



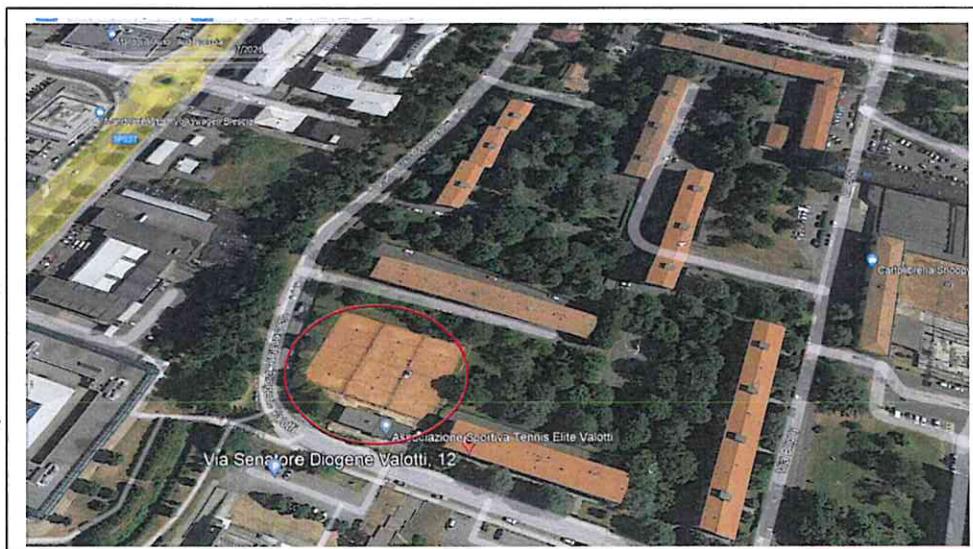
Dott. Ing. LUISA MASSENTI
Via XX Settembre° 21
tel. /fax 0302791070 - cell. 3385656252
25086 REZZATO (BS)

Cod. Fisc. MSS LSU 73H69 B157W
Part. I.V.A. 03541260174

RELAZIONE TECNICA

La scrivente Dott. Ing. Luisa Massenti con studio in Via XX Settembre n° 21 a Rezzato (BS), iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n° 3295 ed all'Albo dei periti del Tribunale di Brescia al n° 416, è stata incaricata da AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA Sede in BRESCIA (nel proseguo della perizia semplicemente denominata ALER) ai sensi della nomina con decreto del Presidente n° 44 del 21/04/2020, per la redazione di una perizia di stima del compendio immobiliare (cerchiato in rosso nell'immagine aerea sotto riportata) sito nel Comune di Brescia, Via Senatore Diogene Valotti n° 12 catastalmente così identificato:

- ***NCT Fg 32 mappale 38 graffato al mappale 50, al mappale 40 ed al mappale 39***, zona cens. 2, Categoria D/6, rendita € 1.978,00



Fotografia aerea tratta da Google Earth riprendente il Centro sportivo Valotti – Via Valotti - Brescia

L'intestazione attuale del compendio immobiliare effettuata all'ente urbano relativamente ai beni sopra citati risulta essere: AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA Sede in BRESCIA (BS) 00304200173 per la quota 1/1 (vedasi allegato n° 1).

La scrivente segnala però un'incongruenza a livello di visure catastali che andrà corretta presso gli uffici preposti: effettuando le visure storiche relativamente al mappale 39, al mappale 40 ed al

mappale 50, considerati singolarmente, non appare aggiornata l'intestazione della proprietà del bene come ALER (vedasi allegato n° 2 - allegato n° 3 - allegato n° 4).

Il compendio immobiliare oggetto di perizia risulta essere inserito all'interno del mappale 14 (foglio catastale 32 del Comune di Brescia) che rappresenta una corte comune prevalentemente tenuta a giardino comune ad altri fabbricati che costituiscono il Supercondominio Valotti.

Relativamente al mappale 14 si segnala un'altra incongruenza: il bene non risulta corte comune, ma dalla visura catastale ha un'intestazione "Fu d'accert", ovvero è da aggiornare (vedasi allegato n°5).

Relazione

Trattasi di compendio immobiliare adibito a centro sportivo tennistico, al momento non in uso, composto da:

- ✓ zona adibita a bar con cucina adiacente e servizi igienici;
- ✓ spogliatoi donne,
- ✓ spogliatoi uomini;
- ✓ piccolo locale adibito a magazzino – sala macchine ubicato in piccolo fabbricato al piano seminterrato,
- ✓ tre campi da tennis in terra rossa recintati e dotati di illuminazione per il gioco notturno.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia risulta essere confinante in ogni lato con il mappale 14, ovvero con gli spazi condominiali comuni con gli edifici circostanti.

