido fino al 13.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.4.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001517registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.5.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001617registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.6.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001117registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.7.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001317registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.8.**
- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale Prot. N° BS0119971 del 22.06.2017
- Dichiarazione assenza fascicolo dell'opera per gli interventi sulla copertura successivi alla costruzione del 03.07.2017.
- Dichiarazione attestante gli indici di valutazione di isolamento acustico del 03.07.2017.

In data 12.07.2017 con Prot. 4371 viene rilasciata dal Comune di Angolo Terme Attestazione deposito Segnalazione certificata di agibilità.

Nessuna ulteriore documentazione è stata rilasciata al sottoscritto CTU e risulta presente negli archivi comunali.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Variante al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 39 del 29.12.2018

Il mappale 2740 con il quale è identificato il fabbricato oggetto di perizia ed il mappale 3901 con cui è identificata l'area circostante, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricadono in zona:

- "RESIDENZIALE ESISTENTE" con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43

Tale destinazione urbanistica è visibile negli estratti del P.G.T. vigente riportati in allegato e di cui si riporta uno stralcio nelle immagini seguenti. **(Allegato 2)**

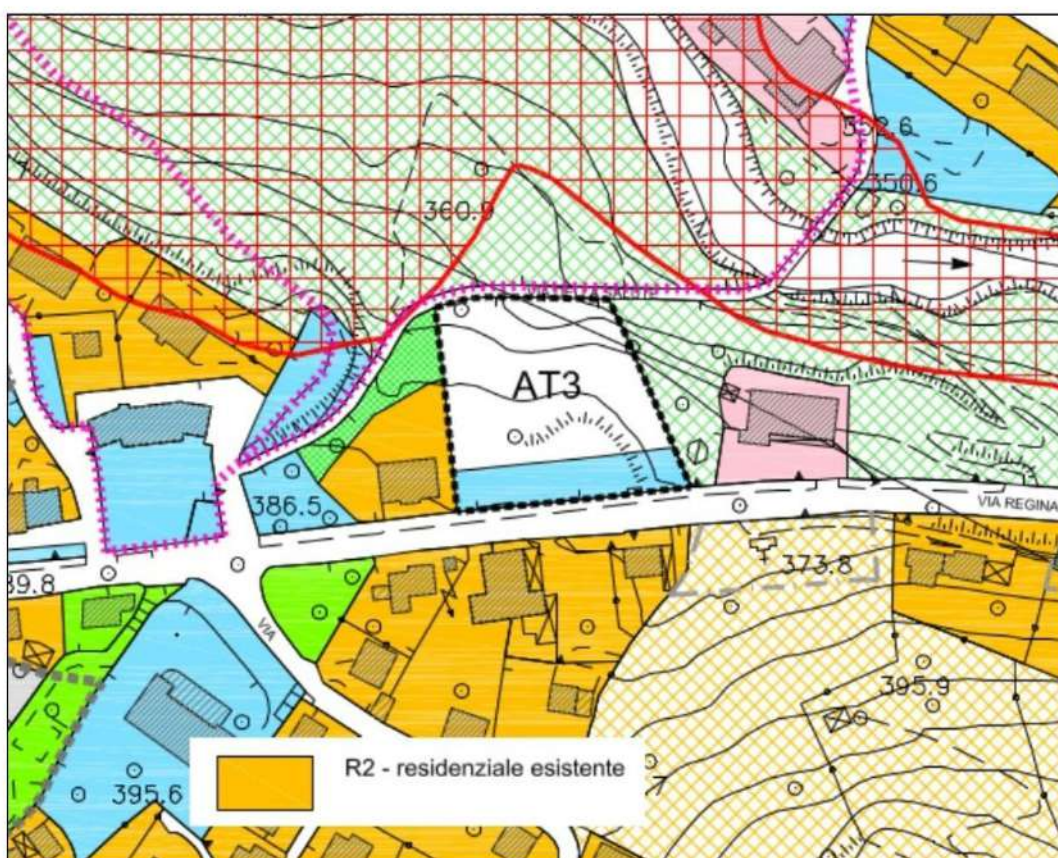


Figura 27: Stralcio Tavola PR.1 Foglio 1

Convenzione urbanistica: Sì No

Cessioni diritti edificatori: Sì No

Si evidenzia che con atto Notaio Paola Ghidoni, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 e in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, **(Allegato 4.3)** è avvenuta con riferimento allo strumento urbanistico a quella data vigente, la contestuale cessione di volumetria pari a mc. 206 spettante agli immobili siti in Angolo Terme, distinti in Catasto come segue:

Catasto Terreni, foglio 17 mappale 3901 (ex 822/b) ha. 0.09.20 Rd L. 6900 Ra. L. 4600 e Catasto Fabbricati N.C.E.U. partita 1000536 fg.17, mappale 2740 Via Regina Elena n.2, p.S1-1-2, cat. A/2 cl.3

vani 14,5, Rc. L. 1.160.000 e precisamente la quota di edificabilità competente al lotto "C" di proprietà della parte venditrice, così come risulta nel piano attuativo comparto n.27 del P.R.G. Zona Turistico - Alberghiera del Comune di Angolo Terme. beni qui ceduti pari a mc. 206.

Si evidenzia però che con lo strumento urbanistico attuale il mappale 3901 C.T. e il fabbricato identificato al NCT al mappale 2740 ricadono in zona Residenziale Esistente con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43.

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: No Sì

Vincoli ambientali: No Sì

Vincoli paesaggistici: No Sì Vincolo fluviale D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera c

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 PR.1 Foglio 1
- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Art. 43
- Sensibilità Paesistica luoghi – Tavola DP – 3i
- Documenti di Piano – Tavola dei vincoli– Tavola DP 6

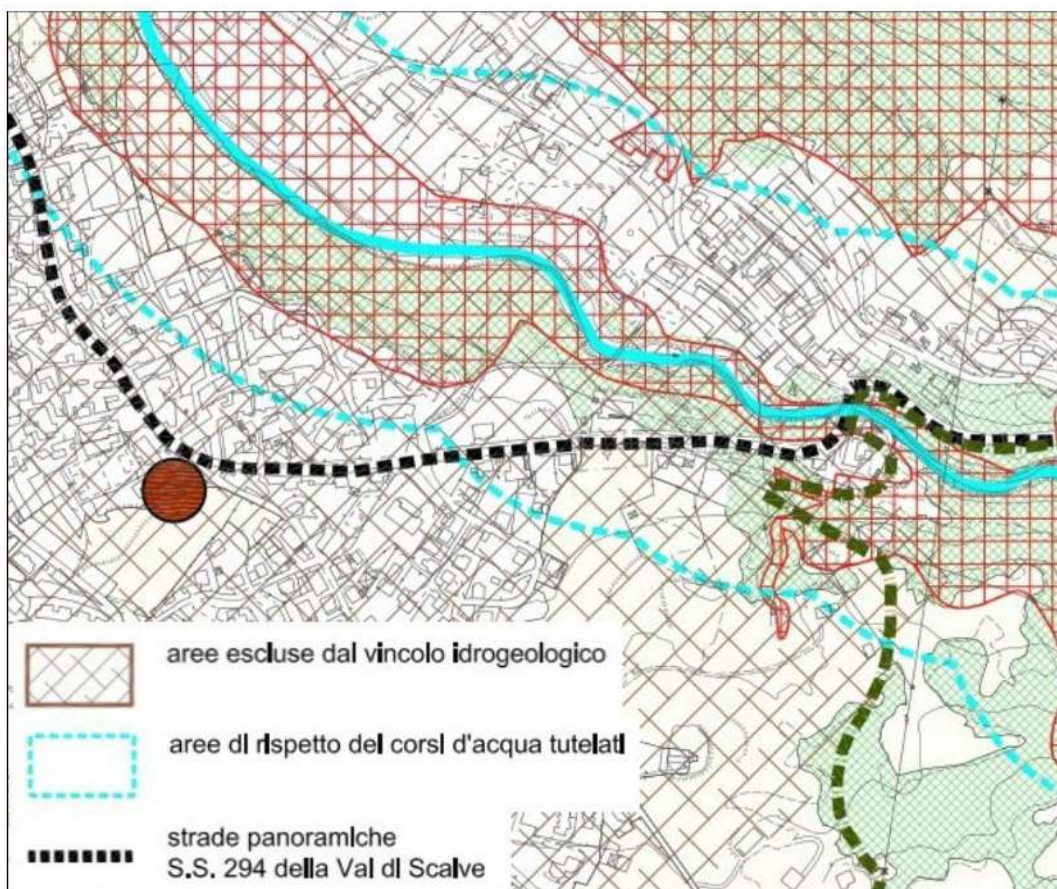


Figura 28: Stralcio Tavola dei Vincoli – Tavola DP – 6

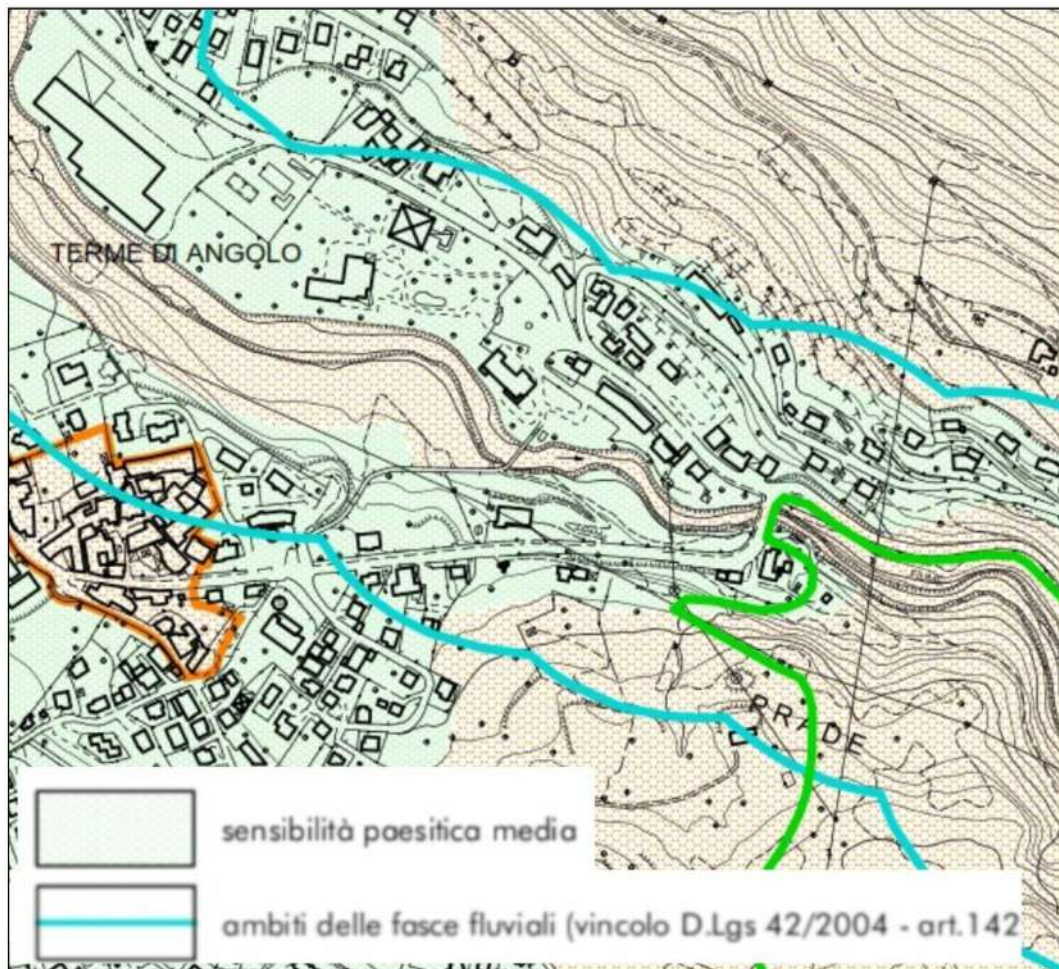


Figura 29: Stralcio Sensibilità Paesistica luoghi – Tavola DP – 3i

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

La verifica della conformità edilizia dell'appartamento è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11/2017 del 14.06.2017 - P.E. n° 11 / 2017 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa., rilevando quanto segue:

1. una modesta variazione dimensionale di tutti i locali di abitazione;
2. modeste variazioni dimensionali delle finestre;
3. modeste variazioni dimensionali dei lucernari;
4. variazioni dimensionali delle porte interne;
5. si rileva la traslazione della tramezza di separazione disimpegno - bagno;

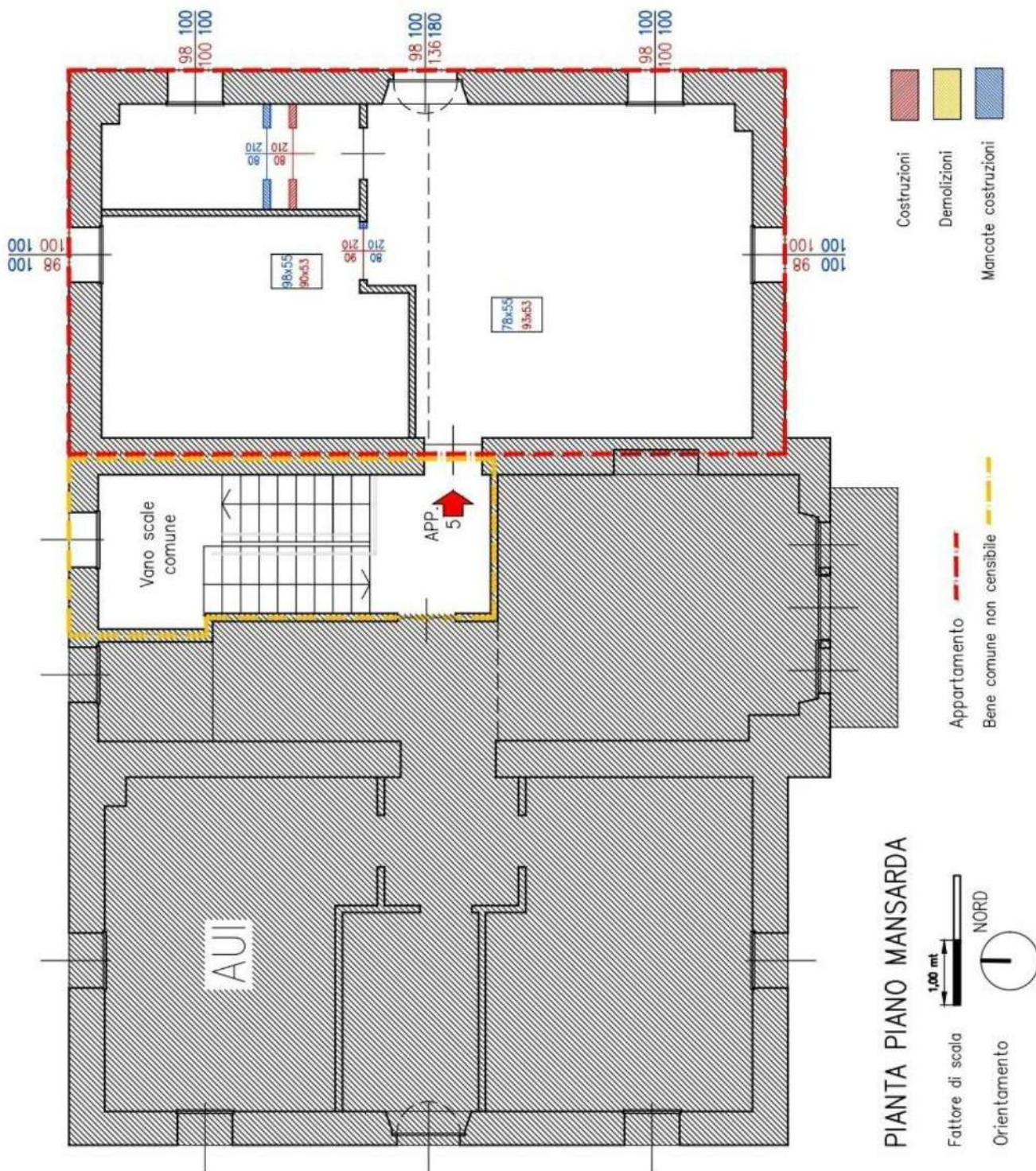


Figura 30: Pianta Piano Primo difformità

La verifica della conformità edilizia della cantina è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2402 del 23.04.2003 - P.E. n° 50 / 2003 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa, si rileva quanto segue:

Si rilevano pertanto le seguenti difformità:

6. l'unione della cantina in oggetto alla cantina adiacente e a parte del disimpegno che distribuisce gli accessi alle stesse mediante demolizione delle tramezzature di separazione a formazione di un unico vano;
7. la realizzazione di contropareti realizzate contro le murature perimetrali.

Con riferimento alle parti comuni del fabbricato (vano scale) e all'area a giardino esterna si rilevano le seguenti difformità rispetto alla pratica edilizia Concessione Edilizia n° 13/03 del 12.06.2003 - P.E. n° 13 / 2003 e Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11/2017 del 14.06.2017 - P.E. n° 11 / 2017 che rappresentano l'ultimo stato autorizzato dello stesso, rilevando quanto segue:

8. la realizzazione di una rampa per disabili sul fronte nord e un diverso numero di gradini nelle rampe esterne di accesso;
9. modesta difformità dimensionale dei locali comuni, la presenza di una controparte adiacente il vano ripostiglio comune e diverso numero di gradini nella rampa di accesso al vano scale e al ripostiglio;
10. variazioni dimensionali delle porte di ingresso, dell'ascensore e del ripostiglio;
11. realizzazione di pergolato/gazebo su porzione di giardino comune non presente nelle pratiche autorizzative.
12. demolizione di parte delle tramezzature a suddivisione del corridoio delle cantine dalle cantine esclusive abbinate ai Lotti 5 e 6.

La verifica della conformità edilizia dell'autorimessa è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2392 del 13.04.2004 - P.E. n° 27 / 2004 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa, rilevando quanto segue:

13. variazione dimensionale del locale wc interno all'autorimessa;
14. diversa posizione della bocca di lupo presente nel muro contro terra lato ovest;
15. diversa altezza del locale autorimessa;
16. variazione dimensionale del portone di ingresso.

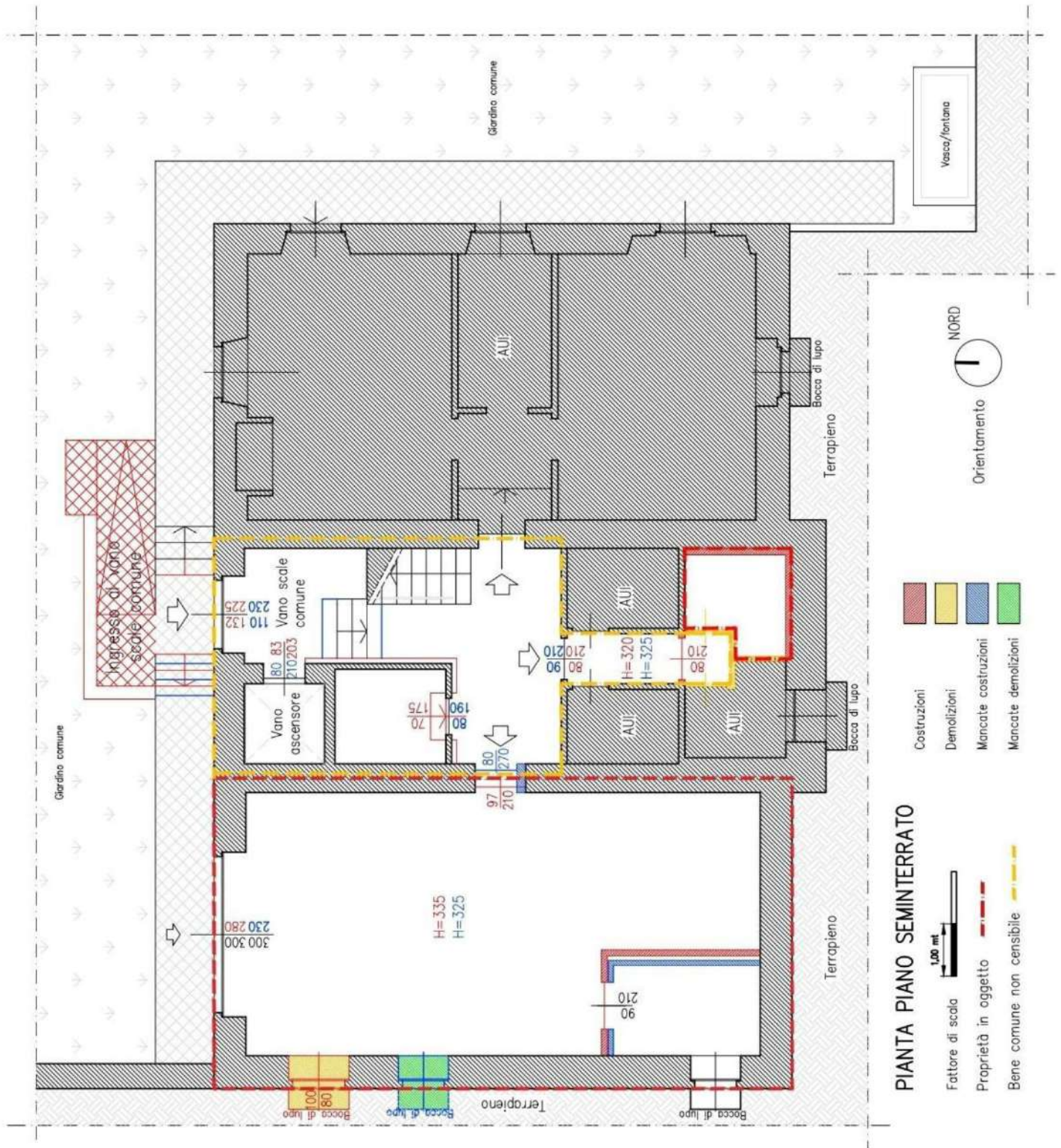


Figura 31: Pianta Piano Seminterrato difformità

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 1106, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore Fallimentare, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione.

Si ritiene necessario provvedere con la regolarizzazione dello stato di fatto rilevato mediante opportuno provvedimento edilizio autorizzativo in sanatoria e/o la messa in pristino dei luoghi ove possibile.

