

PERIZIA ESTIMATIVA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N°26/2023 DI



Liquidatore: **Dott. Marco Passantino Negroni**

Perito esperto: **Ing. Maria Pea**

PREMESSA

La sottoscritta, **Ing. Maria Pea**, veniva incaricata dal Liquidatore Dott. Marco Passantino Negroni di eseguire la stima immobiliare dei terreni siti in Brescia via Roberto Ardigò n. 14, facenti parte di un Complesso Residenziale posto in Località Ronchi della Bornata, costituito da due palazzine con complessive dieci unità residenziali, da autorimesse singole e da parti comuni.

In merito all'incarico si riportano le seguenti voci relative alla documentazione peritale:

- identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- sommaria descrizione dei beni;
- stato di possesso dei beni;
- esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico;
- verifica della destinazione d'uso e dei parametri urbanistici.

RELAZIONE DI STIMA

A) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(Estratto mappa, visure e planimetria catastale allegati alla lettera A, rilievo fotografico allegato alla lettera B)

La proprietà, oggetto della presente valutazione, facente parte di un Complesso Residenziale sito in Brescia via Roberto Ardigò n. 14, è costituita da aree verdi pertinenziali all'unità abitativa, identificata catastalmente al NCT Fg. 141 Particella 237 Sub. 2, ben mantenute, caratterizzate da numerosi siepi ed alberi di vario tipo, recintate con muro in pietra e ringhiera superiore lungo il lato ovest, ingressi pedonali di eccesso posti sul lato ovest e sul lato nord.


La sottoscritta ha effettuato indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici e il giorno 3 marzo 2025 alle ore 14.30 ha svolto le operazioni peritali di sopralluogo presso la proprietà ed ha eseguito il necessario rilievo fotografico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Catasto Terreni, Foglio **141**, particella **233**, ente urbano, superficie mq 00.30;
- Catasto Terreni, Foglio **141**, particella **235**, ente urbano, superficie mq 00.50.00;

I confini delle aree sono individuati e ben visibili nell'estratto di mappa allegato alla lettera A.

Si precisa che, come si evince dalla planimetria catastale dell'immobile identificato catastalmente al NCT Fg. 141 Particella 237 Sub. 2 e attualmente di proprietà della Soc.

, al bene appartiene in forma pertinenziale esclusiva l'area di terreno, definita "corte esclusiva" che ha numero di mappale 235, scritto a mano. È stato omesso di indicare sulla scheda catastale il numero di mappale 233, ma tale numero è riportato in calce alla medesima scheda.

Quest'ultima piccola porzione di terreno (mq 30,00), come si può notare attraverso il

confronto con l'estratto mappa allegato, è posizionata graficamente, sulla scheda catastale, nella piegatura del mappale 235, nella sua parte terminale ad est a confine con il terreno identificato "Prop. I.A.C.P."

B) STATO DI POSSESSO E IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

(Atto di provenienza dei beni allegato alla lettera C; Ispezioni Ipotecarie allegate alla lettera D)

La quota intera di proprietà, inerente i terreni individuati ai mappali 233 e 235, veniva acquisita dalla [REDACTED], in seguito ad atto di divisione, il 04.12.1986, n. repertorio 41267 n. raccolta 24235 Notaio Calini Gerolamo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia il 13.12.1986 al n. 27327 reg. generale e n. 18694 reg. particolare.

Le aree verdi, oggetto di perizia, risultano pertinentziali all'unità abitativa identificata catastalmente alla Sezione Urbana NCT Fg. 141 Particella 237 Sub. 2, precedentemente identificata alla Sezione Urbana SAL Fg. 10 Particella 7619 Sub. 2.

Non sono presenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili identificati ai mappali 233 e 235.

C) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

(Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla lettera E; Atto di Costituzione di Servitù allegato alla lettera F)

Come indicato nel documento di piano i mappali n. 233 e 235 ricadono nei seguenti ambiti:

PIANO DELLE REGOLE: R01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale – Indice 0,10 mq/mq (N.T.A. Art. 81);

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: Classe 5 - Molto elevata;

COMPONENTE GEOLOGICA: Fattibilità geologica Classe 2b;

COMPONENTE GEOLOGICA: Sismicità Z4b cat. CDE;

VINCOLI: Vincolo ambientale art. 136 lett. c) e d) D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - D.M. 30/10/1961 pubblicato su G.U. n. 283 del 15/11/1961 (11 - RONCHI DI VAL TAVAREDA).