Si allegano alla presente copia della planimetria catastale del compendio immobiliare oggetto di perizia (vedasi allegato n° 6) e dell'estratto mappa del Foglio 32 in cui sono stati evidenziati i beni oggetto di perizia con colore rosso, mentre il mappale 14 (corte comune) è stato evidenziato con il colore blu (vedasi allegato n° 7).

La destinazione del mappale n° 14 si evince dalla planimetria catastale allegata alla planimetria del mappale 38 oggetto di perizia (vedasi allegato n°6).

Il mappale 14, quindi, risulta essere gravato da servitù di accesso ai mappali nn°38-39-40-50 oggetto di perizia.

La scrivente ha inoltre reperito copia integrale della pratica catastale relativa alla variazione per fusione ed attribuzione NCT del mappale 38 (vedasi allegato n° 8). In tale documento viene indicata la superficie totale del lotto pari a 2343 mq di cui 213 mq costituente una superficie coperta e 2130 mq area a verde.

In realtà, analizzando il contenuto delle planimetrie catastali non risulta essere stata inserita alcuna area a verde di esclusiva pertinenza.

La committente ha consegnato alla scrivente una relazione tecnica a firma del Geom. Fabio Piccini datata 04/04/2013 che relaziona nel dettaglio l'evoluzione catastale dei beni nel tempo (vedasi allegato n° 9).

Descrizione del compendio immobiliare:

La scrivente precisa che la planimetria catastale (allegato n° 7) risulta identificativa del mappale 38. Analizzando l'estratto mappa, però, il compendio risulta ancora essere rappresentato con i seguenti mappali: 38-39-40-50, tutti graffiati tra loro.

Ai fini di rendere maggiormente esaustiva la perizia, la scrivente, di seguito, descrive i beni identificandoli con i singoli mappali, anche se di fatto rappresentano un tutt'uno, identificato con il mappale 38.

a) mappale 38:

Trattasi di piccolo fabbricato ubicato al piano seminterrato, accessibile da scivolo esterno destinato a ripostiglio - magazzino – centrale termica a servizio del fabbricato principale e degli spogliatoi identificati, invece, con i mappali n°39 e n°40.

E' presumibile che lo scivolo esterno sia stato realizzato sul mappale 14, corte comune fin dall'origine della costruzione.

Di seguito si riporta un report fotografico riprendente il piccolo fabbricato da cui si evince lo stato manutentivo e la tipologia dei materiali utilizzati per la costruzione.

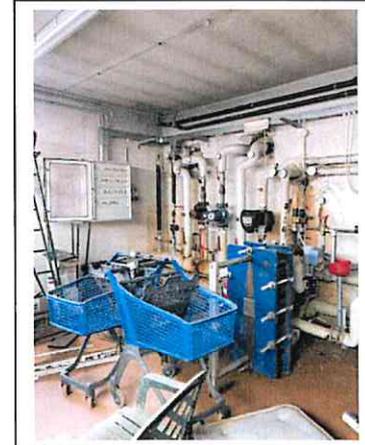
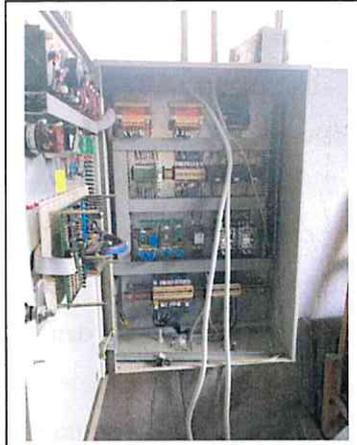
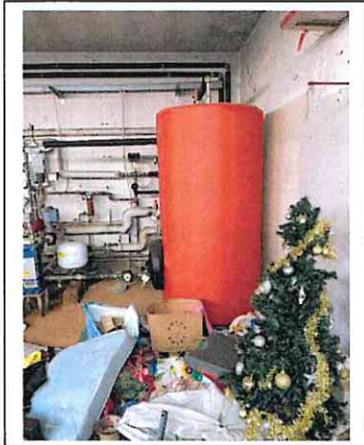
Allo stato attuale non è possibile verificare se gli impianti siano ancora funzionanti in quanto tutte le utenze risultano staccate e la proprietà non è in possesso dei certificati attestanti la conformità.

Dall'accesso ad atti la scrivente ha reperito due certificazioni relative ad una parte degli impianti, di cui si relazionerà nel proseguo della perizia.

Si segnalano infiltrazioni dalla copertura che denotano necessità di manutenzione dell'impermeabilizzazione esterna.

Il pavimento del locale è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate al semicivile, i serramenti e la porta di ingresso sono in ferro e vetro singolo originari dell'epoca di costruzione.