Si ritiene altresì necessario provvedere alla revisione degli impianti tecnologici presenti e alla redazione di verifica della conformità degli stessi.

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 20.05.2023.

Si allegano l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche Catasto Fabbricati. **(Allegato 1)**

A seguito dei sopralluoghi svolti presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti risalenti al 2017.

Dal confronto eseguito relativamente all'appartamento sono state riscontrate irregolarità consistenti in modeste variazioni dimensionali dei locali e delle altezze.

Relativamente alla cantina si evidenzia che la rappresentazione delle tramezze a suddivisione della stessa dalle cantine adiacenti e dal corridoio comune non corrisponde alla realtà dei luoghi, poiché la cantina abbinata al lotto 5 e al lotto 6 sono state unite con demolizione delle tramezze divisorie.

Relativamente all'autorimessa è indicata una diversa altezza.

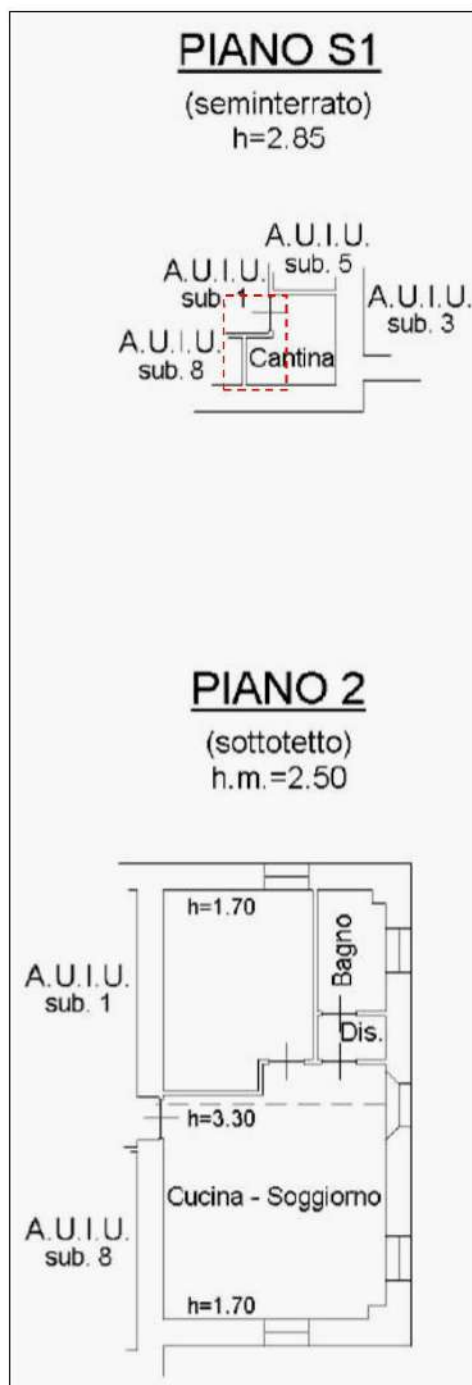


Figura 32: Planimetria castale appartamento (Sub. 7)

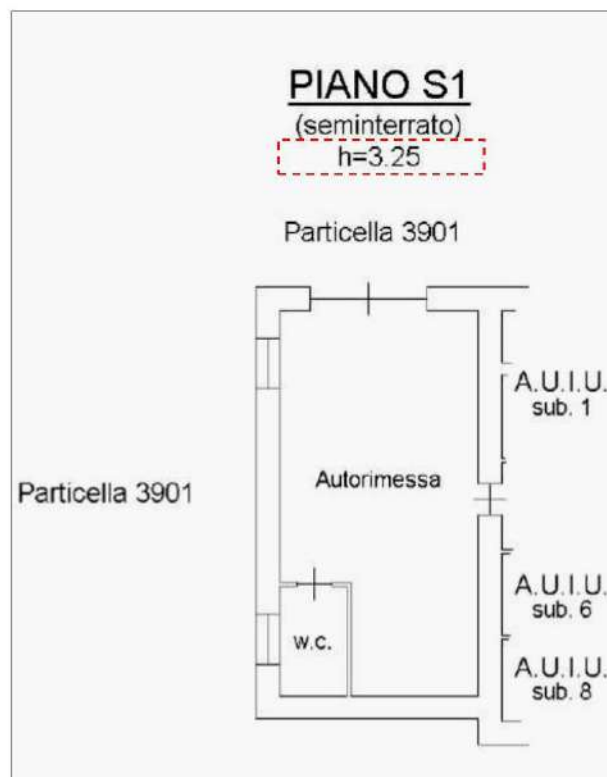


Figura 33: Planimetria castale autorimessa comune (Sub. 2)

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 1106, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore Fallimentare, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le motivazioni sopra descritte.

Si ritiene pertanto necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di perizia con corretta rappresentazione dei locali.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Aggiornamento al 31.08.2023

Visura ipotecaria ventennale relativamente a beni immobili siti in Comune di **ANGOLO TERME**, così censiti:

A) Catasto Fabbricati, Foglio ANG/17, Via Regina Elena n.2, mappali:

- 2740/2** P.S1 Cat.C/6 Cl.4 Mq. 50 Rendita € 95,54.=
- 2740/3** P.S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3 Rendita € 123,95.=
- 2740/4** P.T. Cat.A/2 Cl.3 Vani 6 Rendita € 247,90.=
- 2740/5** P.1-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3,5 Rendita € 144,61.=
- 2740/6** P.1-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 4,5 Rendita € 185,92.=
- 2740/7** P.2-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3,5 Rendita € 144,61.=
- 2740/8** P.2-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 4,5 Rendita € 185,92.=

B) Catasto Terreni, Foglio 9 logico (foglio 17 fisico), mappale:

3901 di Ha 0.09.20

Attualmente in ditta a:

--- OMISSIS --- -- SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE – ONLUS – in liquidazione

Con sede in Angolo Terme (BS)
Codice Fiscale --- OMISSIS ---0

Quota 1/1 proprietà

In forza di compravendita con Atto Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, registrato a Brescia il giorno 11.07.2017 al n. 30426 S. 1/T (**Allegato 4.1**).

Si riporta in allegato anche la visura camerale della società proprietaria. (**Allegato 8**)

Anteriormente al ventennio il mappale 2740 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati ed il mappale 3901 del foglio 9 (logico) del Catasto Terreni di Angolo Terme erano di proprietà di:

--- OMISSIS ---

Con sede in Trescore Cremasco (CR)

Codice Fiscale --- OMISSIS ---

Quota 1/1 proprietà

ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 588/540 del 21.01.2002 – compravendita**

***** Trasc. 589/541 del 21.01.2002 - compravendita**

Atto Notaio Giovanni Battista Donati Rep. 72127/15293 del 07.01.2002 (**Allegato 4.2**) **compravendite**, con cui la citata società "--- OMISSIS ---" acquista

a) dai signori --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 6/72), --- OMISSIS --- (quota 27/72) e --- OMISSIS --- (quota 3/72), la casa per civile abitazione ubicata in

Comune di Angolo Terme, Via Regina Elena n.2 censita nel Catasto Fabbricati al foglio ANG/17 con il mappale:

2740 P.S1-1-2 Cat.A/2 Cl.3 Vani 14,5 R.C. Euro 599,09.=

Prezzo Euro 160.101,64 = pagato e quietanzato.

b) dai signori --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 6/72), --- OMISSIS --- (quota 15/72) e --- OMISSIS --- (quota 15/72), l'appezzamento di terreno di

pertinenza della abitazione sopradescritta, censito nel Catasto Terreni al foglio 9 logico (foglio 17 fisico) con il mappale:

3901 di Ha 0.09.20

Prezzo Euro 10.329,14 = pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.

Patti speciali

1) le parti, in proprio ed in persona come sopra, si danno atto degli impegni ed obblighi già assunti dalla società "--- OMISSIS ---", con sede in Capo di Ponte, nell'atto autenticato nelle firme

dal dr. Paola Ghidoni, notaio in Darfo Boario Terme, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 et in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070 (**Allegato 4.3**), registrato a Breno il 22 maggio 1993 al n. 751, serie 2v, nonché della contestuale cessione di volumetria spettante i beni qui ceduti pari a mc. 206.

2) la società acquirente, in persona come sopra, si dichiara a conoscenza che **non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine di pertinenza dell'immobile suddetto**, trattandosi di fondo intercluso. la società acquirente, in persona come sopra, si impegna pertanto ad ottenere apposita servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, assumendosene in toto i relativi oneri, sollevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo. »

***** Trasc. 4309/3133 del 11.07.2017**

Atto Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, registrato a Brescia 2 il giorno 11.07.2017 al n. 30426 S. 1/T, (**Allegato 4.1**) **compravendita**, con la quale la società “

S.R.L.” con sede in Trescore Cremasco vende a favore della società “--- OMISSIS --- – Società Cooperativa

Sociale – Onlus”, come sopra generalizzata, che accetta ed acquista i beni immobili oggetto di relazione, ubicati in Comune di Angolo Terme, consistenti in edificio con corte di pertinenza esclusiva circostante, con accesso da Via Regina Elena n.2, eretto sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Angolo Terme, sezione di Angolo, al foglio 9 logico con le particelle:

2740 – are 2.60 – ente urbano;

3901 – seminativo – classe 2 – are 9.20

Il bene venduto è censito nel Catasto Fabbricati al foglio ANG/17 con i mappali:

2740/1 piani S1-T-1-2 – bene comune non censibile;

2740/2 piano S1 Cat.C/6 cl.4 Mq. 50 R.C. Euro 95,54;

2740/3 piano S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3 R.C. Euro 123,95;

2740/4 piano T. Cat. A/2 cl.3 vani 6 R.C. Euro 247,90;

2740/5 piani 1-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3,5 R.C. Euro 144,61;

2740/6 piani 1-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 4,5 R.C. Euro 185,92;

2740/7 piani 2-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3,5 R.C. Euro 144,61;

2740/8 piani 2-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 4,5 R.C. Euro 185,92.

Il bene è venduto unitamente ai suoi accessori e pertinenze.

Le parti dichiarano che è necessario effettuare dei lavori di delimitazione con recinzione metallica dell'area oggetto del presente atto, dei lavori per la realizzazione di un nuovo accesso carraio sulla via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio.

Prezzo Euro 575.000,00 = pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi, ad eccezione di ipoteche successivamente annotate di cancellazione, e dei patti citati nel contratto di vendita concluso in data 7 gennaio 2002 per atto redatto dal notaio Giovanni Battista Donati, n. 72.127 di repertorio e n. 15.293 di raccolta, **(Allegato 4.2)** registrato a Crema in data 7 gennaio 2002 al n. 137 serie 1V e trascritto a Breno in data 21 gennaio 2002 ai n.ri 588-58/540-541, e precisamente:

« 1) le parti, in proprio ed in persona come sopra, si danno atto degli impegni ed obblighi già assunti dalla società "--- OMISSIS ---", con sede in Capo di Ponte, nell'atto autenticato nelle firme

dal dr. Paola Ghidoni, notaio in Darfo Boario Terme, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 et in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, **(Allegato 4.3)** registrato a Breno il 22 maggio 1993 al n. 751, serie 2v, nonché della contestuale cessione di volumetria spettante i beni qui ceduti pari a mc. 206.

2) la società acquirente, in persona come sopra, si dichiara a conoscenza che **non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine di pertinenza dell'immobile suddetto, trattandosi di fondo intercluso.** la società acquirente, in persona come sopra, si impegna pertanto ad ottenere apposita servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, assumendosene in toto i relativi oneri, sollevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo. »

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Vincoli: da Titolo: Atto Notaio Alessandro Serio Rep. 39778/14811 del 11.07.2017

Si evidenzia come nell'Atto di compravendita Notaio Alessandro Serio Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, **(Allegato 4.1)** le parti dichiarano che è necessario effettuare dei lavori di delimitazione con recinzione metallica dell'area oggetto del presente atto, dei lavori per la realizzazione di un nuovo accesso carrajo sulla via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio. Le parti si accordano anche sulla suddivisione dei costi necessari alla realizzazione delle opere previste.

Si evidenzia però che tali lavori non sono stati oggetto di realizzazione né da parte della ditta venditrice (--- OMISSIS ---), né da parte della società acquirente e attuale proprietaria (--- OMISSIS --- società cooperativa sociale onlus in liquidazione).

Si evidenzia inoltre che come da comunicazioni intercorse con l'ufficio tecnico comunale e come confermato verbalmente dal Responsabile dell'ufficio Tecnico, alla data della presente perizia non risulta emesso alcun provvedimento prescrittivo da parte dell'Amministrazione Comunale in relazione alla realizzazione di tali opere.

Si ritiene in ogni caso che l'esecuzione di tali opere, in particolare quelle connesse alla formazione di un nuovo accesso carrajo su Via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta dei veicoli nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio, siano necessarie a garantire la presenza

di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare presente nel fabbricato e pertanto debbano rimanere a carico degli acquirenti delle unità immobiliari inserite nel fabbricato in oggetto, in quanto comproprietari della quota indivisa pari ad 1/6 ciascuno dell'area a corte identificata con il mappale 3901 fg.9.

La costituzione di eventuali diritti a favore dell'intero mappale o la realizzazione di un nuovo accesso carraio non sono oggetto di alcun impegno da parte della attuale società in liquidazione che risulta libera da ogni onere e responsabilità al riguardo, lasciando pertanto alla parte acquirente ogni onere in tal senso.

Servitù: Sono presenti servitù Non sono presenti servitù

Nell'Atto di compravendita Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, (**Allegato 4.1**) si evidenzia che non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine e nemmeno all'autorimessa di pertinenza dell'immobile suddetto, trattandosi di fondo intercluso.

L'accesso pertanto al piano seminterrato, al vano scale e ascensore di accesso ai vari piani del fabbricato nonché all'autorimessa e alle cantine, può avvenire unicamente dall'attuale accesso pedonale posto su Via Regina Elena snc, percorrendo il vialetto che attraversando il giardino comune, tramite il vano scale esterno, permette di raggiungere l'area a verde al piano sottostante e da essa i locali e vani citati.

Non è pertanto presente alcuna servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, gravante le aree circostanti il lotto identificato con il mappale 3901 del fg.6 di Catasto terreni e a favore degli immobili oggetto della presente perizia, atta a garantire l'accesso pedonale e carraio alle unità immobiliari inserite nel presente lotto di vendita.

Costituzione di servitù impiantistica

Il sottoscritto CTU per contro, tenuto conto della necessità di agevolare l'aggiornamento delle dotazioni impiantistiche degli appartamenti e in particolare l'eventuale adeguamento degli impianti alle normative e agli standard di sicurezza vigenti, attribuisce nel presente lotto di vendita, relativamente alle porzioni comuni del fabbricato (vano scale, facciate, murature perimetrali) o alle porzioni di fabbricato che solo per quota vengono attribuite in possesso esclusivo (autorimessa e giardino), il diritto per ogni singolo appartamento all'installazione e/o al passaggio di nuove tubazioni e/o attrezzature impiantistiche, nel rispetto delle normative edilizie e igienico sanitarie vigenti.

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di possesso del bene

L'immobile nella sua interezza, e l'unità immobiliare oggetto di perizia nel presente lotto, alla data della presente valutazione risultano liberi da persone ma non da cose. In occasione del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, l'appartamento risultava disabitato. La proprietà riferisce l'assenza di contratti di locazione e/o comodato regolarmente registrati a favore di terzi.

I mobili di arredo e le suppellettili rimaste nell'immobile, non considerate nella valutazione complessiva del presente lotto di vendita, dovranno essere rimossi a cura ed onere della parte acquirente dell'immobile.

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato plurifamiliare con parti e spazi comuni, sebbene non risulta attualmente gestito da un amministratore condominiale.

Rimarranno pertanto a carico della parte acquirente, in solido con gli acquirenti delle ulteriori unità immobiliari, l'onere della redazione di un Regolamento Condominiale, in accordo con le indicazioni fornite dalla presente perizia, con predisposizione di tabelle millesimali e contestuale nomina di un Amministratore Condominiale.

Rimarranno inoltre a carico della parte acquirente tutti gli obblighi riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese secondo le leggi vigenti e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente capitolo 3.1 e 3.2 si ritiene necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia e successiva regolarizzazione catastale.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione 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, o l'eventuale realizzazione di opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate al precedente capitolo.

Non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, ritenendosi necessario predisporre un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico.

Si ritiene pertanto opportuno applicare una decurtazione al valore complessivo dell'appartamento quantificabile in circa **€ 2.500,00** per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia e catastale, nonché eventuale regolarizzazione edilizia e catastale delle parti comuni del fabbricato (vano scale, ascensore, ripostiglio, ecc.).

Si ritiene altresì necessario applicare una decurtazione al valore complessivo della cantina quantificabile in circa € 2.000,00 per oneri connessi alla messa in pristino delle tramezzature mancanti.

Quanto all'autorimessa si ritiene opportuno applicare una decurtazione al valore complessivo quantificabile in circa € 3.000,00 per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia e catastale e pertanto pari a circa € 500,00 per la quota di 1/6 spettante al presente lotto di vendita.

In merito alle opere connesse alla formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio, così come indicate nell'atto di compravendita Not. Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017 si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'eventuale onere di realizzazione delle stesse, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione della pratica edilizia, il rilascio delle autorizzazioni. A titolo puramente indicativo l'onere connesso alla realizzazione di tali opere è stato computato dal sottoscritto in circa € 30.000,00. (Allegato 10.1)

La quota corrispondente ad 1/6 di tale cifra corrispondente alla quota di competenza di ciascun lotto e pari ad € 5.000,00 verrà decurtata dal valore di stima di ogni singolo lotto, a deprezzamento del valore dello stesso, al pari degli ulteriori oneri inerenti la regolarità edilizia, catastale e per lo stato di manutenzione e finitura.

Si evidenzia che il costo delle regolarizzazioni edilizie e catastali e/o dei costi per la messa in pristino dei luoghi e della realizzazione delle nuove opere per gli accessi e area di sosta, 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 progetto di ripristino/sanatoria non oggetto del presente incarico.

Vincoli connessi all'attitudine edificatoria

Si evidenzia che con atto Notaio Paola Ghidoni, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 e in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, **(Allegato 4.3)** è avvenuta con riferimento allo strumento urbanistico a quella data vigente, la contestuale cessione di volumetria pari a mc. 206 spettante agli immobili siti in Angolo Terme, distinti in Catasto come segue:

Catasto Terreni, foglio 17 mappale 3901 (ex 822/b) ha. 0.09.20 Rd L. 6900 Ra. L. 4600 e

Catasto Fabbricati N.C.E.U. partita 1000536 fg.17, mappale 2740 Via Regina Elena n.2, p.S1-1-2, cat. A/2 cl.3 vani 14,5, Rc. L. 1.160.000

e precisamente la quota di edificabilità competente al lotto "C" di proprietà della parte venditrice, così come risulta nel piano attuativo comparto n.27 del P.R.G. Zona Turistico -Alberghiera del Comune di Angolo Terme. beni qui ceduti pari a mc. 206.

Si evidenzia però che con lo strumento urbanistico attuale è mutata la destinazione urbanistica degli immobili e attualmente il mappale 3901 C.T. e il fabbricato identificato al NCT al mappale 2740 ricadono in zona Residenziale Esistente con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Non sono riscontrabili vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati alla Società “--- OMISSIS --- -- --- OMISSIS --- -- Onlus” – in liquidazione, liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la seguente formalità:

Aggiornamento al 31.08.2023

***** Iscr. 4323/533 del 11.07.2017**

Atto Notaio Alessandro Serio Rep. 39779/14812 del 11.07.2017.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo

a favore: Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa -

con sede in Leno - codice fiscale --- OMISSIS ---

a carico: --- OMISSIS --- -- --- OMISSIS --- -- Onlus

Somma Capitale: € 610.000,00.=

Somma Iscritta: € 915.000,00.=

Durata anni 13

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Angolo Terme, via Regina Elena n.2, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 17, con i mappali:

2740/1 ente comune

2740/2 Cat.C/6 Mq. 50

2740/3 Cat.A/2 Vani 3

2740/4 Cat.A/2 Vani 6

2740/5 Cat.A/2 Vani 3,5

2740/6 Cat.A/2 Vani 4,5

2740/7 Cat.A/2 Vani 3,5

2740/8 Cat.A/2 Vani 4,5

E nel Catasto Terreni al foglio 9 (logico) con i mappali:

2740 di Ha 0.02.60 ente urbano

3901 di Ha 0.09.20

In allegato viene riportata la visura ipotecaria ventennale relativa agli immobili in oggetto e le relative note con aggiornamento al 31.08.2023. **(Allegato 5)**

In data 29.09.2023 risulta inoltre trascritta la sentenza di liquidazione giudiziaria.

***** Trasc. 5834/4668 del 26.09.2023**

Tribunale di Brescia Rep. 123/2023 del 10.05.2023.

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

a favore: Massa dei creditori

a carico: --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---- in liquidazione – con sede in Angolo Terme –

codice fiscale --- OMISSIS ---0

Grava sui mappali 2740 sub. n.ri 2, 3, 4, 5, 6, 7,8 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati di Angolo Terme e sul mappale 3901 del foglio 9 del Catasto Terreni di Angolo Terme.

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 in libero mercato**” e del “**più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore di realizzo**” nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame di libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura di liquidazione giudiziale.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il **valore di vendita forzata o di realizzo** viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è spesso usato in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Assunzioni e condizioni limitative

La presente relazione di stima è relativa ai beni di proprietà della società “--- OMISSIS --- Società Cooperativa

Sociale Onlus In Liquidazione” 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 dal sottoscritto nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale.

Quanto alle verifiche di conformità catastale si evidenzia che sono state eseguite con riferimento alle planimetrie catastali ultime in atti.

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alla Relazione ipotecaria ventennale redatta sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 31.08.2023.

Quanto alle decurtazioni del valore di stima corrispondenti al costo stimato di realizzazione delle opere per la formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte, si evidenzia che tale decurtazione è stata apportata nell'ipotesi che tale obbligo sottoscritto dalle parti venga attuato dalla parte acquirente, a sostituzione dell'iniziale obbligato --- OMISSIS ---.