SERVITU':

In data 10 luglio 2000 veniva emesso dal Tribunale di Brescia, Sezione Stralcio, Verbale di Conciliazione nella Causa N.7258/94 R.G. pendente avanti al G.I. Dr.ssa Busacca fra il Condominio Palazzina ai Ronchi e [REDACTED], proprietaria dei fondi.

Si conveniva, pertanto, quanto segue:

“2) [REDACTED] dichiara di asservire in modo perpetuo all'appartamento di sua proprietà sito all'interno del distinto all' NCTR del Comune Censuario ed Amministrativo di Brescia alla pag. 14 con il mappale 237 ed al NCEU del Comune Censuario ed Amministrativo di Brescia sez. S. Alessandro, foglio n. 10 con il mappale n. 7619/1, di cui alla planimetria quivi allegata sub.1 ed alla parte contornata in colore rosso, che fa parte integrante del presente Atto, il giardino di sua attuale esclusiva proprietà distinto al medesimo NCTR con il mappale n. 235”.

“3) Il Condominio Palazzina ai Ronchi, costituisce una servitù di passaggio solo ed esclusivamente pedonale a carico del cortile comune distinto al NCTR alla pag.14 dal mappale 234 ed a favore del giardino di attuale proprietà della [REDACTED] distinto al NCTR dal mappale 235 che si svilupperà nella porzione di cortile attualmente destinata a raggiungere, a partire dal cancello d'ingresso al condominio, l'ingresso alla palazzina cui fa parte l'appartamento di proprietà esclusiva della [REDACTED]
[REDACTED]

“6) [REDACTED] per sé, eredi ed aventi causa, si obbliga a non transitare sulla servitù di passaggio pedonale di cui al punto 3 con mezzi carrai di qualsiasi genere e tipo, fatta eccezione per i mezzi strettamente necessari per la manutenzione del giardino”.

La sottoscritta precisa che, per mero errore materiale, l'appartamento (di cui i terreni costituiscono pertinenza) citato nel Verbale di Conciliazione al punto 2) è identificato alla Sezione Urbana SAL Fg. 10 Particella 7619 Sub. 1, anziché correttamente alla Sezione Urbana SAL Fg. 10 Particella 7619 Sub. 2.

Inoltre, per errore materiale, non è stato neppure nominato il mappale 233, anche se costituisce parte del giardino pertinenziale all'appartamento ed è indicato in calce alla planimetria catastale dell'appartamento stesso.

D) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Esaminando gli aspetti rilevanti, riguardanti la proprietà oggetto della presente perizia, si evince che il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 PG 44571 del 09/02/2016 (BURL n.24 del 15/06/2016) e successive varianti, classifica la particella sopra indicata come di seguito riportato:

R01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale – Indice 0,10 mq/mq (N.T.A. Art. 81);

“Nei tessuti di recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi di demolizione/ricostruzione oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti ove ammessi devono rispettare i parametri (indice fondiario, Rapporto di Copertura, Percentuale Superficie permeabile, altezza massima) indicati nella tavola V-PR02 e/o nelle presenti Norme; il recupero del sottotetto con variazione di sagoma ai sensi della L.R. 12/2005, ove ammesso, dovrà rispettare l'altezza massima indicata nella tavola V-PR02 e/o dalle presenti norme.

Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere garantiti i seguenti parametri:

- Distanza confine non inferiore a mt. 5.*
- Distacco dagli edifici non inferiore a mt.10.*
- Arretramento delle strade non inferiore a mt. 5, fatto salvo diversi arretramenti o*

allineamenti indicati dalle tavole di Piano; potrà essere consentita una misura inferiore di allineamenti preesistenti”.

Si precisa che la possibilità edificatoria delle aree oggetto della presente perizia, quali superfici fondiarie, è già stata utilizzata per la costruzione del Complesso Residenziale, pertanto l'attuale possibilità edificatoria dei mappali 233 e 235 è nulla.