Gli impianti sono con canaline a vista.



b) mappale 39:

Trattasi di fabbricato ad un piano fuori terra costituito da: atrio, locale adibito a bar-sala ricreativa, cucina, antibagno e bagno, servizi e spogliatoi dedicati alle donne.

I locali sono in condizioni manutentive differenti a seconda dei locali: i pavimenti del bar e del bagno ad esso adiacente sono in piastrelle di recente formazione ed in discreto stato manutentivo; i pavimenti dell'atrio, della cucina e degli spogliatoi, invece, sono vetusti.

Gli spogliatoi delle donne ed i bagni pertinenziali presentano pareti parzialmente ricoperte di piastrelle di recente formazione.

I sanitari risultano abbastanza recenti.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate non di recente.

I serramenti sono in parte in alluminio, in parte in ferro; un serramento ubicato nella cucina è in legno ed appare in pessime condizioni manutentive.

A protezione delle finestre sono presenti le tapparelle in plastica e le inferriate in ferro.

Le porte interne sono in legno cieche o con inserto in vetro a battente unico a seconda dei locali, ad esclusione di una porta a soffietto posta verso l'atrio.

Durante l'accesso ad atti effettuato unitamente alla committente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, la scrivente ha reperito copia dei seguenti documenti:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico per la sala ricreativa e la cucina rilasciata in data 28/08/2022 (vedasi allegato n° 10);
- dichiarazione di conformità dell'impianto sanitario e gas metano per la cucina rilasciato in data 10/06/2003 (vedasi allegato n° 11)

Tale documentazione risulta essere stata depositata contestualmente alla richiesta di rilascio dell'attestato di agibilità del compendio immobiliare.

c) mappale 40:

Trattasi di una parte del fabbricato costituente anche il mappale n°39, ad un piano fuori terra, costituito dal locale spogliatoi – servizi dedicati agli uomini.

Le finiture sono paragonabili a quelle degli spogliatoi dedicati alle donne: i pavimenti sono vetusti, mentre le pareti sono parzialmente ricoperte di piastrelle di recente formazione. La parte rimanente delle pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati non di recente.

I sanitari risultano abbastanza recenti.

Dott. Ing. LUISA MASSENTI

Via XX Settembre° 21
tel. /fax 0302791070 - cell. 3385656252
25086 REZZATO (BS)

Cod. Fisc. MSS LSU 73H69 B157W
Part. I.V.A. 03541260174

I serramenti sono in alluminio o ferro e vetro e sono presenti le inferriate esterne.

Le porte interne sono in legno.

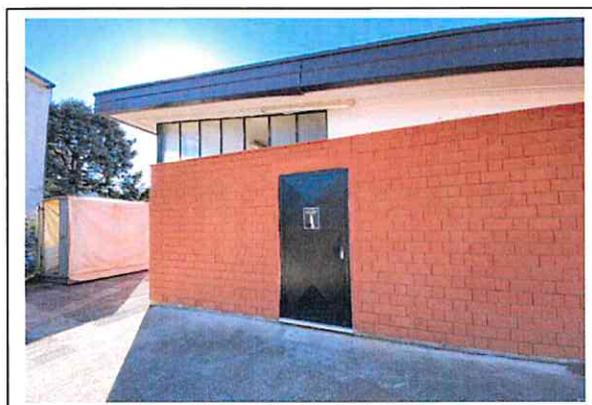
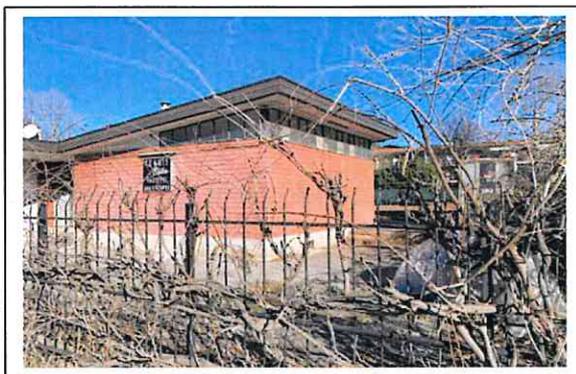
Sia nel mappale n° 39 che nel mappale n°40 sono presenti: l'impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte realizzato con canaline a vista; l'impianto dell'allarme, l'impianto dell'aria condizionata e della videosorveglianza.

Anche per questo corpo di fabbrica, essendo staccate le utenze non è possibile sapere se gli impianti siano funzionanti e a norma.

Nei diversi locali sono presenti i caloriferi in ghisa.