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 l'immobile 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;
- agenti ed agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Angolo Terme (BS).

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

- Abitazioni civili in normale stato conservativo:	Min: 780 €/mq / Max 930 €/mq
- Abitazioni civili in ottimo stato conservativo:	Min: 950 €/mq / Max 1100 €/mq
- Autorimessa in normale stato conservativo:	Min: 415 €/mq / Max 510 €/mq
- Box in normale stato conservativo:	Min: 465 €/mq / Max 570 €/mq
- Posti auto coperti in normale stato conservativo:	Min: 330 €/mq / Max 400 €/mq
- Posti auto scoperti in normale stato conservativo:	Min: 205 €/mq / Max 280 €/mq
- Ville e villini in normale stato conservativo:	Min: 830 €/mq / Max 1000 €/mq

La presente valutazione tiene conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile.

Vengono valutati i valori correnti di mercato nella zona, tenendo conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, delle caratteristiche delle finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni e degli oneri gravanti sul bene.

I valori medi sopra riportati sono stati utilizzati per determinare, applicando opportuni coefficienti correttivi alle superfici dei locali accessori (cantina, balcone, portico, lastrico solare, ecc.), i più probabili valori di mercato per le diverse unità immobiliari.

Nel caso specifico verranno adottati per la presente unità immobiliare i seguenti valori di stima:

- Abitazione civile:	1.000 €/mq
- Autorimessa (ad uso cantina):	350 €/mq
- Area a giardino esterna:	40 €/mq

Ai valori di mercato così ricavati sono state successivamente applicate specifiche decurtazioni di valore inerenti alla mancata conformità edilizia e/o catastale così come appurata a seguito del rilievo degli immobili e con il confronto degli stessi con le pratiche edilizie autorizzate.

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e in base ai valori correnti di mercato nella zona, 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, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato:

LOTTO 5						
APPARTAMENTO BILOCALE piano secondo						
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE						
Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. Comm.le	Quota proprietà	Valore unitario	Valore di mercato
		(mq)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
[1] Abitazione (quota 1/1)						
Locali di abitazione	65,47	100%	65,47	1/1	1.000,00	65.470,00
Balcone						
Cantina	4,46	25%	1,12	1/1	1.000,00	1.115,00
Somma €						133.900,00
[2] Autorimessa (quota 1/6)						
Autorimessa	66,10	100%	66,10	1/6	350,00	3.855,83
Somma €						3.855,83
[3] Giardino (quota 1/6)						
Giardino	920 (*)	100%	920	1/6	40,00	6.133,33
Somma €						6.133,83
Parti condominiali corrispondenti a vano scale, ascensore, ripostiglio già ricomprese (b.c.n.c.)						
(*) misura desunta da visura catastale						

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato delle unità immobiliari sopra elencate:

[1] Abitazione (quota 1/1):

- una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 3.329,25
- una decurtazione per lo stato di conservazione delle dotazioni impiantistiche dell'appartamento e delle parti comuni (vano scale), quantificabile in ragione del 7%, quindi pari ad € 4.660,95

3. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, quantificabile in € 2.500,00
 4. una decurtazione per gli oneri di messa in pristino della cantina, quantificabile in € 2.000,00
- Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 54.094,80

[2] Autorimessa (quota 1/6):

5. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 192,79
 6. una decurtazione per lo stato di conservazione delle dotazioni impiantistiche, quantificabile in ragione del 7%, quindi pari ad € 269,91
 7. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, quantificabile in € 500,00
- Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 2.893,13

[3] Giardino (quota 1/6):

8. una decurtazione per gli oneri di formazione nuovo accesso e rimozione parti non sanabili (rimozione gazebo), quantificabile in € 5.000,00
- Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 1.133,33

Pertanto per i beni sopra elencati riuniti in unico lotto di vendita si ottiene, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO
(QUOTA PIENA PROPRIETÀ LOTTO 5):
€ 58.000,00 (diconsi euro cinquantottomila/00)

Corrispondenti a:

Lotto 5

[1] Abitazione quota 1/1 (part. 2740 sub.7):	54.000,00 €
[2] Autorimessa quota 1/6 (part.2740 sub.2):	2.900,00 €
[3] Giardino quota 1/6 (part. 3901):	1.100,00 €

Tenuto conto della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare gli immobili al valore di libero mercato, si ritiene che in caso di vendita forzata il Valore di mercato ridotto in caso di vendita forzata possa subire un ulteriore ribasso di circa 25%.

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz n.13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 1106, tecnico incaricato dal Curatore, con la presente, dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

San Zeno Naviglio 12.10.2023

Il Tecnico
Ing. Massimiliano Gorlani



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV

Civile, Fallimentare, procedure concorsuali ed esecuzioni

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 67 / 2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 6

Appartamento trilocale al Piano Secondo
sito a Angolo Terme (BS) in Via Regina Elena n°2/snc

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: --- OMISSIS ---
ONLUS IN LIQUIDAZIONE
con sede in --- OMISSIS ---, 25040 Angolo Terme (BS)
C.F. e P.iva: --- OMISSIS ---

CURATORE: **DOTT. PIER FRANCO SAVOLDI**
Piazza Europa 13, 25050 Passirano (BS)

C.T.U.: **ING. MASSIMILIANO GORLANI**
Via A.Diaz 13, 25010 San Zeno Naviglio (BS)
Tel. 030-6854094 Mail: studio@e-artec.it
Pec: arteccertificata@pec.e-artec.it



RIEPILOGO SINTETICO

LOTTO N.6

Descrizione sintetica

1) Appartamento trilocale al piano secondo con cantina.

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 8 P.2 - S1 Cat. A/2
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

2) Autorimessa al piano seminterrato.

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 2 P.S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/6

3) Vano scale, ascensore, ripostiglio

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (Cat. Fabbricati): Fg.17, part. 2740 sub. 1 P.S1-T-1-2
Quota e Diritto di Proprietà: b.c.n.c. a tutti gli appartamenti

4) Giardino.

Ubicazione: Angolo Terme, Via Regina Elena snc
Identificativi catastali (C. Terreni) Fg.9, part. 3901 Seminativo
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/6

Valore di mercato ridotto (Lotto 6): € 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)

Verifica di conformità

1) Appartamento trilocale al piano secondo part. 2740 sub. 8

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

2) Autorimessa al piano seminterrato, part. 2740 sub. 2

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

3) Vano scale, ascensore, ripostiglio part. 2740 sub. 1

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

4) Giardino mappale 3901

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

Formalità e vincoli rilevanti

Immobile occupato:	NO
Oneri di natura condominiale:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	SI

Limitazioni

Assunzioni limitative:	SI
Condizioni limitative:	SI

INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	6
Localizzazione	6
Zona:	6
Mappa geografica.....	6
Destinazione urbanistica dell'immobile	7
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato:.....	7
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	15
Tipologia edilizia e Descrizione sintetica dell'unità immobiliare	15
Stato di manutenzione e Finiture dell'unità immobiliare.....	20
Impianti in dotazione al fabbricato e all'unità immobiliare	21
Funzionalità dell'immobile.....	23
Esposizione prevalente dell'immobile	24
Luminosità dell'immobile.....	24
Panoramicità dell'immobile	24
Classe energetica.....	25
Identificazione catastale dell'unità immobiliare	25
Confini dell'unità immobiliare	27
Consistenza.....	28
Criterio di misurazione.....	28
Calcolo delle superfici di proprietà.....	29
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	31
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	31
Anno di costruzione	31
Titoli autorizzativi esaminati.....	31
Situazione urbanistica.....	35
Limitazioni urbanistiche	36
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	37
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica.....	41
3.2 RISPONDEZZA CATASTALE.....	41
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti:.....	41
Dichiarazione di rispondenza catastale	42
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	43
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	46
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	48
Stato di possesso del bene.....	48
Oneri di natura condominiale.....	48
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale.....	48
Vincoli connessi all'attitudine edificatoria.....	49
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	50

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente	51
6. ANALISI ESTIMATIVA	53
Utilizzo della valutazione	53
Basi del valore	53
Assunzioni e condizioni limitative.....	53
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	54
Criterio di valutazione	54
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	56
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.....	58
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	59

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Angolo Terme

Via Regina Elena n° 2/snc

Zona:

L'immobile si trova nel comune di Angolo Terme, comune montano posto nella parte centrale della Val Camonica, a circa 60 km dal Comune di Brescia, e a una quindicina di Km dalla sommità del Lago d'Iseo. Il fabbricato sorge nelle vicinanze del centro storico comunale e dalla sede comunale in un contesto prevalentemente residenziale.

Nelle immediate vicinanze vi sono i principali servizi e attività commerciali

Mappa geografica

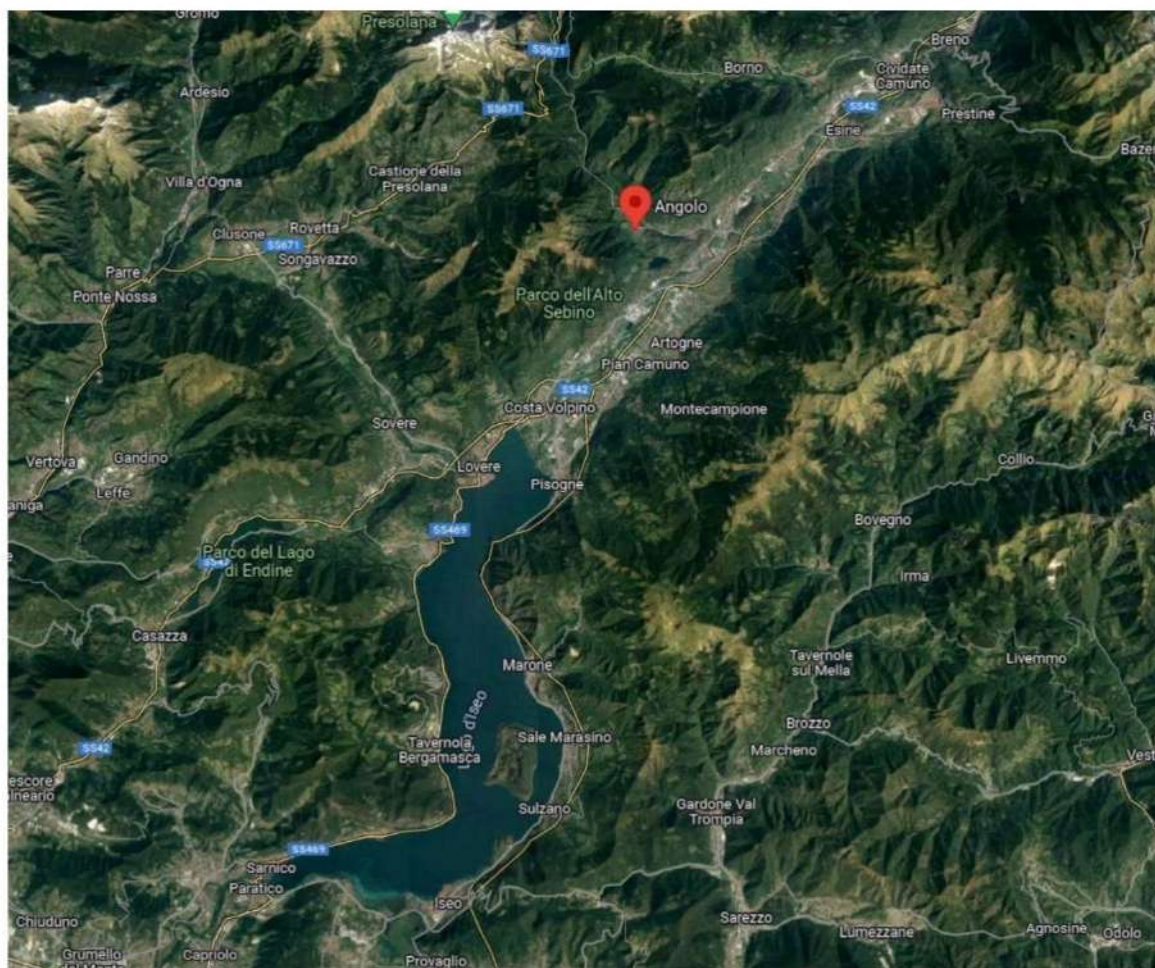


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps



Figura 02: Indicazione del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili - fonte google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in zona "R2 Residenziale esistente". 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:

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è un edificio a destinazione residenziale collocato al limitare del centro storico del comune di Angolo Terme, nella zona centrale del territorio comunale, in prossimità di Piazza degli Alpini e nelle immediate vicinanze del municipio.

Il fabbricato, edificio storico di tipologia unifamiliare edificato anteriormente al 1967, è stato oggetto di un intervento di completa ristrutturazione a partire dall'anno 2002 che ne ha determinato la conformazione attuale. È un edificio plurifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato; circondato dal giardino originariamente di più ampie dimensioni; in esso trovano collocazione le sei unità immobiliari ad uso residenziale e l'autorimessa in cui l'originario edificio storico unifamiliare è stato suddiviso.

Le unità immobiliari presenti consistono in tre bilocali, due trilocali, un quadrilocale con corte esclusiva, quattro cantine, una autorimessa e il giardino circostante.

Alle unità immobiliari si accede dall'ingresso pedonale con cancellino su via Regina Elena (numero civico assente) percorrendo il marciapiede a fianco dell'edificio in lato ovest e attraversando il giardino comune

al piano terra fino alla scala esterna che permette di scendere al piano inferiore (piano seminterrato del fabbricato). Il giardino circostante il fabbricato risulta infatti disposto su due livelli, cingendo il fabbricato in lato sud e ovest al piano terreno, mentre in lato nord ed est al piano seminterrato.

Dal giardino retrostante il fabbricato, e posizionato al piano seminterrato, si può raggiungere l'ingresso del vano scale interno al fabbricato che dà accesso a tutte le unità immobiliari presenti ai vari piani che attorno ad esso risultano distribuite. Nel vano scale è installato un ascensore che però non permette l'accesso al pianerottolo di ingresso dei singoli appartamenti ma garantisce lo sbarco sul mezzanino di raccordo tra le rampe di interpiano.

Al piano seminterrato è presente un bilocale oltre alle cantine e all'autorimessa accessibili dal disbrigo comune del vano scale.

L'autorimessa di fatto non è utilizzabile per il rimessaggio di alcun autoveicolo, essendo il lotto intercluso e non potendo pertanto raggiungere l'ingresso alla stessa senza attraversare l'area adiacente di proprietà di terzi.

Il giardino al piano seminterrato, è raggiungibile quindi solo pedonalmente dal vano scale esterno dalla porzione di giardino a livello soprastante con accesso dalla via pubblica.

Al piano terra è presente un quadrilocale che occupa l'intero piano del fabbricato che, oltre all'accesso dal vano scale comune, è dotato anche di accesso privato dal giardino antistante esclusivo. Il giardino confina con Via Regina Elena e da essa si accede con cancellino metallico esclusivo al civico n° 2.

Al piano primo del fabbricato sono presenti un bilocale in lato est ed un trilocale in lato ovest, entrambi con affaccio anche in lato nord e sud.

Al piano secondo mansardato con tetto in legno a vista sono presenti un bilocale in lato est ed un trilocale in lato ovest, entrambi con affaccio anche in lato nord e sud.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

- | | |
|----------------------------|--|
| -N. tot piani: | 4 (3 piani fuori terra, 1 seminterrato) |
| -Struttura in elevazione: | Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato |
| -Solai: | Legno calcestruzzo / latero c.a. |
| -Copertura: | A falde inclinate in legno e manto di copertura in coppi |
| -Murature perimetrali: | In laterizio |
| -Coibentazioni/isolamenti: | Non presenti |
| -Infissi esterni: | Legno con vetro semplice/doppi vetri |
| -Finiture esterne: | Buone, con intonaco e decorazioni di facciata |
| -Allaccio fognatura: | Presente |



Fig. 03: Vista dell'edificio da Via Regina Elena e degli accessi pedonali - fonte google maps



Fig. 04: Vista dell'edificio da Via Regina Elena - fonte google maps



Fig. 05: Vista dell'edificio da Via Regina Elena - fonte google maps

L'intero fabbricato, composto dalle unità immobiliari così come sopra descritte e dei locali accessori e pertinenze, risulta di proprietà della società:

“--- OMISSIS --- ONLUS in liquidazione” e pertanto ricadente nella Liquidazione Giudiziale N° 67 /2023.

Si riportano a seguire le piante di rilievo dell'intero immobile.