Tuttavia, se così non fosse, le possibilità a tale fine rimarrebbero nulle a causa del rispetto delle distanze dai confini (m 5,00) e delle distanze dai fabbricati esistenti (m 10,00).

Se si ipotizzasse di addossare la nuova costruzione di mq 53,00 (massima superficie edificabile 530,00 x 10%) all'edificio esistente, ciò comporterebbe problemi di natura igienico – sanitaria, di incertezza sia riguardo l'ottenimento di Autorizzazione scritta e registrata da parte del proprietario dell'edificio esistente sia riguardo l'ottenimento di Autorizzazione da parte del Comune/A.T.S. di Brescia.

Pertanto la sottoscritta ritiene tali aree non edificabili.

E) VALORE DEL BENE

La presente perizia è finalizzata alla determinazione del più probabile valore in libero mercato.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) 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 i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R. 1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un 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”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza delle proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

La proprietà, oggetto della presente valutazione, facente parte di un Complesso Residenziale sito in Brescia via Roberto Ardigò n. 14, è costituita da aree verdi pertinenziali all’unità abitativa identificata catastalmente al NCT Fg. 141 Particella 237 Sub. 2, ben mantenute, caratterizzate da numerosi siepi ed alberi di vario tipo, recintate con muro in pietra e ringhiera superiore lungo il lato ovest, ingressi pedonali di eccesso posti sul lato ovest e sul lato nord.

Tale proprietà è individuata nel Piano delle Regole del P.G.T. come “*R01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale – Indice 0,10 mq/mq (N.T.A. Art. 81)*”: la sottoscritta, in seguito ad un’analisi approfondita e ben descritta in perizia (pag. 6), ritiene le aree, oggetto della presente valutazione, non edificabili.

Inoltre, tramite Verbale di Conciliazione Giudiziale è stato costituito il diritto di servitù di passaggio pedonale a favore del giardino (mappali 233 e 235) di proprietà [REDACTED] sul cortile comune condominiale, per l’accesso diretto al giardino stesso, che è autonomamente censito con il mappale n. 235 (per errore materiale non è stato indicato il mappale n. 233) rispetto all’appartamento, identificato al NCT Fg. 141 Particella 237 Sub. 2, sito nel condominio Palazzina ai Ronchi. Al fine di rendere possibile la costituzione del diritto di servitù tale giardino (mappali 233 e 235) é stato asservito in modo perpetuo al suddetto appartamento, attualmente di proprietà della [REDACTED] di cui costituisce pertinenza.

Premesso tutto quanto descritto in perizia, tenuto conto dell’ubicazione, della destinazione, della consistenza ed ampiezza del bene da valutare, per la determinazione analitica del valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto corretto assimilare complessivamente il bene ad un “*bosco ad alto fusto*” e applicare il valore di compravendita pari a **16,20 €/mq**, valore agricolo medio riferito all’anno 2023 e valevole per il 2025.

Calcolo Superficie commerciale Fg. 141, mapp. 233, ente urbano:

Superficie Commerciale = 30,00 mq

Valore di mercato: 30,00 mq x 16,20 €/mq = € 486,00

Calcolo Superficie commerciale Fg. 141, mapp. 235, ente urbano:

Superficie Commerciale = 500,00 mq

Valore di mercato: 500,00 mq x 16,20 €/mq = € 8.100,00

VALORE DI MERCATO TOTALE = € 8.586,00
--

Inoltre, la sottoscritta presume che l’eventuale valore del bene in oggetto, nell’ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di mercato del 15%.

Pertanto, il **VALORE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO REALIZZO O VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** del bene in oggetto presenta la seguente quantificazione:

€ 8.586,00 – (€ 8.586,00 x 15%) = **€ 7.298,00**

Seguono allegati:

Alla lettera A: Estratto mappa, visure e planimetria catastale;

“ B: Rilievo fotografico;

“ C: Atto di provenienza del bene;

“ D: Ispezioni Ipotecarie;

“ E: Certificato di Destinazione Urbanistica;

“ F: Atto di Costituzione di Servitù.

Tanto la sottoscritta ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Brescia, 30.04.2025