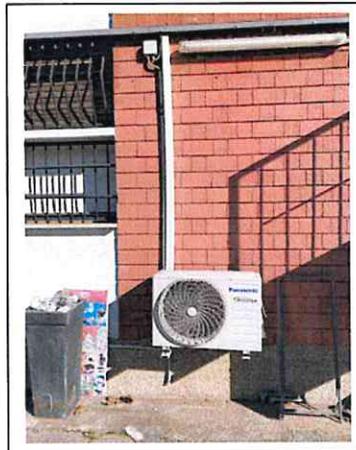
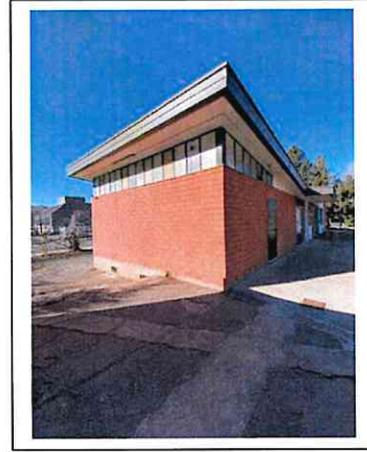
L'intero compendio immobiliare risulta essere collegato al teleriscaldamento, con lo scambiatore allocato nel fabbricato catastalmente identificato al mappale n°38 prima descritto, ma come si è detto non si ha certezza che sia ancora funzionante.

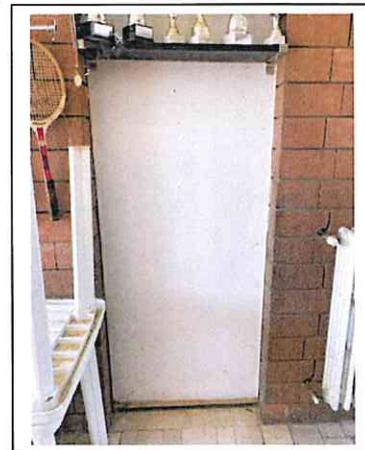
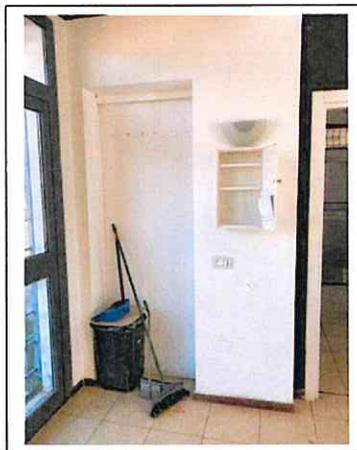
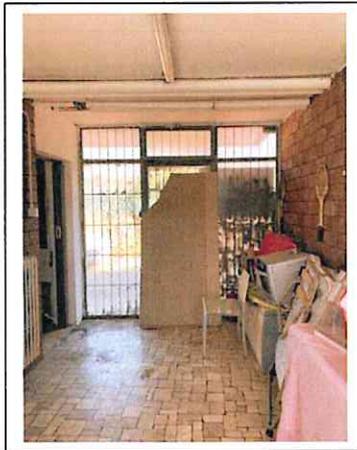
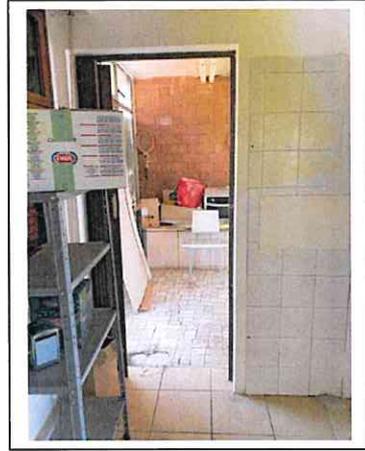
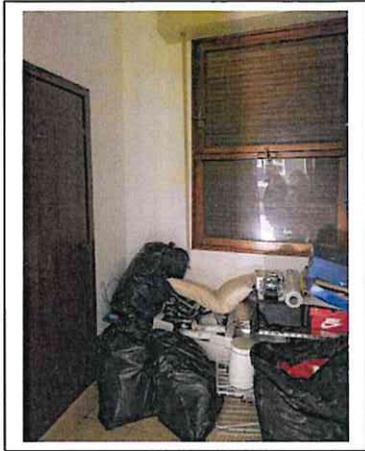
Di seguito si riporta un report fotografico riprendente l'esterno e l'interno dei fabbricati identificati come mappali n°39 e n°40 da cui si evince lo stato manutentivo e la tipologia dei materiali con cui è stata realizzata la costruzione.