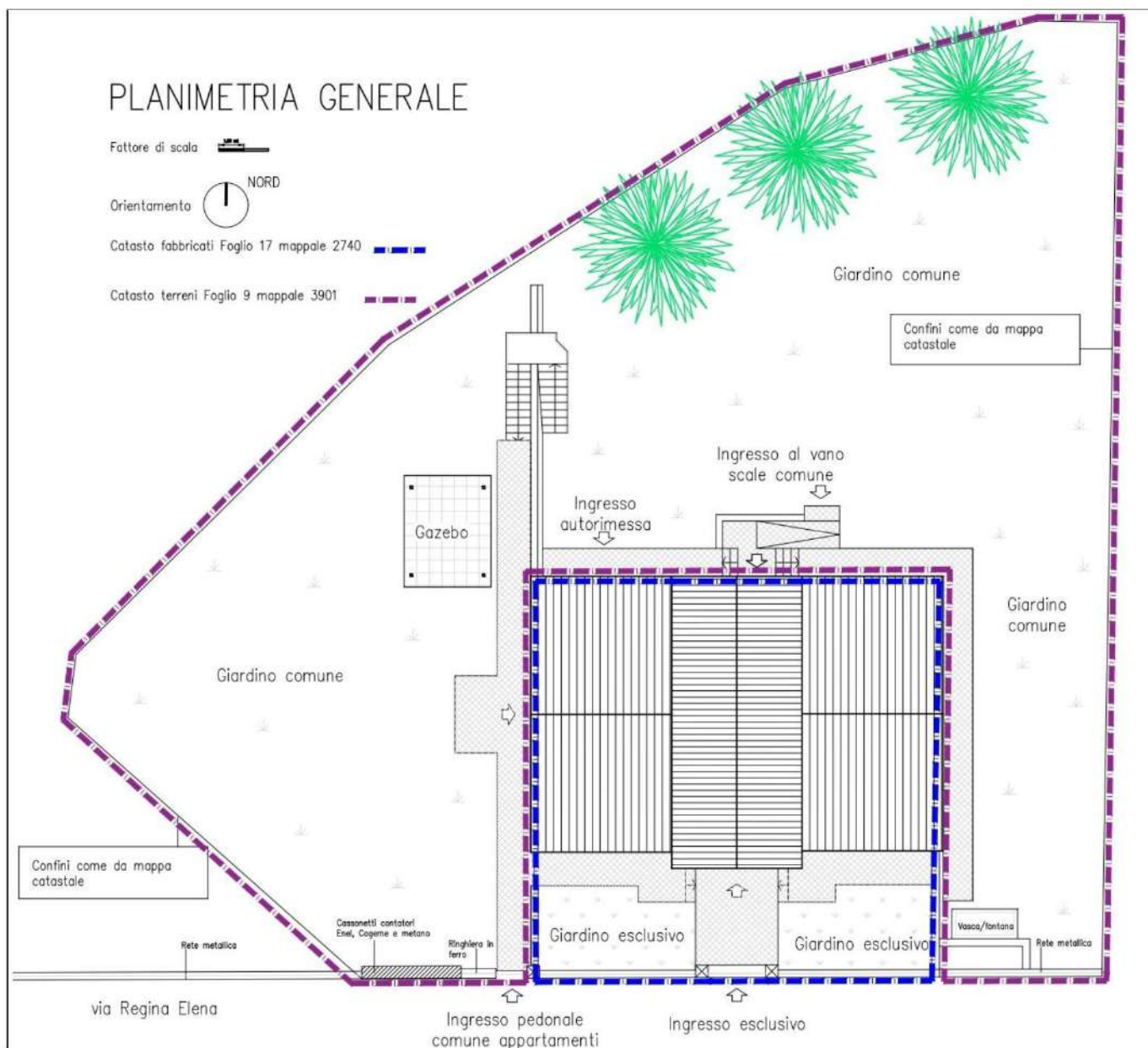


Fig. 06: Planimetria di inquadramento

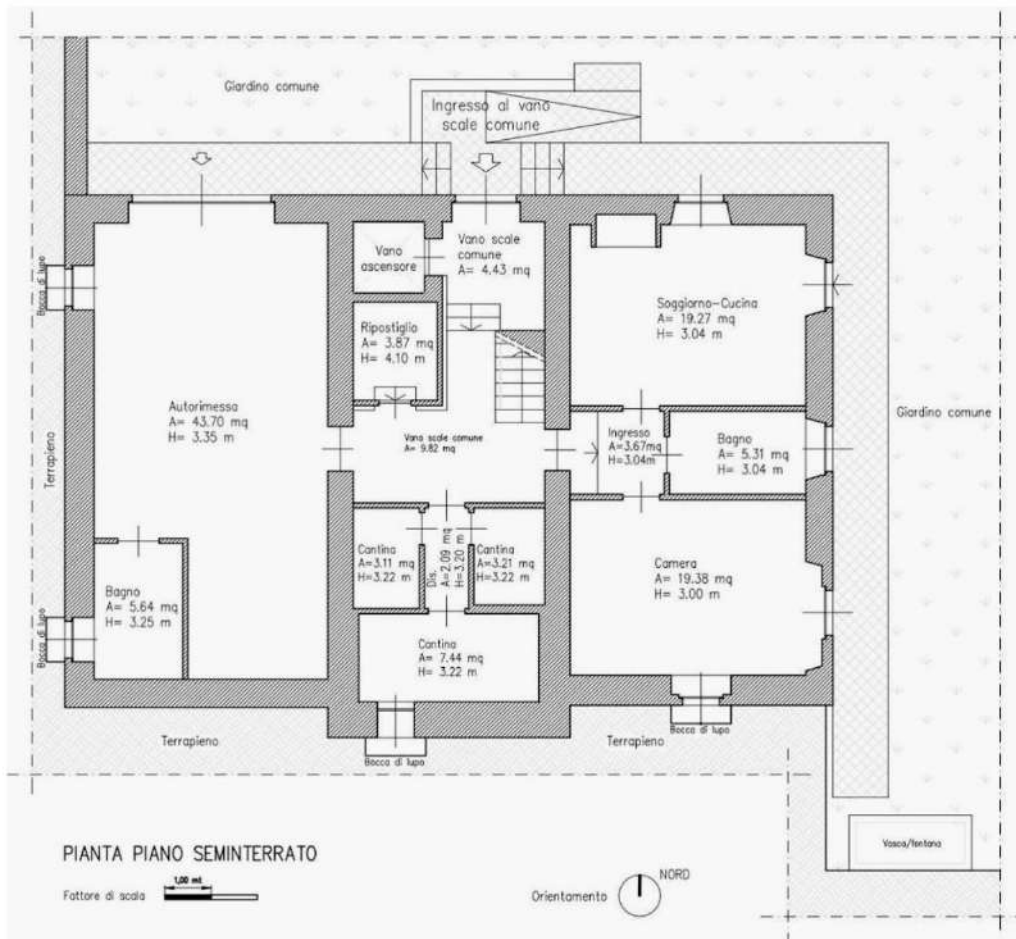


Fig. 07: Pianta fabbricato Piano Seminterrato

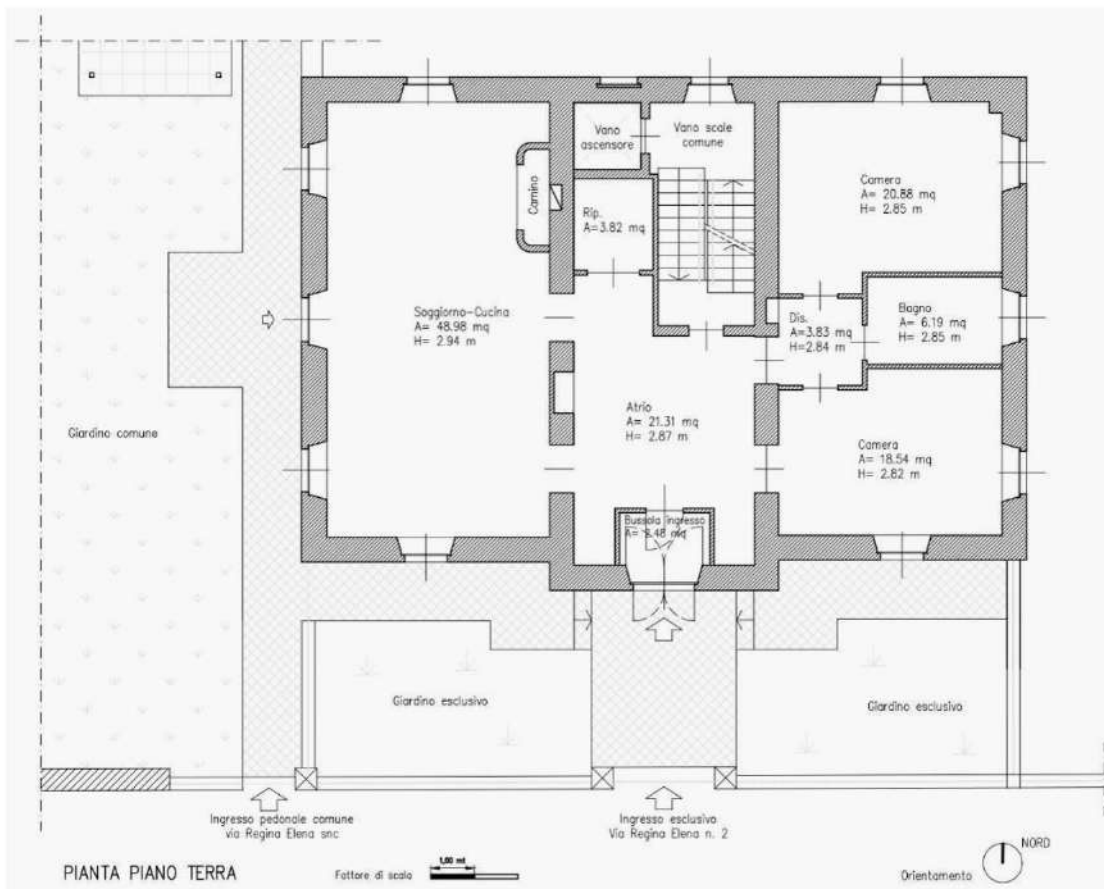


Fig. 08: Pianta fabbricato Piano Terra

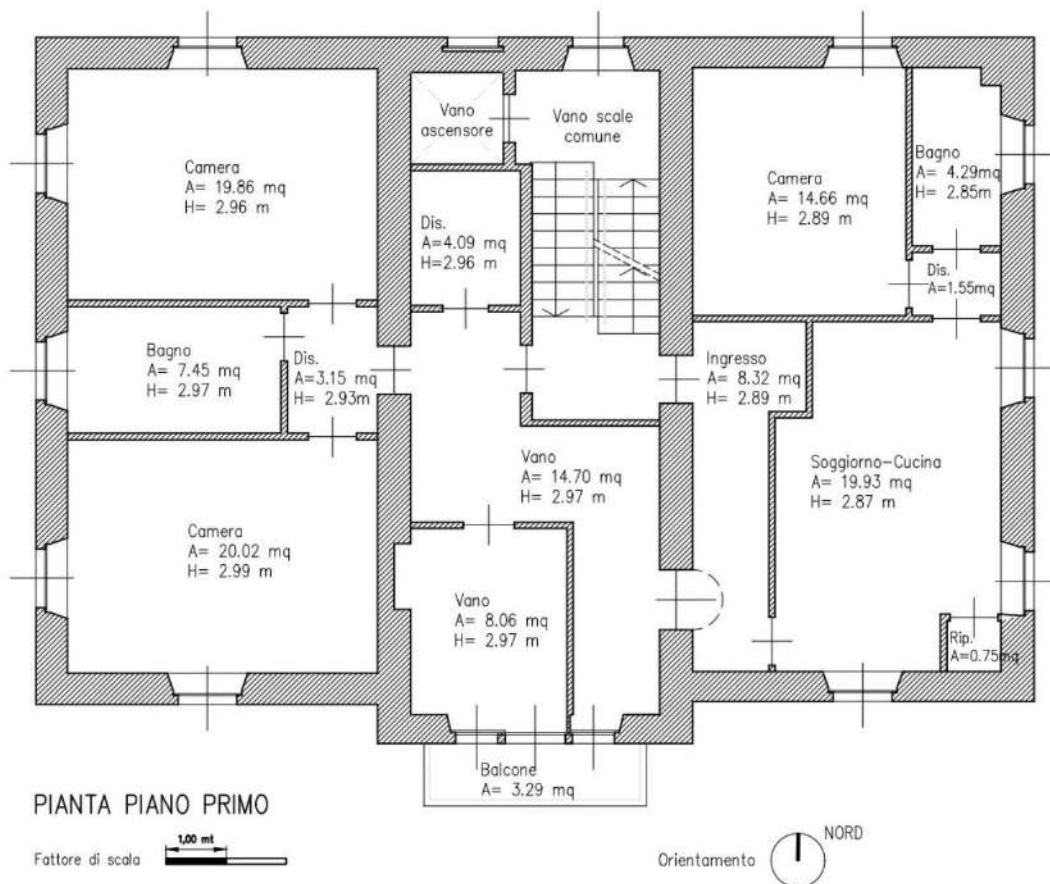


Fig. 09: Pianta fabbricato Piano Primo

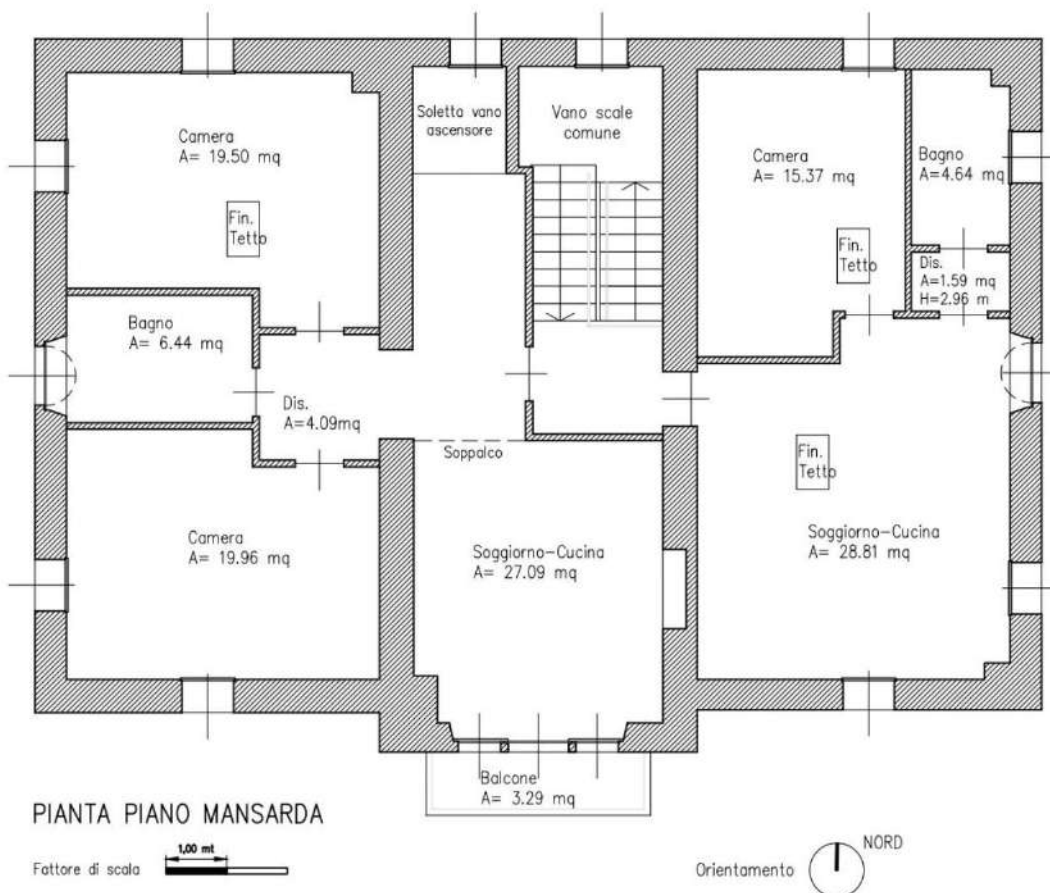


Fig. 10: Pianta fabbricato Piano Secondo

Si riportano a seguire uno stralcio dell'estratto mappa e dell'elaborato planimetrico catastale.



Fig. 11: Estratto mappa catastale

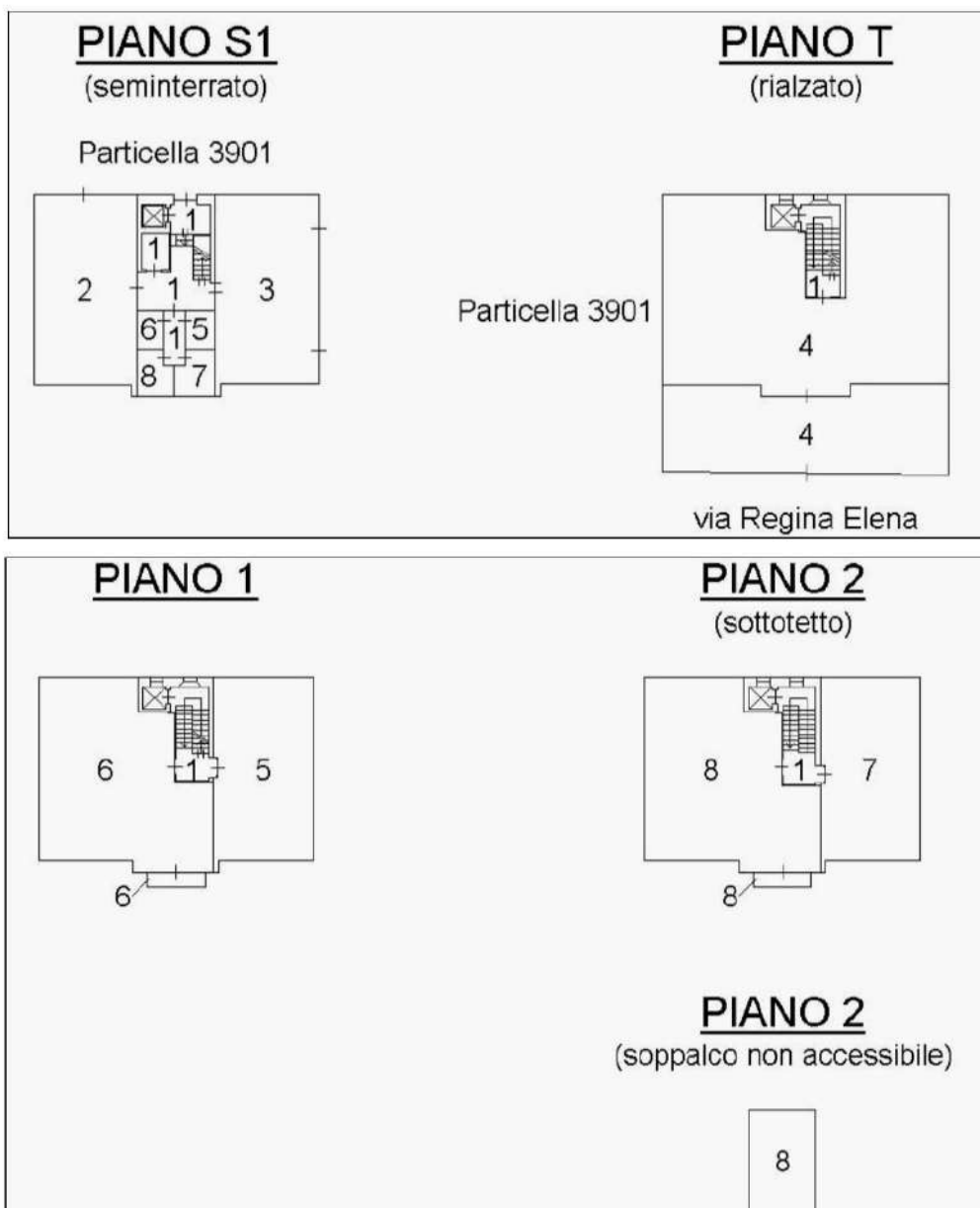


Fig. 12: Elaborato planimetrico catastale

Al fine di favorire la cessione delle unità immobiliari, il sottoscritto CTU ha provveduto alla suddivisione dei beni in diversi lotti di vendita con suddivisione e attribuzione per quota anche degli spazi accessori presenti all'interno del fabbricato (cantine, autorimessa, giardino, ecc...).

Nel complesso l'intero fabbricato, composto da sei unità abitative oltre ai rispettivi locali accessori e spazi pertinenziali, è stato suddiviso in sei distinti lotti di vendita.

Nella tabella sottostante sono elencate le unità immobiliari con relativi accessori e pertinenze raggruppate nel presente lotto di vendita, che il sottoscritto CTU ha costituito e del quale ha redatto la presente perizia di stima (Lotto 6).

Il presente lotto di vendita ricomprende pertanto, oltre alla piena proprietà dell'appartamento con cantina, anche la quota indivisa di 1/6 del giardino e la quota indivisa di 1/6 della autorimessa.

Il giardino e l'autorimessa, vengono infatti attribuiti per la quota indivisa di 1/6 a ciascuna delle sei unità immobiliari oggetto di compravendita e inserite nei rispettivi lotti di vendita 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Il vano scale con ascensore e locale ripostiglio al piano seminterrato, costituenti beni comuni non censibili alle sei unità immobiliari, vengono attribuiti in proprietà comune a ciascuna delle sei unità immobiliari proporzionalmente ai rispettivi millesimi di proprietà.

Si evidenzia che a cura dei futuri acquirenti rimarrà onere della predisposizione della tabella millesimale di suddivisione delle proprietà comuni e per il calcolo delle rispettive spese di manutenzione.

DESCRIZIONE						
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	CAT.	QUOTA CESSIONE P. PROPR.	
L O T T O 6	[1]	APPARTAMENTO TRILOCALE CON CANTINA	P. 2-S1	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART.2740 SUB.8	A/2	1/1
	[2]	AUTORIMESSA CON WC	P. S1	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART. 2740 SUB.2	C/6	1/6
	[3]	VANO SCALE, ASCENSORE, RIPOSTIGLIO	P. S1-T-1-2	C. Fabbricati Sez. Urb. ANG Fg. 17 PART. 2740 SUB.1	b.c.n.c. ai sub.3,4,5,6,7,8	
	[4]	GIARDINO	P. T.	C. Terreni Fg. 9 PART. 3901	seminativo	1/6

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Le unità immobiliari inserite nel presente lotto di vendita consistono in:

[1] Appartamento trilocale con cantina	-	piena proprietà quota 1/1
[2] Autorimessa con wc	-	piena proprietà quota 1/6
[3] Vano scale, ascensore, ripostiglio	-	b.c.n.c. a tutti gli appartamenti
[4] Giardino	-	piena proprietà quota 1/6

L'unità immobiliare oggetto di stima, collocata al piano secondo dell'edificio, consiste di appartamento trilocale di superficie commerciale complessiva di circa 100 mq, oltre ai locali accessori per le quote di comproprietà sopra riportate.

L'appartamento si trova al piano secondo in lato ovest con affaccio anche in lato nord e sud e accesso dal vano scale comune; è mansardato con tetto in legno a vista e dispone di un soppalco non accessibile ed è accessibile tramite il vano scale comune alle altre unità immobiliari del fabbricato, è costituito da un soggiorno con angolo cottura di circa 27 mq di superficie utile, due camere di circa 20 mq ciascuna, un bagno di superficie utile pari circa a 6 mq oltre ad un piccolo disimpegno di ingresso circa 4 mq. La camera e il bagno hanno affaccio sul giardino comune che cinge sul lato ovest e nord il fabbricato. Il soggiorno cucina si affaccia a sud e dispone di un balcone di circa 3 mq. E' presente un soppalco non accessibile a copertura del vano scale condominiale ma prospiciente la zona giorno dell'appartamento e un solaio morto a chiusura del vano ascensore che crea una nicchia (altezza dal pavimento circa 160 cm). Tutti i locali hanno i soffitti con travi in legno a vista, una camera è dotata di lucernario in copertura.

Al piano seminterrato, accessibili dal vano scale comune, sono anche collocate quattro cantine, abbinata ai quattro appartamenti del piano primo e secondo. Al presente appartamento risulta abbinata una delle quattro cantine.

Il disimpegno di ingresso del vano scale dà accesso anche all'autorimessa in cui è stato realizzato un locale wc; tali vani sono stati attribuiti per quota di 1/6 in proprietà alla presente unità immobiliare. Si evidenzia tuttavia che l'autorimessa non è utilizzabile per lo stazionamento di veicoli, essendo di fatto il lotto intercluso. Il disimpegno del vano scale dà inoltre accesso anche ad un vano ripostiglio, bene comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato nel quale sono collocate le dotazioni impiantistiche del vano ascensore.

Il giardino ha superficie complessiva di circa 920 mq (misura rilevata da visura catastale) e risulta posizionato a due diversi livelli altimetrici, corrispondenti al piano terreno in lato ovest del fabbricato e al piano seminterrato in lato nord-est del fabbricato, porzioni di giardino collegate da scala esterna in muratura.

Si riportano a seguire gli elaborati grafici che identificano gli immobili inseriti nel presente lotto di vendita, per rispettive quote di proprietà.