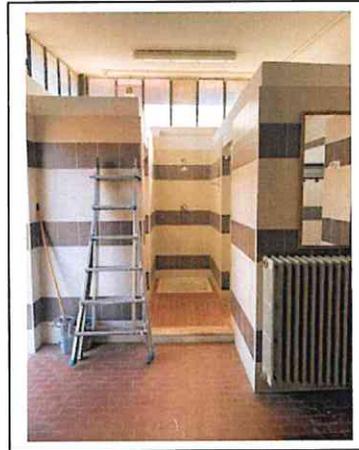
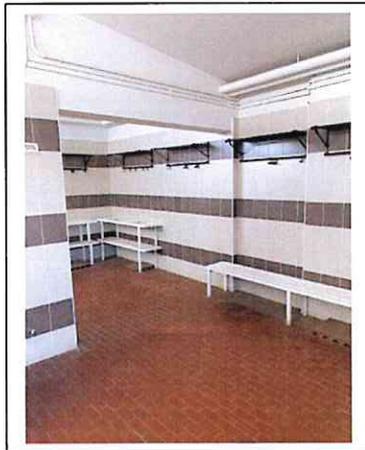
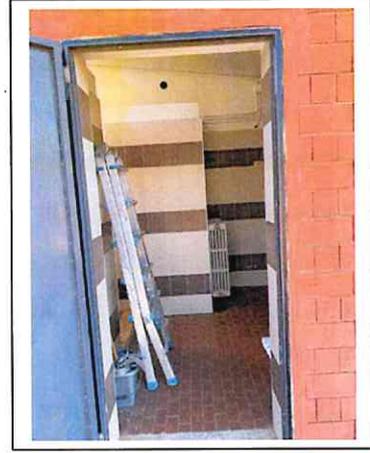
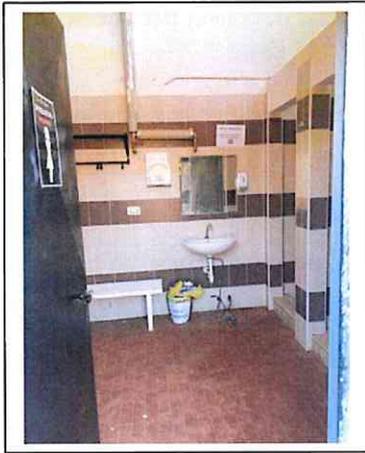


Dott. Ing. LUISA MASSENTI
Via XX Settembre° 21
tel. /fax 0302791070 - cell. 3385656252
25086 REZZATO (BS)

Cod. Fisc. MSS LSU 73H69 B157W
Part. I.V.A. 03541260174







La committente ha fornito alla scrivente copia dell'ACE relativa al fabbricato depositata in data 02/05/2013 e valida fino al 02/05/2023 (vedasi allegato n° 12).

d) mappale 50:

Trattasi di n° 3 campi da tennis in terra rossa, separati tra loro da recinzioni metalliche che proseguono anche lungo tutto il perimetro esterno.

I campi risultano privi di manutenzione ed abbandonati da tempo: in parte la terra rossa risulta coperta da muschio.

Si evidenzia che le righe dei campi non sono state coperte e sono lasciate alle intemperie.

Le recinzioni metalliche risultano in parte inclinate, in parte cadute; andranno, quindi, interamente consolidate.

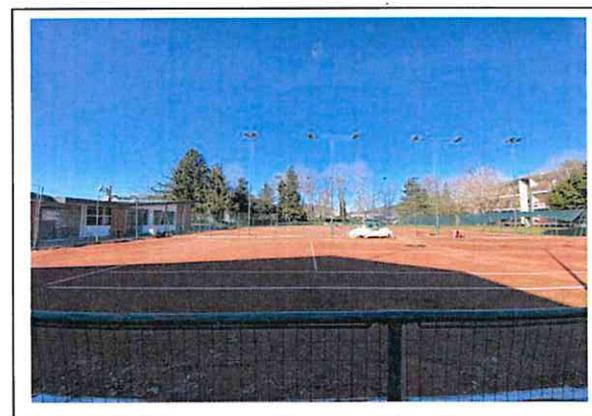
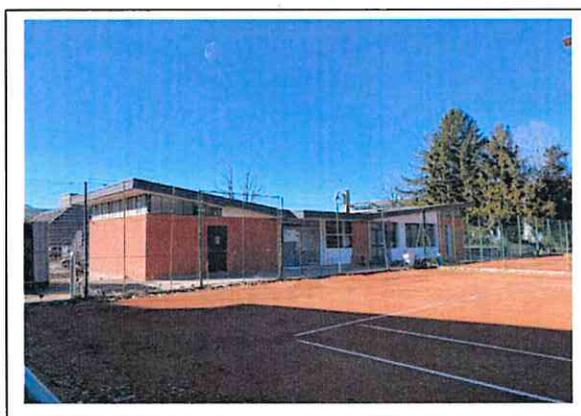
Sono presenti lungo tutto il perimetro dei campi i fari per l'illuminazione necessari per permettere il gioco notturno.

Anche in questo caso, essendo staccate le utenze non è possibile sapere se gli impianti siano ancora funzionanti e a norma, mancando le specifiche certificazioni.

In passato due dei tre campi erano stati coperti con tessuto sintetico ed erano state posizionate due coperture amovibili, strutture normalmente denominate "palloni di copertura dei campi da tennis".

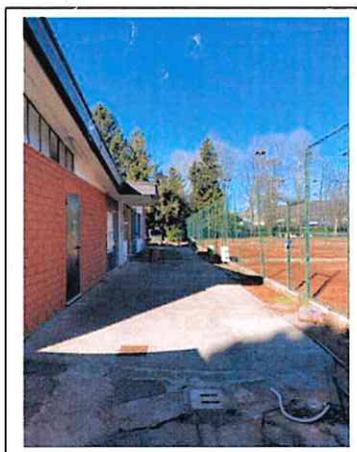
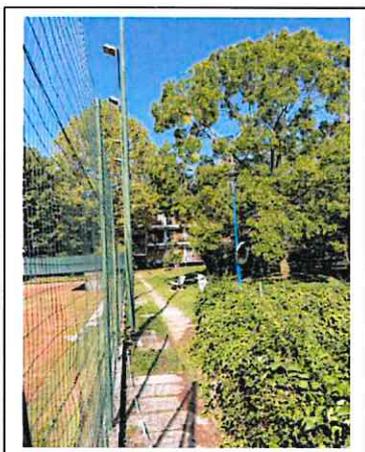
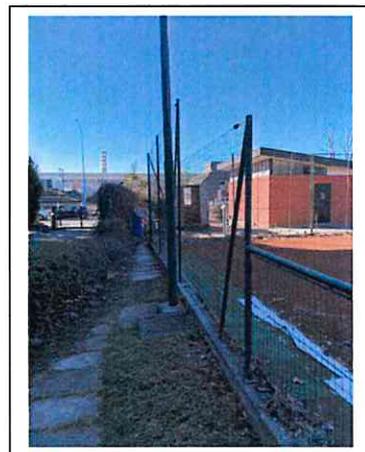
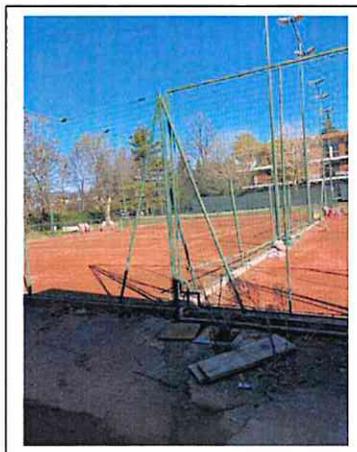
Sono inoltre ancora visibili nella zona di terreno compresa tra l'uscita dal fabbricato di cui ai mappali 39 e 40 e l'ingresso dei campi, le tubazioni necessarie per mantenere i palloni di copertura in uso, mentre la strumentazione è stata rimossa dai precedenti affittuari.

Di seguito si riporta un report fotografico riprendente i campi da tennis di cui al mappale n°50 da cui si evince lo stato manutentivo e la qualità dei manufatti.



Dott. Ing. LUISA MASSENTI
Via XX Settembre° 21
tel. /fax 0302791070 - cell. 3385656252
25086 REZZATO (BS)

Cod. Fisc. MSS LSU 73H69 B157W
Part. I.V.A. 03541260174





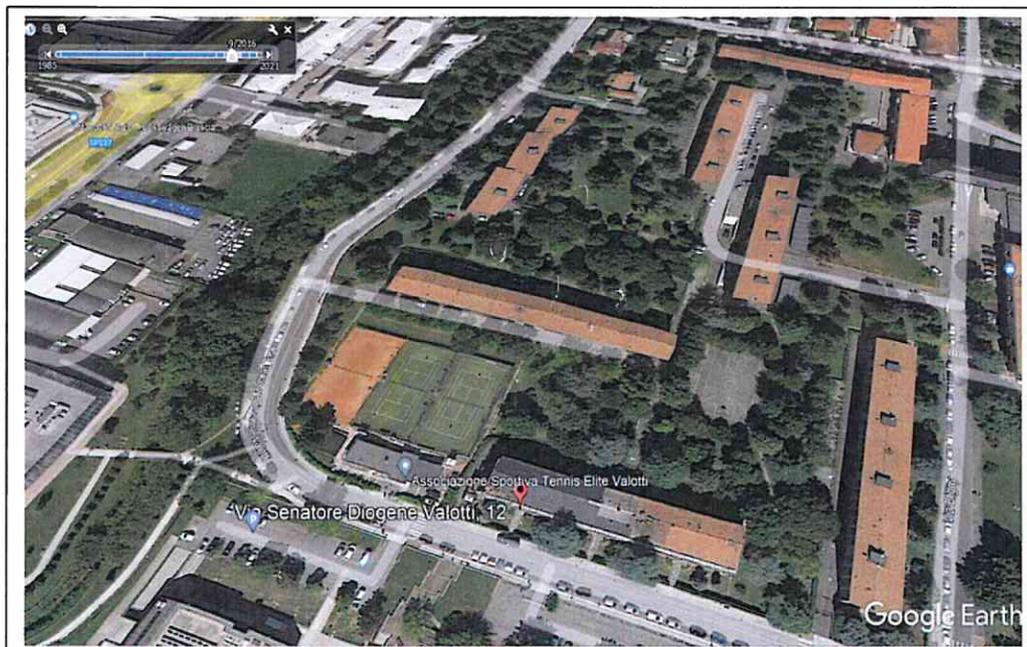
Di seguito vengono riportate le immagini aeree disponibili su Google Earth storico riprendenti l'evoluzione del centro sportivo nel corso degli anni:



Fotografia aerea tratta da Google Earth riprendente il Centro sportivo Valotti a Marzo 2014



Fotografia aerea tratta da Google Earth riprendente il Centro sportivo Valotti ad Agosto 2015



Fotografia aerea tratta da Google Earth riprendente il Centro sportivo Valotti a Settembre 2016



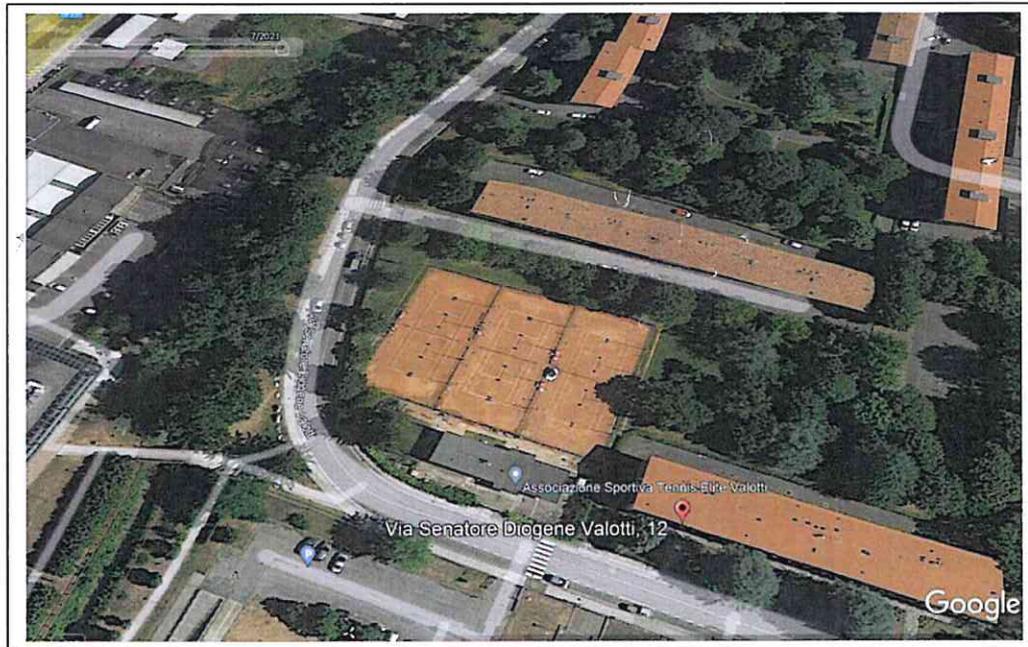
Fotografia aerea tratta da Google Earth riprendente il Centro sportivo Valotti a Luglio 2017



Fotografia aerea tratta da Google Earth riprendente il Centro sportivo Valotti a Aprile 2018



Fotografia aerea tratta da Google Earth riprendente il Centro sportivo Valotti a Marzo 2020



Fotografia aerea tratta da Google Earth riprendente il Centro sportivo Valotti a Luglio 2021

Ricostruzione dell'iter urbanistico:
verifica della regolarità urbanistica e catastale:

La committente ha richiesto l'accesso ad atti presso il Comune di Brescia a cui ha partecipato anche la scrivente.