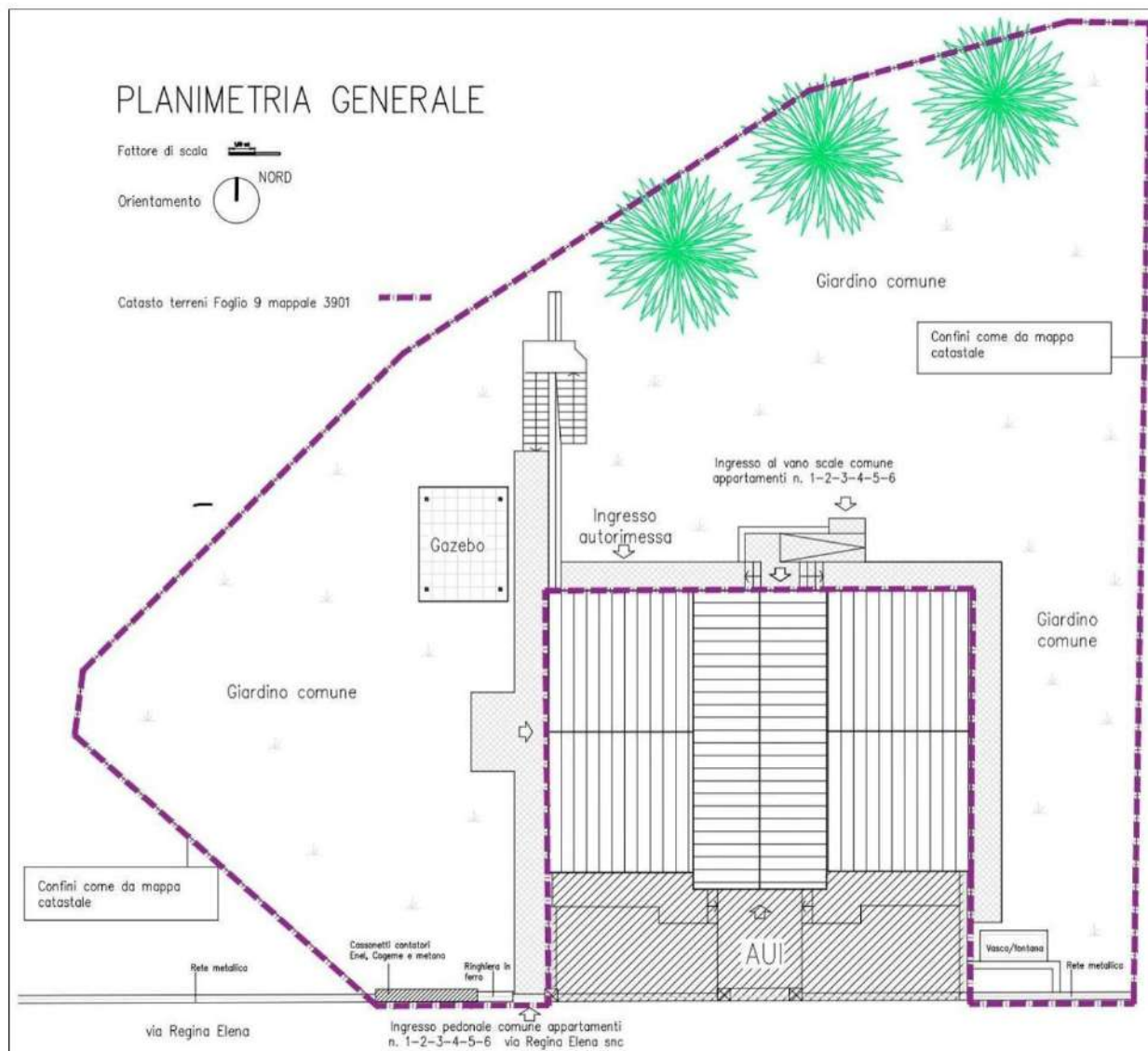


Fig. 13: Planimetria - Perimetro giardino comune mappale 3901 fg.9 (quota di 1/6)

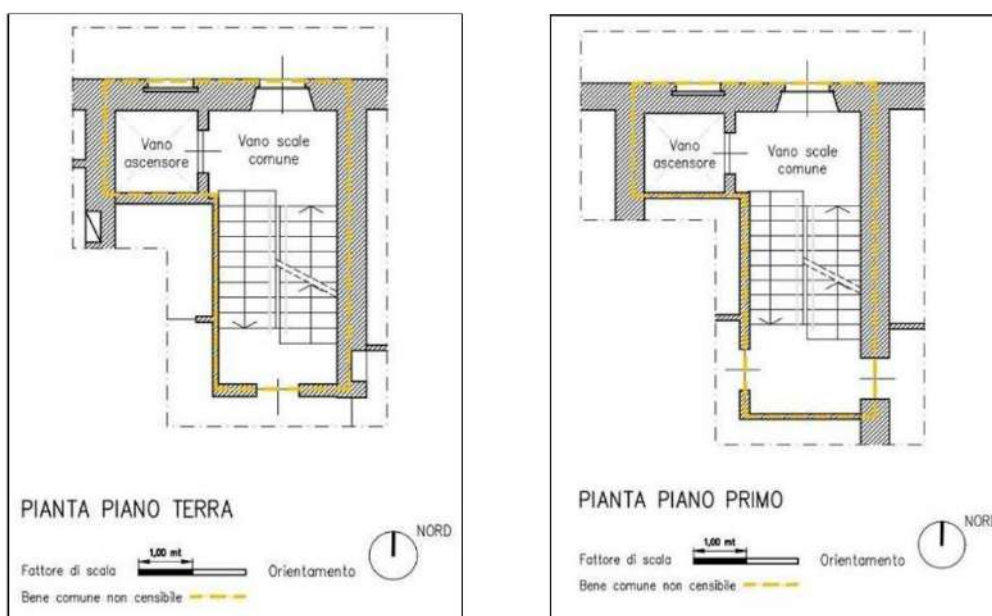


Fig. 14: Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)

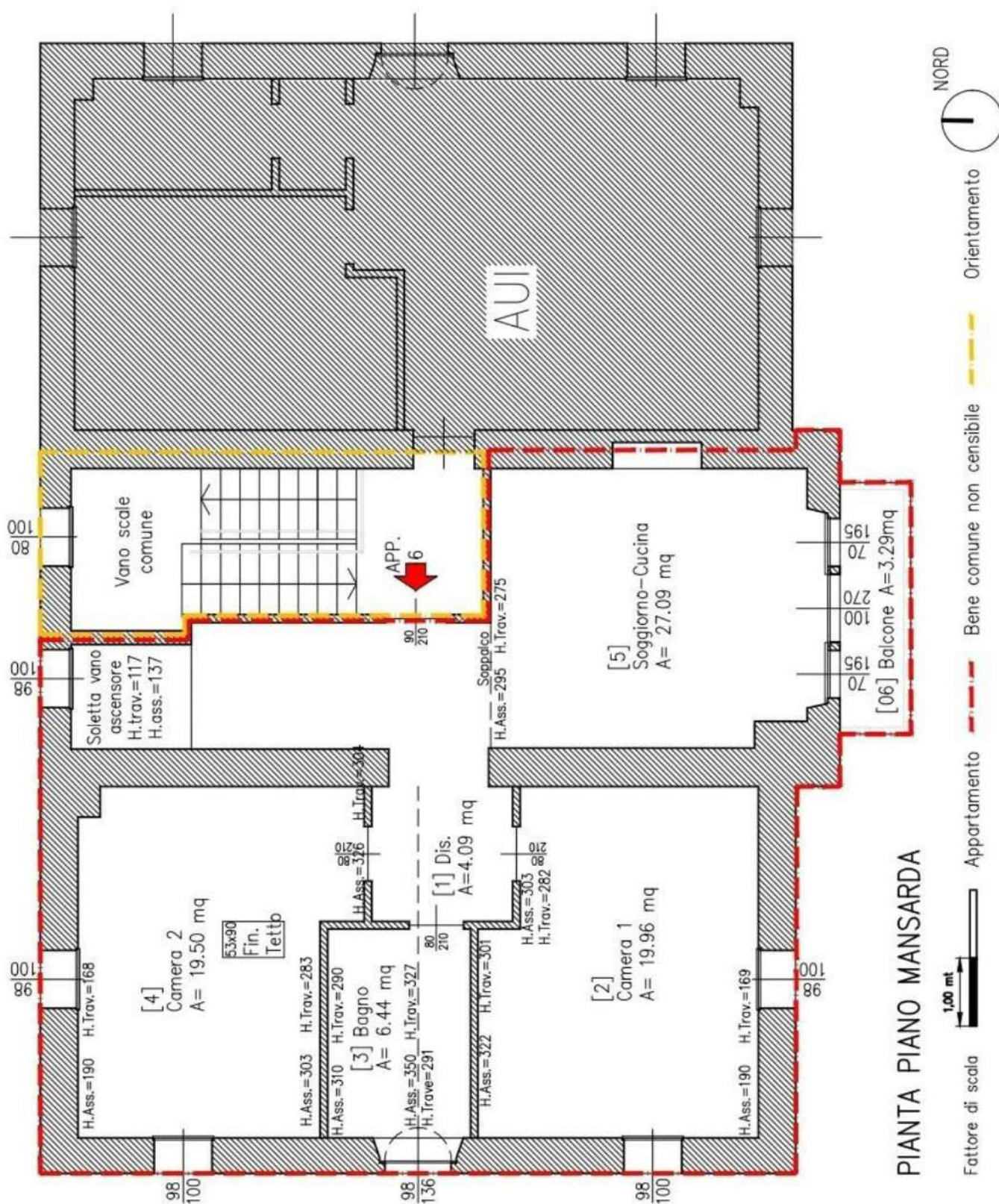


Figura 15: Pianta Piano Secondo

Appartamento 6 (particella 2740 sub.8) con quota di proprietà pari a 1/1
 Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)

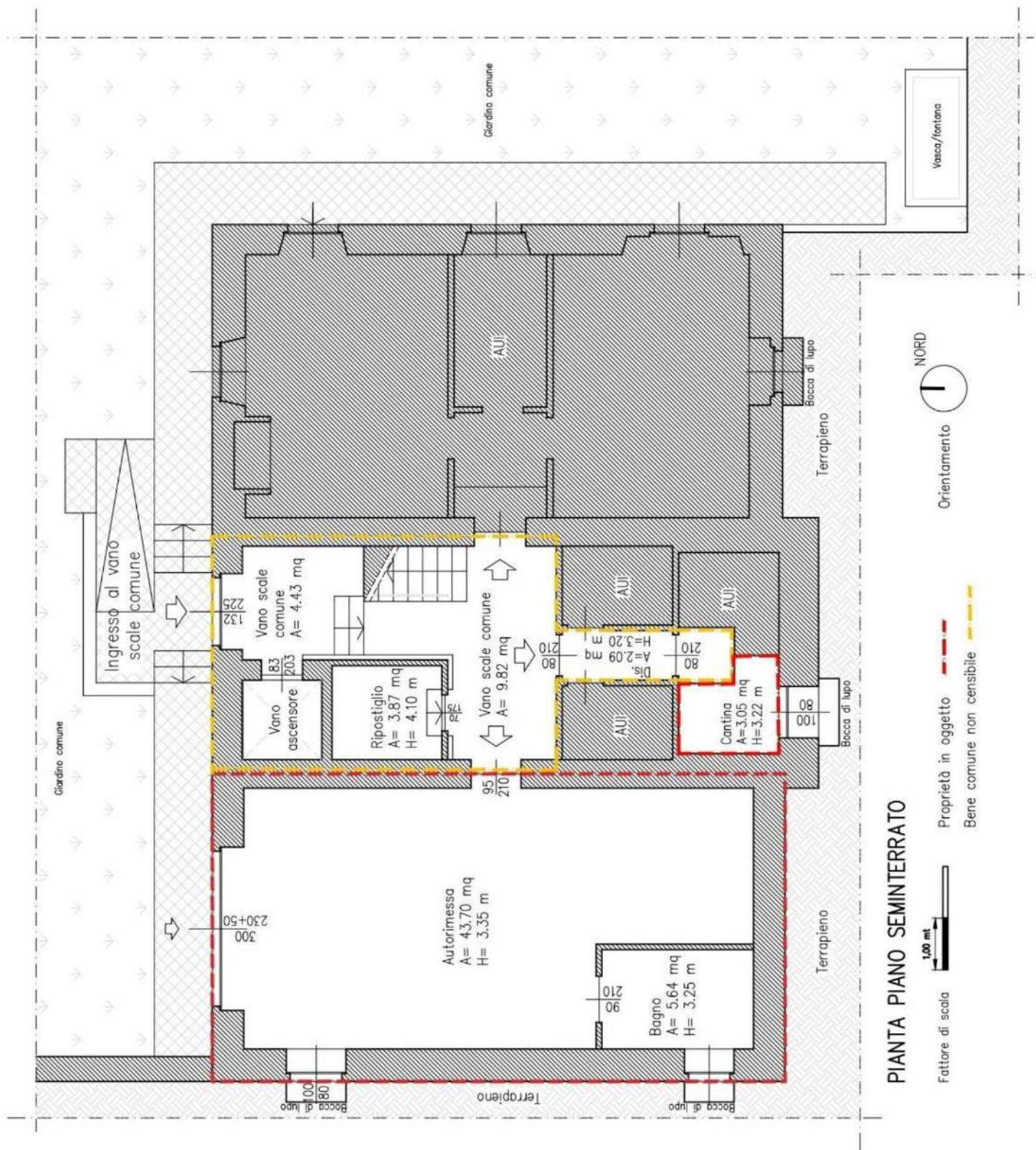


Fig. 16: Pianta Piano Seminterrato

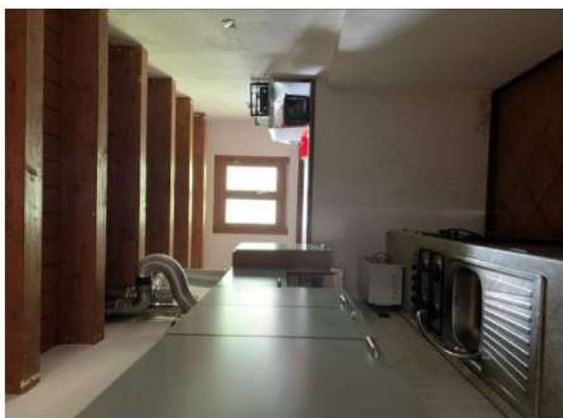
Cantina Appartamento 6 (particella 2740 sub.8) con quota di proprietà pari a 1/1
 Autorimessa con wc (particella 2740 sub. 2) con quota di proprietà pari a 1/6
 Vano scale e locali comuni bene comune non censibile (particella 2740 sub.1)



Ingresso



Soggiorno-cucina



Cottura



Camera



Camera



Bagno



Balcone



Autorimessa

Figura 17: Fotografie appartamento e autorimessa

Stato di manutenzione e Finiture dell'unità immobiliare

Le finiture dell'immobile risalgono all'anno 2003 a cui risale la completa ristrutturazione del fabbricato e si presentano in mediocre stato di conservazione: i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in parte con finitura in legno tamburato di qualità economica, in parte in metallo. Le finestre e le portefinestre, con ante di scuro in legno, hanno telaio in legno con doppi vetri, (alcune specchiature sono rotte) e alcune maniglie sono mancanti. I locali sono tutti intonacati e tinteggiati ma si trovano in mediocre stato di conservazione a seguito di un perdurante stato di inutilizzo. Il bagno presenta sanitari in discreto stato di conservazione.



Pavimenti e porte

Sanitari bagno

Figura 18: Finiture dell'appartamento

Il vano scale si presenta in discreto stato di conservazione, luminoso, con rampe scale e pianerottoli in marmo e con ringhiera in metallo. Il portoncino di ingresso è blindato con pannello in legno a rilievo.

L'autorimessa è allo stato rustico e sono presenti importanti segni di umidità sulle pareti e sui pavimenti; a soffitto è presente una controsoffittatura in cartongesso.



Portoncino ingresso vano scale comune

Vano scale comune

Figura 19: Finiture del fabbricato

Lo stato di manutenzione delle finiture tendendo conto dello stato dei rivestimenti interni, (pavimenti, soffitti, pareti), degli infissi interni ed esterni, dei servizi igienico sanitari, può essere complessivamente definito mediocre ma è necessario prevedere un intervento di manutenzione straordinaria a ripristino/rinnovo delle finiture o comunque di completa revisione delle stesse.

Impianti in dotazione al fabbricato e all'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"/> Gasolio/olio comb.	<input type="checkbox"/> Elettrico
	Elementi radianti:	<input checked="" type="checkbox"/> Radiatori	<input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto
		<input type="checkbox"/> Aria	<input type="checkbox"/> Altro
- Condizionamento:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Solare termico:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- 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	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Pannelli fotovoltaici:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Ascensore/Elevatore:	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /

Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

Tutte le unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico indipendente tuttavia il precedente proprietario possedeva l'insieme delle unità immobiliari dello stabile e ne faceva un uso complessivo ed unitario, pertanto gli impianti risultano tutt'ora collegati ad un unico contatore e con un'unica utenza.

Rimarrà a carico della parte acquirente della presente unità immobiliare nonché agli acquirenti delle ulteriori unità immobiliari, ogni onere e intervento per la suddivisione degli impianti delle singole unità immobiliari e delle parti comuni e con suddivisione delle utenze.

Si riporta un dettaglio dei vani contatori già realizzati a filo strada su Via Regina Elena.

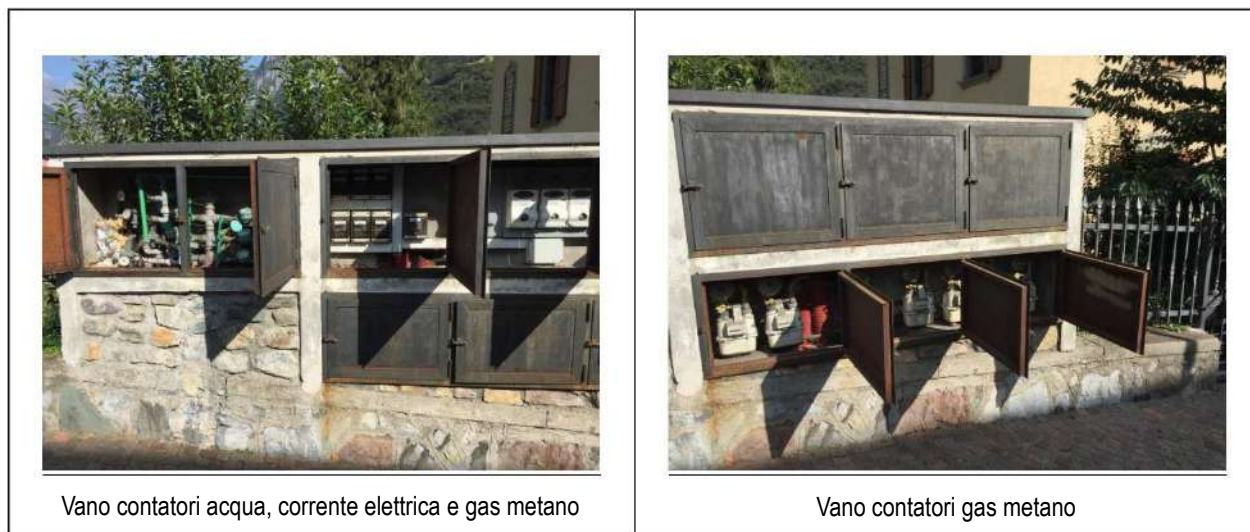


Figura 20: Vani contatori

La realizzazione di tutti gli impianti è coeva all'intervento di ristrutturazione dell'intero fabbricato nel 2003; come risulta dalle dichiarazioni di conformità rilevate nel fascicolo inerente alla richiesta di Agibilità del fabbricato. Non è stato però possibile eseguire la verifica di funzionamento degli impianti presenti di cui pertanto non si fornisce garanzia di funzionamento.

Si evidenzia in particolare che l'elevatore installato, pur presente la dichiarazione di conformità dello stesso, non risulta oggetto di collaudo e lo stesso non risulta né funzionante né accessibile.



Figura 21: Vano ascensore-elevatore

L'appartamento oggetto del presente lotto presenta impianto idrotermosanitario con caloriferi in acciaio e caldaia a metano installata nel locale soggiorno-cucina e impianto elettrico sottotraccia, che la proprietà riferisce fossero funzionanti e normalmente oggetto di utilizzo.



Figura 22: Dotazioni impiantistiche

Si ritiene comunque necessario un intervento di revisione/aggiornamento dell'intero impianto idrotermosanitario eventualmente con installazione di nuovo generatore di calore (caldaia) e dell'impianto elettrico con eventuale adeguamento alle prescrizioni previste dalle normative vigenti a cura e onere della parte acquirente. Si ritiene altresì necessaria una completa revisione dell'impianto elevatore con eventuale rilascio delle certificazioni di conformità mancanti.

N.B: Tenuto conto della necessità di agevolare l'eventuale aggiornamento delle dotazioni impiantistiche degli appartamenti e in particolare l'adeguamento degli impianti alle normative e agli standard di sicurezza vigenti si attribuisce nel presente lotto di vendita, relativamente alle porzioni comuni del fabbricato (vano scale, facciate, murature perimetrali) o alle porzioni di fabbricato che solo per quota vengono attribuite in possesso esclusivo (autorimessa, giardino), il diritto per ogni singolo appartamento all'installazione e/o al passaggio di nuove tubazioni e/o attrezzature impiantistiche, nel rispetto delle normative edilizie e igienico sanitarie vigenti.

Funzionalità dell'immobile

La funzionalità dell'immobile 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 il livello di funzionalità risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

All'unità immobiliare si accede dall'ingresso pedonale snc su via Regina Elena attraversando il giardino comune al piano terra fino alla scala esterna che permette di scendere al piano inferiore (piano seminterrato del fabbricato) fino a raggiungere il vano scale interno che dà accesso a tutte le unità immobiliari presenti ai vari piani.

Nel vano scale di accesso è installato anche il vano ascensore che però non permette l'accesso al pianerottolo di ingresso dei singoli appartamenti ma garantisce lo sbarco sul mezzanino di raccordo tra le rampe di interpiano.

La presente unità immobiliare si trova al piano secondo.



Figura 23: Percorso accesso pedonale

L'autorimessa di fatto non è utilizzabile per il rimessaggio di alcun autoveicolo, essendo il lotto intercluso e non potendo pertanto raggiungere l'ingresso alla stessa senza attraversare area di proprietà terzi.

L'utilizzo possibile di tale vano pertanto è paragonabile ad un locale ad uso cantina.

Il giardino al piano seminterrato, è raggiungibile quindi solo pedonalmente dal vano scale esterno dalla porzione di giardino a livello soprastante con accesso dalla via pubblica.



Figura 24: Vista accessi lato nord fabbricato (vano scale e autorimessa)

Esposizione prevalente dell'immobile

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 Buono Massimo

L'unità immobiliare, posizionata al piano secondo del fabbricato in lato est dello stesso, presenta affacci in lato nord, est e sud.

Luminosità dell'immobile

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Nel caso specifico il grado di luminosità dell'immobile risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

L'unità immobiliare, presenta aperture finestrate su tre lati del fabbricato che risultano prospettanti il giardino circostante, garantendo sufficiente luminosità ai locali principali.

Panoramicità dell'immobile

La panoramicità dell'immobile 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.

Minimo Medio Buono Massimo

Classe energetica

Classe energetica desunta dall'APE: **F 253,96 kWh/mq a. (Allegato 9)**

Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001317 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.8**.

Si fa presente che l'attestato di prestazione energetica sopra indicato risulta acquisito in copia dalla pratica edilizia depositata in atti con Prot. 4219 del 05.07.2017.

Si segnala inoltre che tale attestato è caricato e disponibile in banca dati regionale ma presenta errori nell'identificazione dell'immobile in oggetto riportando una posizione di piano errata.

Rimarrà a carico della parte acquirente l'eventuale rettifica dell'attestato di prestazione energetica.

Identificazione catastale dell'unità immobiliare

[1] Appartamento:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 8

Via Regina Elena n. 2, Piano 2 - S1,

Categoria A/2, classe 3, vani 4,5, Sup. cat. 98 mq, Rendita € 185,92

quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 6: 1/1

[2] Autorimessa:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 2

Via Regina Elena n. 2, Piano S1,

Categoria C/6, classe 4, Cons. 50 mq, Sup. cat. 60 mq, Rendita € 95,54

quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 6: 1/6

[3] Vano scale, ascensore, ripostiglio:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: Sez. Urbana ANG Foglio 17

Particella 2740 sub. 1

Via Regina Elena n. 2, Piano S1-T-1-2,

bene comune non censibile – ingresso, scale, disimpegni comuni ai subalterni 3,4,5,6,7,8.

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi fabbricato così censito in forza della variazione del 09.05.2003 n. 12346.1/2003 (divisione-ristrutturazione, pratica n. 135786), in forza della quale è stato soppresso il mappale 2740 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati ed originati i sub. n.ri 2-3-4-5-6-7-8 del mappale 2740 medesimo, i quali sono stati successivamente variati per "diversa distribuzione degli spazi interni" con variazione del 22.06.2017 n. 38626.1/2017 (pratica n. BS0119971) mantenendo i medesimi identificativi.

Costituisce bene comune non censibile alle unità immobiliari in oggetto il mappale 2740/1 (ingresso, scale, disimpegni, comuni ai sub. n.ri 3-4-5-6-7-8 del mappale 2740).

[4] Giardino:

Comune Censuario: Angolo Terme

Tipologia Catasto: Terreni

Identificativo: Sez. ANGOLO Foglio 9

Particella 3901

Seminativo, Sup. 0 ha 09 are 20 ca,

R. D. € 3,56 R. A. € 2,38, Rendita € 95,54

quota di proprietà: 1/1 - quota di vendita in lotto 6: 1/6

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi di terreno di pertinenza del fabbricato descritto.

Intestazione catastale delle unità immobiliari

Tutte le unità immobiliari sopra elencate sono intestate a

--- OMISSIS --- ONLUS

C.F: --- OMISSIS ---0

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Di seguito gli estratti della planimetria catastale dell'appartamento e dell'autorimessa.

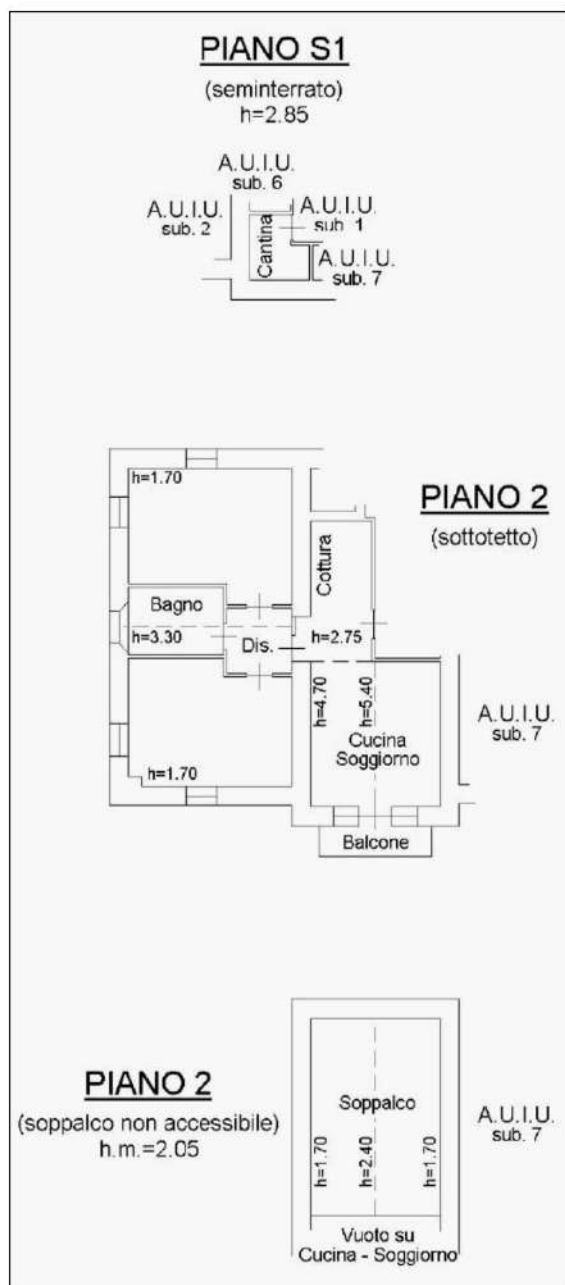


Figura 25: Appartamento 6 con cantina (Sub. 8)

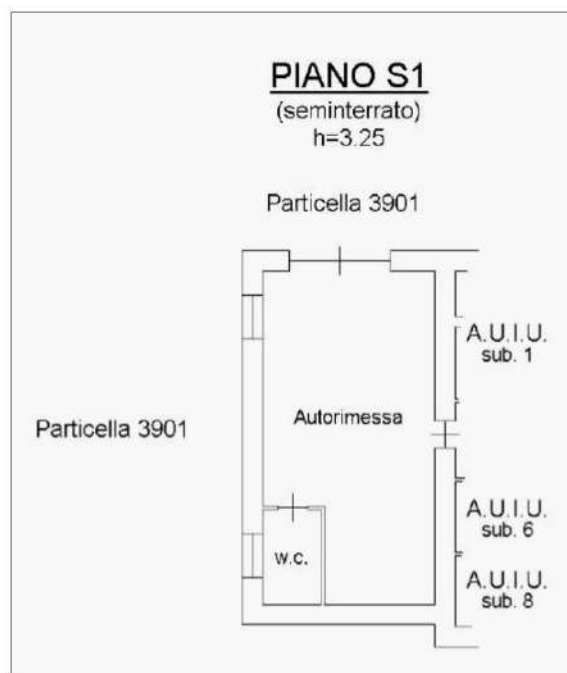


Figura 26: Autorimessa (Sub. 2)

Confini dell'unità immobiliare

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

[1] Appartamento 6 – P2 (part 2740 sub. 8):

- Nord prospetta su giardino comune (Part. 3901) e con vano scale comune (Part. 2740 sub. 1);
- Ovest prospetta su giardino comune (Part. 3901);
- Sud prospetta su giardino esclusivo non di proprietà (Part. 2740 sub. 04);
- Est confina con altra proprietà (Part. 2740 sub. 7) e con vano scale comune (Part. 2740 sub. 1);

Cantina:

- Nord parte confina con altra proprietà (sub. 6) e parte con corridoio comune (sub. 1);
- Ovest confina con altra proprietà (sub. 2)

- Sud confina con terrapieno;
 - Est parte confina con altra proprietà (sub. 7) e parte con corridoio comune (sub. 1);
- [2] Autorimessa con wc, in quota di proprietà pari ad 1/6 (Part 2740 sub. 2):
- Nord confina con giardino comune (Part. 3901);
 - Ovest confina con terrapieno;
 - Sud confina con terrapieno;
 - Est parte confina con vano scale comune ((Part. 2740 sub. 1), parte con altre u.i. (part. 2740 sub. 6 e sub. 8);
- [3] Giardino comune, in quota di proprietà pari ad 1/6 (Part 3901):
- Nord confina con part. 3897;
 - Ovest confina con part. 3897;
 - Sud confina con strada pubblica;
 - Est confina con part. 3900;

Consistenza

Sono stati eseguiti diversi sopralluoghi che hanno permesso di prendere visione dell'immobile, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

Gli elaborati grafici redatti sulla base dei rilievi eseguiti (**Allegato 5**) sono stati confrontati con le planimetrie catastali ultime in atti e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate.

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.)
 - per i **balconi** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
 - per le **terrazze** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
 - per le **cantine** si computerà il **25%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

- per la **corte esclusiva** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per la **autorimessa comune** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per il **giardino comune** si computerà il **100%** della superficie catastale

Le ulteriori parti comuni (vano scale, ripostiglio p.seminterrato e disbrighi comuni) verranno invece ricomprese nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale della singola unità immobiliare.

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 dei sopralluoghi. (**Allegato 5**)

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

[1] Appartamento con cantina:

- Disimpegno di superficie utile di circa:	4,09 mq;
- Camera 1 di superficie utile di circa:	19,96 mq;
- Bagno di superficie utile di circa:	6,44 mq;
- Camera 2 di superficie utile di circa:	19,50 mq;
- Soggiorno cucina di superficie utile di circa:	27,09 mq;
- Balcone di superficie utile di circa:	3,84 mq;
- Cantina di superficie utile di circa:	3,05 mq;

[2] Autorimessa con wc in quota di proprietà di 1/6:

- Autorimessa di superficie utile di circa:	66,10 mq;
---	-----------

[3] Giardino in quota di proprietà di 1/6

- Giardino di superficie utile di circa (*):	920 mq;
--	---------

(*) misura desunta da planimetria/ mappa catastale

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

LOTTO 6					
APPARTAMENTO TRILOCALE al piano secondo					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(%)	(mq)
[1] Abitazione					
Locali di abitazione	S.E.L.	100,78	100%	1/1	100,78
Balcone	S.E.L.	3,84	30%	1/1	1,15
Cantina	S.E.L.	3,94	25%	1/1	0,99
Superficie Commerciale abitazione mq					102,92
[2] Autorimessa					
Autorimessa con wc	S.E.L.	66,10	100%	1/6	11,00
Superficie Commerciale autorimessa mq					11,00
[3] Giardino (*)					
Giardino	S.E.L.	920	100%	1/6	153,33
Superficie Commerciale giardino mq					153,33
Parti condominiali corrispondenti a vano scale, ascensore, ripostiglio già ricomprese (b.c.n.c.)					
(*) misura desunta da visura catastale					

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

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è parte del tessuto storico del Comune di Angolo Terme, edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Angolo Terme al fine di analizzare tutte le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e/o le unità immobiliari oggetto di stima.

Negli uffici comunali, a nome degli attuali proprietari e dei precedenti come indicati nelle visure storiche catastali, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

1 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 7914 del 19.11.2001 - P.E. n° 105 / 2001 (Allegato 3.1)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile, era relativa a lavori di ristrutturazione e recupero del sottotetto ad uso abitativo dell'edificio (fabbricato storico - villa monofamiliare) inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85.

Con riferimento a tale pratica edilizia veniva espresso in data 10.12.2001 parere sospensivo da parte della Commissione Edilizia.

In data 11.07.2002 con Prot. 4591 la proprietà richiedeva l'archiviazione della pratica in oggetto.

2 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 3472 del 24.05.2002 - P.E. n° 52 / 2002 (Allegato 3.2)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85, era relativa a lavori di manutenzione straordinaria, miglioramento igienico-sanitario e abbattimento delle barriere architettoniche mediante l'installazione di un

ascensore, consolidamento dei solai esistenti, rifacimento degli intonaci di facciata, soprizzo della copertura per costituzione di due nuove unità immobiliari (residence) ai sensi L.R. 15/96 e sm.

Veniva previsto il rifacimento degli impianti idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico in conformità alle normative vigenti in materia. Veniva prevista la sostituzione dei serramenti esterni e la diversa distribuzione dei locali al piano terra con sostituzione delle pavimentazioni. Al piano seminterrato, nella cantina esistente, veniva realizzata una nuova autorimessa.

In data 11.07.2002 con Prot. 4591 veniva integrata la documentazione richiesta.

In data 09.12.2003 con Prot.7366 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori.

3 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 7242 del 28.11.2002 - P.E. n° 125 / 2002 (Allegato 3.3)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di nuova unità immobiliare comprendente un soggiorno/cucina, un atrio, un servizio e una camera, mantenendo le destinazioni originali nella rimanente porzione del piano. Al piano primo venivano realizzate due nuove unità immobiliari. Ad entrambi i piani venivano previsti la sostituzione delle pavimentazioni e la realizzazione di nuove tramezze per la divisione degli spazi. Venivano previste ulteriori varianti alla distribuzione interna dei locali al piano terra e al piano mansarda in variazione a quanto previsto con DIA Prot. 3472 del 24.05.2002.

In data 09.12.2003 con Prot.7367 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

4 – Concessione Edilizia n° 13/03 del 12.06.2003 - P.E. n° 13 / 2003 (Allegato 3.4)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85, con domanda in data 06.02.2003 e successiva integrazione in data 25.03.2003 con Prot.1774, era relativa a lavori di realizzazione di scala esterna e di cassonetti sul muro di cinta per il posizionamento dei contatori Enel, metano e acqua, realizzazione di una nuova ringhiera e posa di condotte interrate sul marciapiede per fornitura Enel e gas nel fabbricato.

Con provvedimento n° 2/A/2003 del 03.04.2003 viene rilasciato Provvedimento di Autorizzazione paesistica ai sensi Art.7 L.1497/1939.

In data 12.06.2003 veniva rilasciata Concessione Edilizia ai lavori richiesti.

In data 10.07.2003 con Prot. 4196 veniva comunicato il nominativo del D.L.

In data 09.12.2003 con Prot.7364 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

Non è stata rinvenuta la Denuncia delle Opere Strutturali relative all'intervento.

5 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2402 del 23.04.2003 - P.E. n° 50 / 2003 (Allegato 3.5)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di quattro cantine in sostituzione dell'esistente.

In data 09.12.2003 con Prot.7365 veniva depositata la dichiarazione di fine lavori di cui alla presente pratica.

6 – Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2392 del 13.04.2004 - P.E. n° 27 / 2004 (Allegato 3.6)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito nel "comparto n°27 del P.R.G. zona turistico alberghiera soggetto a Piano Attuativo - Lotto C" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi Art.1/c L. 431/85 era relativa a lavori di formazione al piano seminterrato di servizio igienico sanitario con nuova finestra (bocca di lupo) e lavori al piano primo di demolizione di tramezza.

Non è stata rinvenuta in atti la dichiarazione di fine lavori.

7 – Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11/2017 del 14.06.2017 - P.E. n° 11 / 2017 (Allegato 3.7)

Tale pratica edilizia, presentata dalla --- OMISSIS ---I proprietaria dell'immobile inserito in "Zona B2 – Aree consolidate residenziali" e sottoposta a vincolo ambientale paesistico ai sensi D.L.gs. 42/2004 parte III, con domanda in data 03.05.2017 Prot. 2851 e successiva integrazione in data 19.05.2017 con Prot. 3185 e in data 14.06.2017 con Prot. 3779, era relativa a sanare le opere realizzate in parziale difformità a titoli edilizi precedenti consistenti nella modifica di aperture esterne e modifiche interne presso il fabbricato.

In data 14.06.2017 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria per i lavori eseguiti.

8 – Segnalazione Certificata di Agibilità Prot. 4219 del 05.07.2017 (Allegato 3.8)

La SCIA di Agibilità veniva depositata con riferimento alle pratiche edilizie precedentemente rilasciate.

In essa viene dichiarato il deposito del Certificato di Collaudo Statico in data 29.05.2003 con Prot. 3221, e l'avvenuto rispetto delle disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto dichiarando che l'installatore aveva fornito attestazione di conformità all'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza in copertura, allegando copia del Fascicolo dell'Opera redatto ai sensi dell'Art.91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008 per gli interventi sulla copertura successivi alla costruzione. In allegato alla presente risultano:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di palazzina residenziale rilasciato da --- OMISSIS ---
in data 22.10.2003 ai sensi art.9 L.46 del 05.03.1990 (Dichiarazione DDM505-03)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto antintrusione di palazzina residenziale rilasciato da --- OMISSIS --- in data 20.04.2009 ai sensi art.7 Decreto n.37 del 22.01.2008 (Dichiarazione DDM 992-09).
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto sanitario, riscaldamento, impianto metano del piano seminterrato, piano terra, piano primo destro, piano primo sinistro, piano secondo destro, piano secondo sinistro di palazzina residenziale rilasciati da --- omissis --- in data 30.07.2003 ai sensi art.9 L.46 del 05.03.1990.
- Dichiarazione CE di conformità dell'impianto di sollevamento rilasciata da --- omissis --- --- omissis --- in data 21.01.2003 fabbricante della piattaforma elevatrice mod. Elfo matricola E3290.

N.B: Si evidenzia che non risulta agli atti la verifica e certificazione, per la messa in funzione della macchina, che l'installazione finale rispetti tutte le direttive e le regole applicabili in particolare quelle direttamente fornite dal fabbricante nel manuale di montaggio.

- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600000817 registrato il 13/03/2017 e valido fino al 13.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.3.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600000717 registrato il 13/03/2017 e valido fino al 13.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.4.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001517 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.5.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001617 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.6.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001117 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.7.**
- Attestato di Certificazione Energetica Prot. N° 1700600001317 registrato il 14/03/2017 e valido fino al 14.03.2027 relativo al mappale 2740 **sub.8.**
- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale Prot. N° BS0119971 del 22.06.2017
- Dichiarazione assenza fascicolo dell'opera per gli interventi sulla copertura successivi alla costruzione del 03.07.2017.
- Dichiarazione attestante gli indici di valutazione di isolamento acustico del 03.07.2017.

In data 12.07.2017 con Prot. 4371 viene rilasciata dal Comune di Angolo Terme Attestazione deposito Segnalazione certificata di agibilità.

Nessuna ulteriore documentazione è stata rilasciata al sottoscritto CTU e risulta presente negli archivi comunali.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Variante al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 39 del 29.12.2018

Il mappale 2740 con il quale è identificato il fabbricato oggetto di perizia ed il mappale 3901 con cui è identificata l'area circostante, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricadono in zona:

- "RESIDENZIALE ESISTENTE" con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43

Tale destinazione urbanistica è visibile negli estratti del P.G.T. vigente riportati in allegato e di cui si riporta uno stralcio nelle immagini seguenti. (**Allegato 2**)

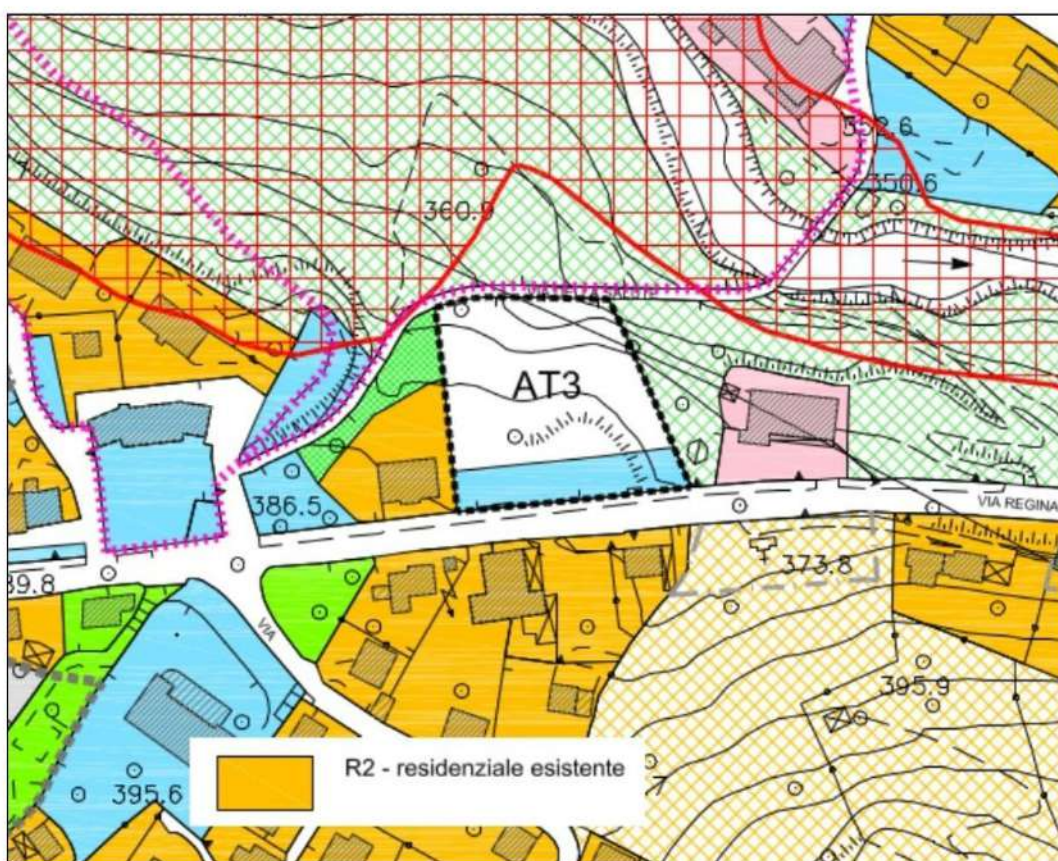


Figura 27: Stralcio Tavola PR.1 Foglio 1

Convenzione urbanistica: Sì No

Cessioni diritti edificatori: Sì No

Si evidenzia che con atto Notaio Paola Ghidoni, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 e in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, (**Allegato 4.3**) è avvenuta con riferimento allo strumento urbanistico a quella data vigente, la contestuale cessione di volumetria pari a mc. 206 spettante agli immobili siti in Angolo Terme, distinti in Catasto come segue:

Catasto Terreni, foglio 17 mappale 3901 (ex 822/b) ha. 0.09.20 Rd L. 6900 Ra. L. 4600 e Catasto Fabbricati N.C.E.U. partita 1000536 fg.17, mappale 2740 Via Regina Elena n.2, p.S1-1-2, cat. A/2 cl.3

vani 14,5, Rc. L. 1.160.000 e precisamente la quota di edificabilità competente al lotto "C" di proprietà della parte venditrice, così come risulta nel piano attuativo comparto n.27 del P.R.G. Zona Turistico - Alberghiera del Comune di Angolo Terme. beni qui ceduti pari a mc. 206.

Si evidenzia però che con lo strumento urbanistico attuale il mappale 3901 C.T. e il fabbricato identificato al NCT al mappale 2740 ricadono in zona Residenziale Esistente con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43.

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: No Si

Vincoli ambientali: No Si

Vincoli paesaggistici: No Si Vincolo fluviale D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera c

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 PR.1 Foglio 1
- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Art. 43
- Sensibilità Paesistica luoghi – Tavola DP – 3i
- Documenti di Piano – Tavola dei vincoli– Tavola DP 6

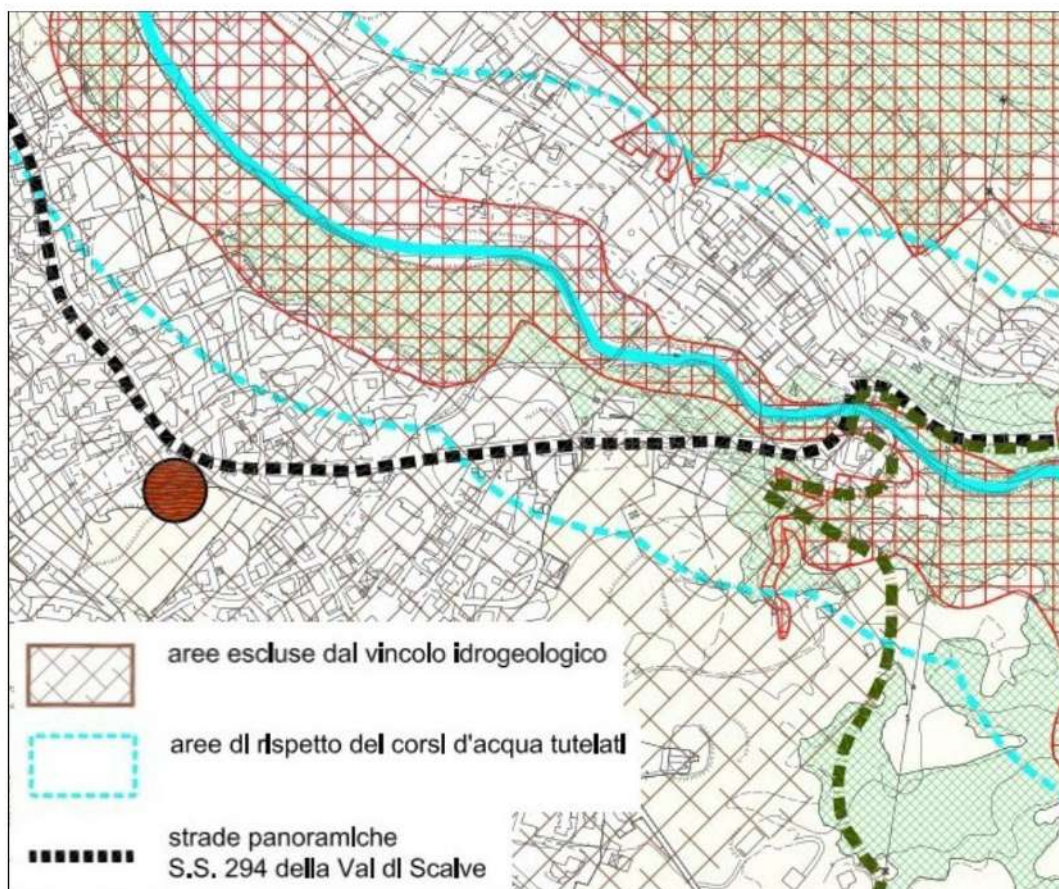


Figura 28: Stralcio Tavola dei Vincoli – Tavola DP – 6

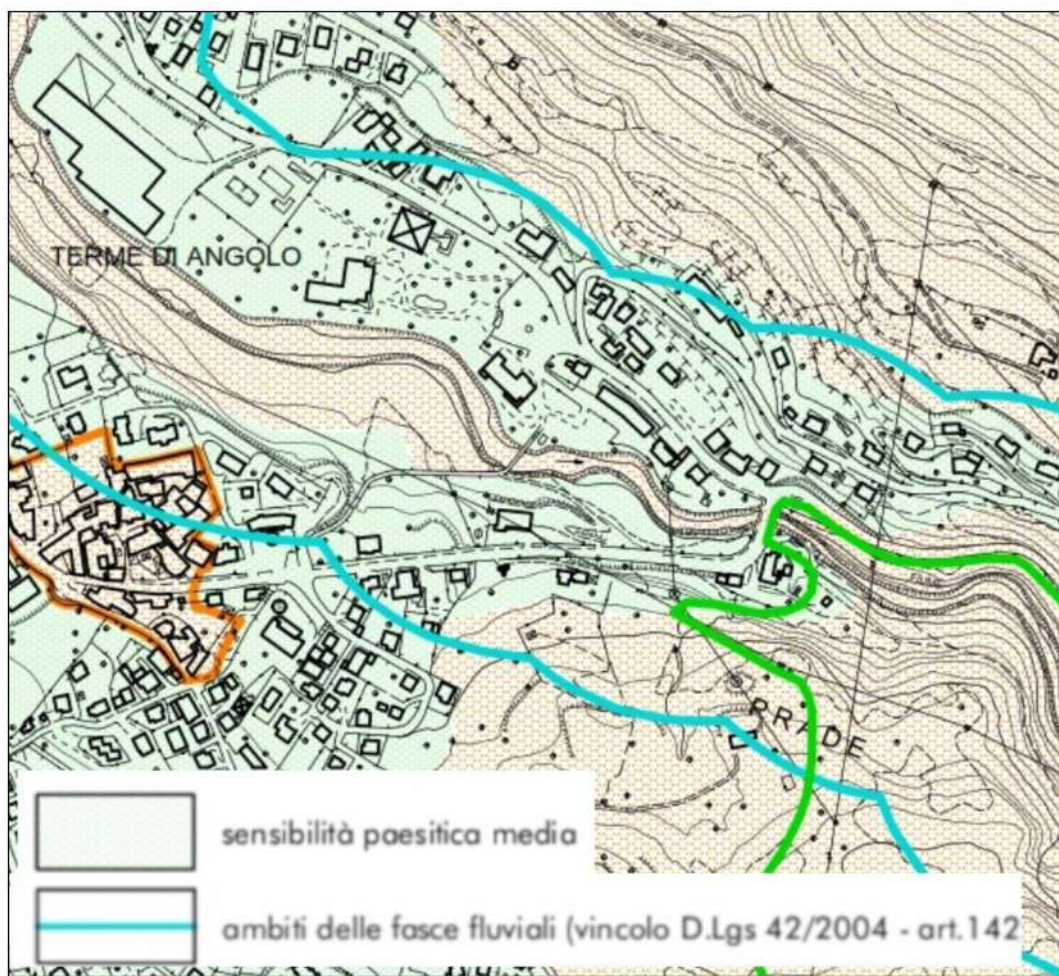


Figura 29: Stralcio Sensibilità Paesistica luoghi – Tavola DP – 3i

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

La verifica della conformità edilizia dell'appartamento è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11/2017 del 14.06.2017 - P.E. n° 11 / 2017 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa., rilevando quanto segue:

1. una modesta variazione dimensionale di tutti i locali di abitazione;
2. modeste variazioni dimensionali delle finestre;
3. modeste variazioni dimensionali dei lucernari;
4. variazioni dimensionali delle porte interne;
5. presenza di colonna di scarico nel locale soggiorno cucina e la mancata realizzazione di una colonna in una camera;
6. mancata realizzazione di una parete a chiusura del vano ascensore, tale vano è stato interrotto da un solaio (h=158 dal pavimento) che crea una nicchia fruibile come dispensa e permette la fruizione della finestra;
7. la presenza di un soppalco in corrispondenza della parte soprastante il vano scale; tale soppalco risulta non accessibile in quanto privo di scala di accesso ma non risulta rappresentato nelle pratiche edilizie autorizzative.

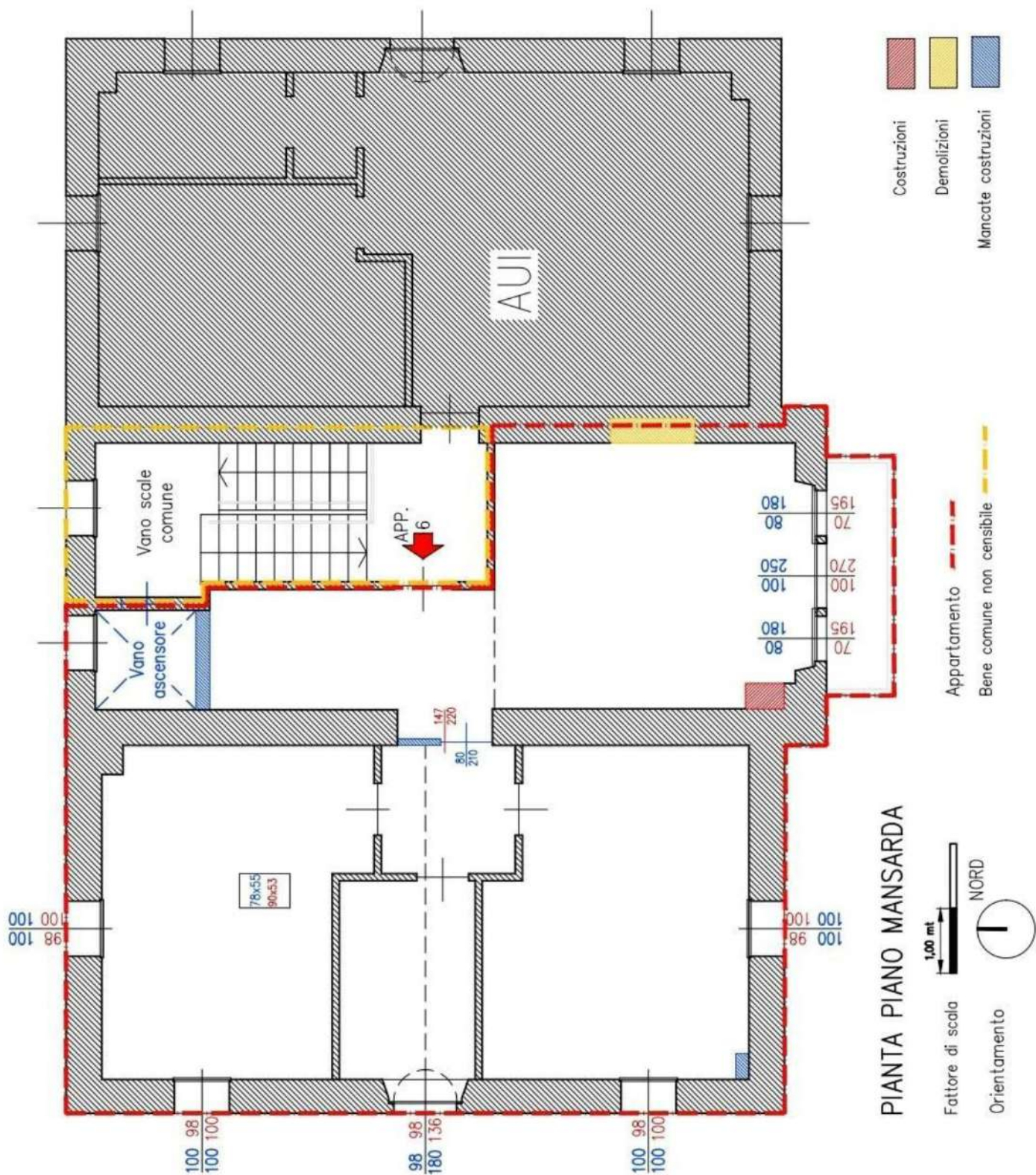


Figura 30: Pianta Secondo/Mansarda diffinita

La verifica della conformità edilizia della cantina è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2402 del 23.04.2003 - P.E. n° 50 / 2003 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa, si rileva quanto segue:

Si rilevano pertanto le seguenti difformità:

8. l'unione della cantina in oggetto alla cantina adiacente e a parte del disimpegno che distribuisce gli accessi alle stesse mediante demolizione delle tramezzature di separazione a formazione di un unico vano;
9. la presenza di una nuova bocca di lupo;
10. la realizzazione di contropareti realizzate contro le murature perimetrali.

Con riferimento alle parti comuni del fabbricato (vano scale) e all'area a giardino esterna si rilevano le seguenti difformità rispetto alla pratica edilizia Concessione Edilizia n° 13/03 del 12.06.2003 - P.E. n° 13 / 2003 e Permesso di Costruire in Sanatoria n° 11/2017 del 14.06.2017 - P.E. n° 11 / 2017 che rappresentano l'ultimo stato autorizzato dello stesso, rilevando quanto segue:

11. la realizzazione di una rampa per disabili sul fronte nord e un diverso numero di gradini nelle rampe esterne di accesso;
12. modesta difformità dimensionale dei locali comuni, la presenza di una controparte adiacente il vano ripostiglio comune e diverso numero di gradini nella rampa di accesso al vano scale e al ripostiglio;
13. variazioni dimensionali delle porte di ingresso, dell'ascensore e del ripostiglio;
14. realizzazione di pergolato/gazebo su porzione di giardino comune non presente nelle pratiche autorizzative.
15. demolizione di parte delle tramezzature a suddivisione del corridoio delle cantine dalle cantine esclusive abbinate ai Lotti 5 e 6.

La verifica della conformità edilizia dell'autorimessa è stata condotta con riferimento alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n° 2392 del 13.04.2004 - P.E. n° 27 / 2004 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato della stessa, rilevando quanto segue:

16. variazione dimensionale del locale wc interno all'autorimessa;
17. diversa posizione della bocca di lupo presente nel muro contro terra lato ovest;
18. diversa altezza del locale autorimessa;
19. variazione dimensionale del portone di ingresso.

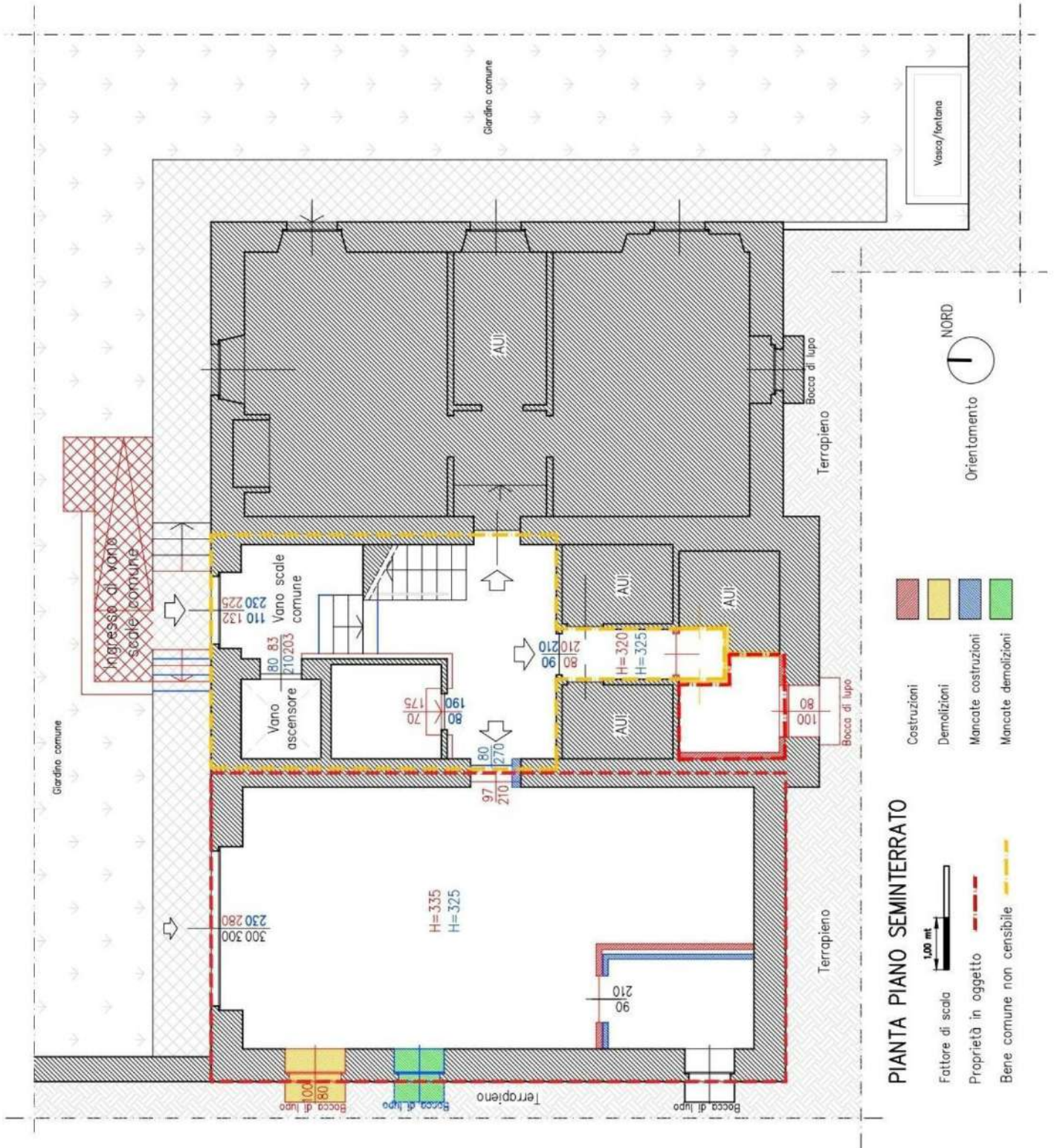


Figura 31: Pianta Piano Seminterrato difformità

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 1106, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore Fallimentare, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione.

Si ritiene necessario provvedere con la regolarizzazione dello stato di fatto rilevato mediante opportuno provvedimento edilizio autorizzativo in sanatoria e/o la messa in pristino dei luoghi ove possibile.

Si ritiene altresì necessario provvedere alla revisione degli impianti tecnologici presenti e alla redazione di verifica della conformità degli stessi.

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 20.05.2023.

Si allegano l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali e le visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni. **(Allegato 1)**

A seguito dei sopralluoghi svolti presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti risalenti al 2017.

Dal confronto eseguito relativamente all'appartamento sono state riscontrate irregolarità consistenti in modeste variazioni dimensionali dei locali e delle altezze; nell'erronea rappresentazione dell'apertura tra vano cottura e il disimpegno, nell'erronea rappresentazione del vano ascensore, dalla rappresentazione della colonna scarichi nell'angolo della camera da letto e dalla mancata rappresentazione della colonna nel soggiorno cucina. Si evidenzia per contro la rappresentazione planimetrica del soppalco prospiciente il soggiorno che risulta non accessibile e pertanto non è stato possibile verificarne la corretta rappresentazione dimensionale e delle altezze.

Relativamente alla cantina si evidenzia che la rappresentazione delle tramezze a suddivisione della stessa dalle cantine adiacenti e dal corridoio comune non corrisponde alla realtà dei luoghi, poiché la cantina abbinata al lotto 5 e al lotto 6 sono state unite con demolizione delle tramezze divisorie. Nella cantina è anche presente una bocca di lupo per sola ventilazione dei locali che non risulta rappresentata in planimetria.

Relativamente all'autorimessa è indicata una diversa altezza.

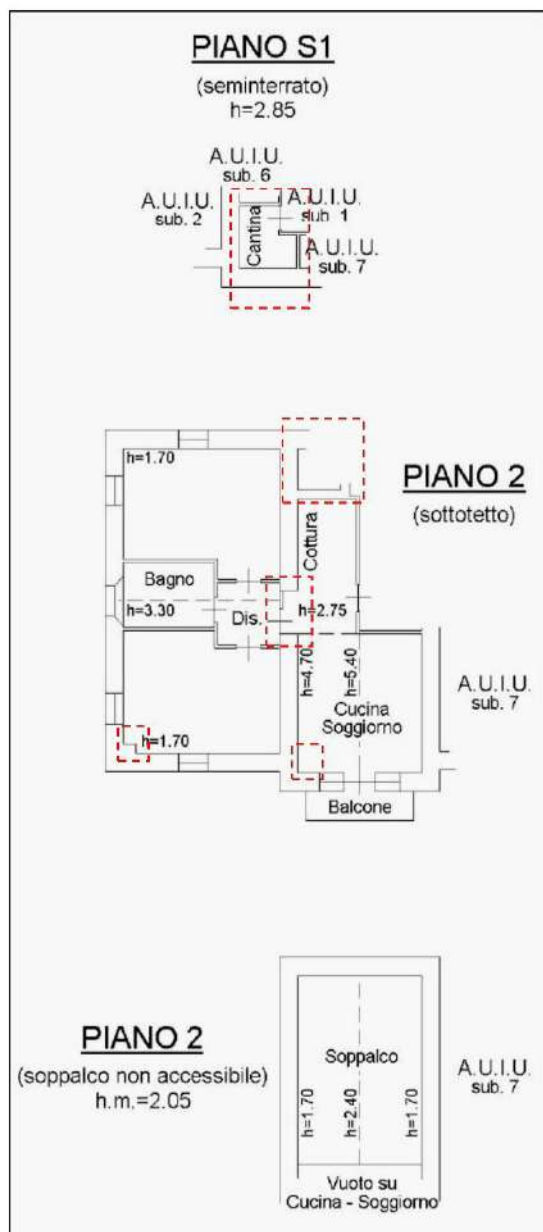


Figura 32: Planimetria castale Appartamento 6 con cantina (Sub. 8)

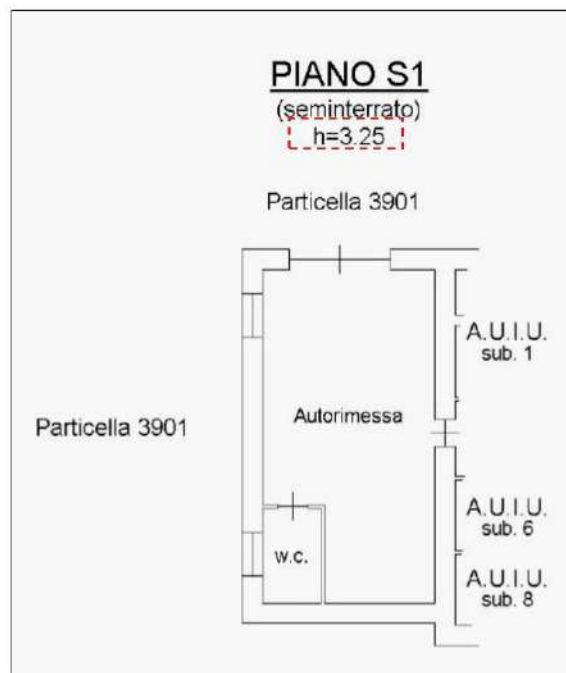


Figura 33: Planimetria castale Autorimessa (Sub. 2)

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 1106, in qualità di tecnico incaricato dal Curatore Fallimentare, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le motivazioni sopra descritte.

Si ritiene pertanto necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di perizia con corretta rappresentazione dei locali.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Aggiornamento al 31.08.2023

Visura ipotecaria ventennale relativamente a beni immobili siti in Comune di **ANGOLO TERME**, così censiti:

A) Catasto Fabbricati, Foglio ANG/17, Via Regina Elena n.2, mappali:

2740/2 P.S1 Cat.C/6 Cl.4 Mq. 50 Rendita € 95,54.=
2740/3 P.S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3 Rendita € 123,95.=
2740/4 P.T. Cat.A/2 Cl.3 Vani 6 Rendita € 247,90.=
2740/5 P.1-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3,5 Rendita € 144,61.=
2740/6 P.1-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 4,5 Rendita € 185,92.=
2740/7 P.2-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 3,5 Rendita € 144,61.=
2740/8 P.2-S1 Cat.A/2 Cl.3 Vani 4,5 Rendita € 185,92.=

B) Catasto Terreni, Foglio 9 logico (foglio 17 fisico), mappale:

3901 di Ha 0.09.20

Attualmente in ditta a:

--- OMISSIS --- -- SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE – ONLUS – in liquidazione

Con sede in Angolo Terme (BS)
Codice Fiscale --- OMISSIS ---0

Quota 1/1 proprietà

In forza di compravendita con Atto Notaio Alessandro Serio Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, registrato a Brescia il giorno 11.07.2017 al n. 30426 S. 1/T (**Allegato 4.1**).

Anteriormente al ventennio il mappale 2740 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati ed il mappale 3901 del foglio 9 (logico) del Catasto Terreni di Angolo Terme erano di proprietà di:

--- OMISSIS ---

Con sede in Trescore Cremasco (CR)

Codice Fiscale --- OMISSIS ---

Quota 1/1 proprietà

ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 588/540 del 21.01.2002 – compravendita**

***** Trasc. 589/541 del 21.01.2002 - compravendita**

Atto Notaio Giovanni Battista Donati Rep. 72127/15293 del 07.01.2002 (**Allegato 4.2**) compravendite, con cui la citata società “--- OMISSIS ---” acquista

a) dai signori --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 6/72), --- OMISSIS --- (quota 27/72) e --- OMISSIS --- (quota 3/72), la casa per civile abitazione ubicata in Comune di Angolo Terme, Via Regina Elena n.2 censita nel Catasto Fabbricati al foglio ANG/17 con il mappale:

2740 P.S1-1-2 Cat.A/2 Cl.3 Vani 14,5 R.C. Euro 599,09.=

Prezzo Euro 160.101,64.= pagato e quietanzato.

b) dai signori --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 12/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 4/72), --- OMISSIS --- (quota 6/72), --- OMISSIS --- (quota 15/72) e --- OMISSIS --- (quota 15/72), l'appezzamento di terreno di pertinenza della abitazione sopradescritta, censito nel Catasto Terreni al foglio 9 logico (foglio 17 fisico) con il mappale:

3901 di Ha 0.09.20

Prezzo Euro 10.329,14.= pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi.

Patti speciali

1) le parti, in proprio ed in persona come sopra, si danno atto degli impegni ed obblighi già assunti dalla società “--- OMISSIS ---”, con sede in Capo di Ponte, nell'atto autenticato nelle firme dal dr. Paola Ghidoni, notaio in Darfo Boario Terme, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 et in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070 (**Allegato 4.3**), registrato a Breno il 22 maggio 1993 al n. 751, serie 2v, nonché della contestuale cessione di volumetria spettante i beni qui ceduti pari a mc. 206.

2) la società acquirente, in persona come sopra, si dichiara a conoscenza che **non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine di pertinenza dell'immobile suddetto**, trattandosi di fondo intercluso. la società acquirente, in persona come sopra, si impegna pertanto ad

ottenere apposita servitù di passaggio pedonale e carrabile, od altri diritti reali connessi, assumendosene in toto i relativi oneri, sollevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo. »

***** Trasc. 4309/3133 del 11.07.2017**

Atto Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, registrato a Brescia 2 il giorno 11.07.2017 al n. 30426 S. 1/T, **(Allegato 4.1) compravendita**, con la quale la società “

S.R.L.” con sede in Trescore Cremasco vende a favore della società “--- OMISSIS --- – Società Cooperativa

Sociale – Onlus”, come sopra generalizzata, che accetta ed acquista i beni immobili oggetto di relazione, ubicati in Comune di Angolo Terme, consistenti in edificio con corte di pertinenza esclusiva circostante, con accesso da Via Regina Elena n.2, eretto sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Angolo Terme, sezione di Angolo, al foglio 9 logico con le particelle:

2740 – are 2.60 – ente urbano;

3901 – seminativo – classe 2 – are 9.20

Il bene venduto è censito nel Catasto Fabbricati al foglio ANG/17 con i mappali:

2740/1 piani S1-T-1-2 – bene comune non censibile;

2740/2 piano S1 Cat.C/6 cl.4 Mq. 50 R.C. Euro 95,54;

2740/3 piano S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3 R.C. Euro 123,95;

2740/4 piano T. Cat. A/2 cl.3 vani 6 R.C. Euro 247,90;

2740/5 piani 1-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3,5 R.C. Euro 144,61;

2740/6 piani 1-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 4,5 R.C. Euro 185,92;

2740/7 piani 2-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 3,5 R.C. Euro 144,61;

2740/8 piani 2-S1 Cat. A/2 cl.3 vani 4,5 R.C. Euro 185,92.

Il bene è venduto unitamente ai suoi accessori e pertinenze.

Le parti dichiarano che è necessario effettuare dei lavori di delimitazione con recinzione metallica dell'area oggetto del presente atto, dei lavori per la realizzazione di un nuovo accesso carraio sulla via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio.

Prezzo Euro 575.000,00.= pagato e quietanzato.

Beni immobili dichiarati liberi, ad eccezione di ipoteche successivamente annotate di cancellazione, e dei patti citati nel contratto di vendita concluso in data 7 gennaio 2002 per atto redatto dal notaio Giovanni Battista Donati, n. 72.127 di repertorio e n. 15.293 di raccolta, **(Allegato 4.2)** registrato a Crema in data 7 gennaio 2002 al n. 137 serie 1V e trascritto a Breno in data 21 gennaio 2002 ai n.ri 588-58/540-541, e precisamente:

« 1) le parti, in proprio ed in persona come sopra, si danno atto degli impegni ed obblighi già assunti dalla società "--- OMISSIS ---", con sede in Capo di Ponte, nell'atto autenticato nelle firme

dal dr. Paola Ghidoni, notaio in Darfo Boario Terme, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 et in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, **(Allegato 4.3)** registrato a Breno il 22 maggio 1993 al n. 751, serie 2v, nonché della contestuale cessione di volumetria spettante i beni qui ceduti pari a mc. 206.

2) la società acquirente, in persona come sopra, si dichiara a conoscenza che **non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine di pertinenza dell'immobile suddetto**, trattandosi di fondo intercluso. la società acquirente, in persona come sopra, si impegna pertanto ad ottenere apposita servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, assumendosene in toto i relativi oneri, sollevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo. »

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Vincoli: da Titolo: Atto Notaio Alessandro Serioli Rep. 39778/14811 del 11.07.2017

Si evidenzia come nell'Atto di compravendita Notaio Alessandro Serioli Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, **(Allegato 4.1)** le parti dichiarano che è necessario effettuare dei lavori di delimitazione con recinzione metallica dell'area oggetto del presente atto, dei lavori per la realizzazione di un nuovo accesso carraio sulla via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio. Le parti si accordano anche sulla suddivisione dei costi necessari alla realizzazione delle opere previste.

Si evidenzia però che tali lavori non sono stati oggetto di realizzazione né da parte della ditta venditrice (--- OMISSIS ---), né da parte della società acquirente e attuale proprietaria (--- OMISSIS --- società cooperativa sociale onlus in liquidazione).

Si evidenzia inoltre che come da comunicazioni intercorse con l'ufficio tecnico comunale e come confermato verbalmente dal Responsabile dell'ufficio Tecnico, alla data della presente perizia non risulta emesso alcun provvedimento prescrittivo da parte dell'Amministrazione Comunale in relazione alla realizzazione di tali opere.

Si ritiene in ogni caso che l'esecuzione di tali opere, in particolare quelle connesse alla formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta dei veicoli nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio, siano necessarie a garantire la presenza di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare presente nel fabbricato e pertanto debbano rimanere a carico degli acquirenti delle unità immobiliari inserite nel fabbricato in oggetto, in quanto comproprietari della quota indivisa pari ad 1/6 ciascuno dell'area a corte identificata con il mappale 3901 fg.9.

La costituzione di eventuali diritti a favore dell'intero mappale o la realizzazione di un nuovo accesso carraio non sono oggetto di alcun impegno da parte della attuale società in liquidazione che risulta libera

da ogni onere e responsabilità al riguardo, lasciando pertanto alla parte acquirente ogni onere in tal senso.

Servitù: Sono presenti servitù Non sono presenti servitù

Nell'Atto di compravendita Notaio Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017, **(Allegato 4.1)** si evidenzia che non esiste alcuna servitù di passaggio pedonale o carrale, per l'accesso alle cantine e nemmeno all'autorimessa di pertinenza dell'immobile suddetto, trattandosi di fondo intercluso.

L'accesso pertanto al piano seminterrato, al vano scale e ascensore di accesso ai vari piani del fabbricato nonché all'autorimessa e alle cantine, può avvenire unicamente dall'attuale accesso pedonale posto su Via Regina Elena snc, percorrendo il vialetto che attraversando il giardino comune, tramite il vano scale esterno, permette di raggiungere l'area a verde al piano sottostante e da essa i locali e vani citati.

Non è pertanto presente alcuna servitù di passaggio pedonale e carrale, od altri diritti reali connessi, gravante le aree circostanti il lotto identificato con il mappale 3901 del fg.6 di Catasto terreni e a favore degli immobili oggetto della presente perizia, atta a garantire l'accesso pedonale e carraio alle unità immobiliari inserite nel presente lotto di vendita.

Costituzione di servitù impiantistica

Il sottoscritto CTU per contro, tenuto conto della necessità di agevolare l'aggiornamento delle dotazioni impiantistiche degli appartamenti e in particolare l'eventuale adeguamento degli impianti alle normative e agli standard di sicurezza vigenti, attribuisce nel presente lotto di vendita, relativamente alle porzioni comuni del fabbricato (vano scale, facciate, murature perimetrali) o alle porzioni di fabbricato che solo per quota vengono attribuite in possesso esclusivo (autorimessa e giardino), il diritto per ogni singolo appartamento all'installazione e/o al passaggio di nuove tubazioni e/o attrezzature impiantistiche, nel rispetto delle normative edilizie e igienico sanitarie vigenti.

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di possesso del bene

L'immobile nella sua interezza, e l'unità immobiliare oggetto di perizia nel presente lotto, alla data della presente valutazione risultano liberi da persone ma non da cose. In occasione del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, l'appartamento risultava disabitato. La proprietà riferisce l'assenza di contratti di locazione e/o comodato regolarmente registrati a favore di terzi.

I mobili di arredo e le suppellettili rimaste nell'immobile, non considerate nella valutazione complessiva del presente lotto di vendita, dovranno essere rimossi a cura ed onere della parte acquirente dell'immobile.

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato plurifamiliare con parti e spazi comuni, sebbene non risulta attualmente gestito da un amministratore condominiale.

Rimarranno pertanto a carico della parte acquirente, in solido con gli acquirenti delle ulteriori unità immobiliari, l'onere della redazione di un Regolamento Condominiale, in accordo con le indicazioni fornite dalla presente perizia, con predisposizione di tabelle millesimali e contestuale nomina di un Amministratore Condominiale.

Rimarranno inoltre a carico della parte acquirente tutti gli obblighi riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese secondo le leggi vigenti e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente capitolo 3.1 e 3.2 si ritiene necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia e successiva regolarizzazione catastale.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione 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, o l'eventuale realizzazione di opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate al precedente capitolo.

Non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, ritenendosi necessario predisporre un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico.

Si ritiene pertanto opportuno applicare una decurtazione al valore complessivo dell'appartamento quantificabile in circa **€ 4.000,00** per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia e catastale, nonché eventuale regolarizzazione edilizia e catastale delle parti comuni del fabbricato (vano scale, ascensore, ripostiglio, ecc.).

Si ritiene altresì necessario applicare una decurtazione al valore complessivo della cantina quantificabile in circa **€ 2.000,00** per oneri connessi alla messa in pristino delle tramezzature mancanti.

Quanto all'autorimessa si ritiene opportuno applicare una decurtazione al valore complessivo quantificabile in circa € 3.000,00 per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia e catastale e pertanto pari a circa **€ 500,00** per la quota di 1/6 spettante al presente lotto di vendita.

In merito alle opere connesse alla formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e dei lavori per la realizzazione di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte pertinenziale dell'edificio, così come indicate nell'atto di compravendita Not. Alessandro Seriola Rep. 39778/14811 del 11.07.2017 si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'eventuale onere di realizzazione delle stesse, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione della pratica edilizia, il rilascio delle autorizzazioni. A titolo puramente indicativo l'onere connesso alla realizzazione di tali opere è stato computato dal sottoscritto in circa € 30.000,00. (Allegato 10.1). La quota corrispondente ad 1/6 di tale cifra corrispondente alla quota di competenza di ciascun lotto e pari ad € 5.000,00 verrà decurtata dal valore di stima di ogni singolo lotto, a deprezzamento del valore dello stesso, al pari degli ulteriori oneri inerenti la regolarità edilizia, catastale e per lo stato di manutenzione e finitura.

Si evidenzia che il costo delle regolarizzazioni edilizie e catastali e/o dei costi per la messa in pristino dei luoghi e della realizzazione delle nuove opere per gli accessi e area di sosta, 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 progetto di ripristino/sanatoria non oggetto del presente incarico.

Vincoli connessi all'attitudine edificatoria

Si evidenzia che con atto Notaio Paola Ghidoni, in data 15 aprile 1993, rep. n. 35.806 e in data 4 maggio 1993, rep. n. 35.864/4.070, **(Allegato 4.3)** è avvenuta con riferimento allo strumento urbanistico a quella data vigente, la contestuale cessione di volumetria pari a mc. 206 spettante agli immobili siti in Angolo Terme, distinti in Catasto come segue:

Catasto Terreni, foglio 17 mappale 3901 (ex 822/b) ha. 0.09.20 Rd L. 6900 Ra. L. 4600 e

Catasto Fabbricati N.C.E.U. partita 1000536 fg.17, mappale 2740 Via Regina Elena n.2, p.S1-1-2, cat. A/2 cl.3 vani 14,5, Rc. L. 1.160.000

e precisamente la quota di edificabilità competente al lotto "C" di proprietà della parte venditrice, così come risulta nel piano attuativo comparto n.27 del P.R.G. Zona Turistico -Alberghiera del Comune di Angolo Terme. beni qui ceduti pari a mc. 206.

Si evidenzia però che con lo strumento urbanistico attuale è mutata la destinazione urbanistica degli immobili e attualmente il mappale 3901 C.T. e il fabbricato identificato al NCT al mappale 2740 ricadono

in zona Residenziale Esistente con categoria d'intervento "R2" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 43.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Non sono riscontrabili vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati alla Società “--- OMISSIS --- – --- OMISSIS --- – Onlus” – in liquidazione, liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la seguente formalità:

Aggiornamento al 31.08.2023

***** Iscr. 4323/533 del 11.07.2017**

Atto Notaio Alessandro Serio Rep. 39779/14812 del 11.07.2017.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo

a favore: Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa -

con sede in Leno - codice fiscale --- OMISSIS ---

a carico: --- OMISSIS --- – --- OMISSIS --- – Onlus

Somma Capitale: € 610.000,00.=

Somma Iscritta: € 915.000,00.=

Durata anni 13

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Angolo Terme, via Regina Elena n.2, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 17, con i mappali:

2740/1 ente comune

2740/2 Cat.C/6 Mq. 50

2740/3 Cat.A/2 Vani 3

2740/4 Cat.A/2 Vani 6

2740/5 Cat.A/2 Vani 3,5

2740/6 Cat.A/2 Vani 4,5

2740/7 Cat.A/2 Vani 3,5

2740/8 Cat.A/2 Vani 4,5

E nel Catasto Terreni al foglio 9 (logico) con i mappali:

2740 di Ha 0.02.60 ente urbano

3901 di Ha 0.09.20

In allegato viene riportata la visura ipotecaria ventennale relativa agli immobili in oggetto e le relative note con aggiornamento al 31.08.2023. **(Allegato 5)**

In data 29.09.2023 risulta inoltre trascritta la sentenza di liquidazione giudiziaria.

***** Trasc. 5834/4668 del 26.09.2023**

Tribunale di Brescia Rep. 123/2023 del 10.05.2023.

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

a favore: Massa dei creditori

a carico: --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---- in liquidazione – con sede in Angolo Terme –

codice fiscale --- OMISSIS ---0

Grava sui mappali 2740 sub. n.ri 2, 3, 4, 5, 6, 7,8 del foglio ANG/17 del Catasto Fabbricati di Angolo Terme e sul mappale 3901 del foglio 9 del Catasto Terreni di Angolo Terme.

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 in libero mercato**” e del “**più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore di realizzo**” nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame di libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura di liquidazione giudiziale.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il **valore di vendita forzata o di realizzo** viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è spesso usato in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Assunzioni e condizioni limitative

La presente relazione di stima è relativa ai beni di proprietà della società “--- OMISSIS --- Società Cooperativa

Sociale Onlus In Liquidazione” 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 dal sottoscritto nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale.

Quanto alle verifiche di conformità catastale si evidenzia che sono state eseguite con riferimento alle planimetrie catastali ultime in atti.

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alla Relazione ipotecaria ventennale redatta sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 31.08.2023.

Quanto alle decurtazioni del valore di stima corrispondenti al costo stimato di realizzazione delle opere per la formazione di un nuovo accesso carraio su Via Regina Elena e di un'area di sosta nella porzione occidentale della corte, si evidenzia che tale decurtazione è stata apportata nell'ipotesi che tale obbligo sottoscritto dalle parti venga attuato dalla parte acquirente, a sostituzione dell'iniziale obbligato --- OMISSIS ---.

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 l'immobile 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;
- agenti ed agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Angolo Terme (BS).

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

- Abitazioni civili in normale stato conservativo:	Min: 780 €/mq / Max 930 €/mq
- Abitazioni civili in ottimo stato conservativo:	Min: 950 €/mq / Max 1100 €/mq
- Autorimessa in normale stato conservativo:	Min: 415 €/mq / Max 510 €/mq
- Box in normale stato conservativo:	Min: 465 €/mq / Max 570 €/mq
- Posti auto coperti in normale stato conservativo:	Min: 330 €/mq / Max 400 €/mq
- Posti auto scoperti in normale stato conservativo:	Min: 205 €/mq / Max 280 €/mq
- Ville e villini in normale stato conservativo:	Min: 830 €/mq / Max 1000 €/mq

La presente valutazione tiene conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile.

Vengono valutati i valori correnti di mercato nella zona, tenendo conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, delle caratteristiche delle finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni e degli oneri gravanti sul bene.

I valori medi sopra riportati sono stati utilizzati per determinare, applicando opportuni coefficienti correttivi alle superfici dei locali accessori (cantina, balcone, portico, lastrico solare, ecc.), i più probabili valori di mercato per le diverse unità immobiliari.

Nel caso specifico verranno adottati per la presente unità immobiliare i seguenti valori di stima:

- Abitazione civile:	950 €/mq
- Autorimessa (ad uso cantina):	350 €/mq
- Area a giardino esterna:	40 €/mq

Ai valori di mercato così ricavati sono state successivamente applicate specifiche decurtazioni di valore inerenti alla mancata conformità edilizia e/o catastale così come appurata a seguito del rilievo degli immobili e con il confronto degli stessi con le pratiche edilizie autorizzate.

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e in base ai valori correnti di mercato nella zona, 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, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato:

LOTTO 6						
APPARTAMENTO TRILOCALE piano secondo						
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE						
Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. Comm.le	Quota proprietà	Valore unitario	Valore di mercato
		(mq)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
[1] Abitazione (quota 1/1)						
Locali di abitazione	100,78	100%	100,78	1/1	950,00	97.741,00
Balcone	3,84	30%	1,15	1/1	950,00	1.094,40
Cantina	3,94	25%	0,99	1/1	950,00	935,75
Sommano €						97.771,15
[2] Autorimessa (quota 1/6)						
Autorimessa	66,10	100%	66,10	1/6	350,00	3.855,83
Sommano €						3.855,83
[3] Giardino (quota 1/6)						
Giardino	920 (*)	100%	920	1/6	40,00	6.133,33
Sommano €						6.133,83
Parti condominiali corrispondenti a vano scale, ascensore, ripostiglio già ricomprese (b.c.n.c.)						
(*) misura desunta da visura catastale						

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato delle unità immobiliari sopra elencate:

[1] Abitazione (quota 1/1):

- una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 4.888,56

2. una decurtazione per lo stato di conservazione delle dotazioni impiantistiche dell'appartamento e delle parti comuni (vano scale), quantificabile in ragione del 7%, quindi pari ad € 6.843,98
3. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, quantificabile in € 4.000,00
4. una decurtazione per gli oneri di messa in pristino della cantina, quantificabile in € 2.000,00

Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 80.038,61

[2] Autorimessa (quota 1/6):

5. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari ad € 192,79
6. una decurtazione per lo stato di conservazione delle dotazioni impiantistiche, quantificabile in ragione del 7%, quindi pari ad € 269,91
7. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, quantificabile in € 500,00

Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 2.893,13

[3] Giardino (quota 1/6):

8. una decurtazione per gli oneri di formazione nuovo accesso e rimozione parti non sanabili (rimozione gazebo), quantificabile in € 5.000,00

Si ottiene pertanto il seguente Valore di mercato ridotto: € 1.133,33

Pertanto per i beni sopra elencati riuniti in unico lotto di vendita si ottiene, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO

(QUOTA PIENA PROPRIETÀ LOTTO 6):

€ 84.000,00 (diconsi euro ottantaquattromila/00)

Corrispondenti a:

Lotto 6

[1] Abitazione quota 1/1 (part. 2740 sub.8):	80.000,00 €
[2] Autorimessa quota 1/6 (part.2740 sub.2):	2.900,00 €
[3] Giardino quota 1/6 (part. 3901):	1.100,00 €

Tenuto conto della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare gli immobili al valore di libero mercato, si ritiene che in caso di vendita forzata il Valore di mercato ridotto in caso di vendita forzata possa subire un ulteriore ribasso di circa 25%.

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz n.13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 1106, tecnico incaricato dal Curatore, con la presente, dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

San Zeno Naviglio 12.10.2023

Il Tecnico
Ing. Massimiliano Gorlani