Il Comune ha reperito le seguenti pratiche edilizie presentate da Associazione Sportiva Tennis Valotti in qualità di affittuaria di ALER rilasciate nel corso degli anni:

- ✓ Rinnovo di Concessione Edilizia - Concessione Edilizia boll. n° 275/2001 - PG 2731/01 con cui è stato autorizzato il cambio di destinazione urbanistica del fabbricato costituito dai mappali 39 e 40, diversa distribuzione interna e costruzione barbeque: dall'originaria destinazione residenziale (casa del custode), il fabbricato è diventato con destinazione di attività ricreativa (bar e spogliatoi a servizio dell'attività sportiva tennistica). Si allega alla presente uno stralcio della pratica da cui si evince quanto è stato autorizzato (vedasi allegato n° 13);
- ✓ Concessione Edilizia boll. n° 4594/2001 PG 40143/01 in variante alla CE n° 275/2001. E' stata autorizzata la chiusura del portico d'ingresso. Si allega alla presente uno stralcio della pratica da cui si evince quanto è stato autorizzato (vedasi allegato n° 14);
- ✓ DIA boll. n° 3751/2002 PG 30762/02 di variante della CE n° 275/2011 per creazione della porta di ingresso in sostituzione della originaria finestra per accesso diretto dall'esterno al locale. Si allega alla presente uno stralcio della pratica da cui si evince quanto è stato autorizzato (vedasi allegato n° 15);
- ✓ DIA boll. n° 241/2003 PG 5451/03 in variante dell'originaria CE n° 275/2001 con cui è stata autorizzata una modifica di distribuzione interna e lo spostamento della porta di ingresso degli spogliatoi maschili. Si allega alla presente uno stralcio della pratica da cui si evince quanto è stato autorizzato (vedasi allegato n° 16);
- ✓ Permesso di Costruire oneroso boll. E PG n° 30043/04 per costruzione portico con struttura amovibile. Si allega alla presente uno stralcio della pratica da cui si evince quanto è stato autorizzato (vedasi allegato n° 17). La scrivente precisa che tale costruzione amovibile risulta essere stata rimossa dai precedenti affittuari e, pertanto, non oggetto di stima.
- ✓ DIA boll. e PG n° 5259/2005 con cui è stata autorizzata la creazione di un servizio igienico dedicato al bar, oltre a leggere modifiche interne. Si allega alla presente uno stralcio della pratica da cui si evince quanto è stato autorizzato (vedasi allegato n° 18);

- ✓ Prot. 26043-05 autorizzazione agibilità fabbricato identificato al mappale 38. L'autorizzazione riguarda le seguenti pratiche edilizie: Rinnovo CE boll 275/01 – CE variante boll 4594/01 – DIA variante boll. 3751/02 – DIA variante boll. 241/03 – DIA variante boll. 5259/05 (vedasi allegato n° 19). Allegati alla domanda di rilascio dell'agibilità risultano depositati i certificati di conformità (vedasi allegato n° 10 e n° 11).
- ✓ Concessione Edilizia n° 16255/2007 per ampliamento del porticato centrale esterno. Si allega alla presente uno stralcio della pratica da cui si evince quanto è stato autorizzato (vedasi allegato n° 20). La scrivente precisa che anche tale costruzione amovibile risulta essere stata rimossa dai precedenti affittuari e, pertanto, non oggetto di stima.

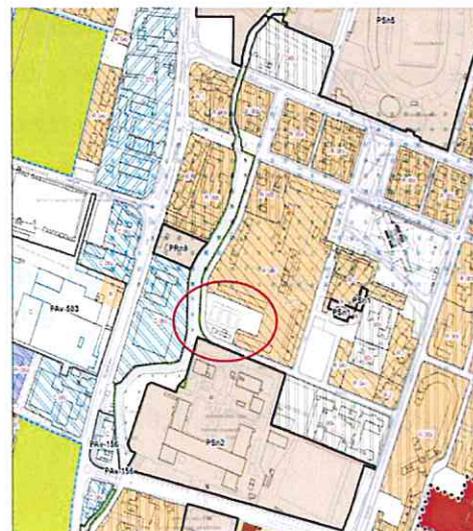
Si conclude, quindi, che i luoghi attualmente corrispondono a quanto rappresentato nell'ultima pratica edilizia (vedasi elaborato grafico allegato n° 20) ad esclusione dei porticati amovibili esterni che sono stati rimossi.

A livello catastale, invece, si rilevano lievi difformità per diversa distribuzione interna e, pertanto, la planimetria andrà rettificata.

Si notano:

- eliminazione di corridoio che è stato annesso alla cucina;
- chiusura di porta preesistente di collegamento tra cucina ed atrio;
- posizionamento di porta in ferro vetrata a chiusura del preesistente portico;
- chiusura della porta di collegamento tra zona servizi e spogliatoi.

Nel PGT del Comune di Brescia, il compendio immobiliare risulta essere classificato come “Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico” (vedasi estratto tavola PGT con zona di interesse cerchiata in rosso).



Il PGT rimanda all'art. 55 delle NTA per i dettagli edificatori (vedasi allegato n° 21).

La scrivente, unitamente alla committente, ha effettuato un colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia il quale ha confermato l'impossibilità di ottenere eventuali cambi di destinazione d'uso da quello attuale.

E' possibile ipotizzare la realizzazione di campi da puddle purchè scoperti.

Per qualsiasi eventuale richiesta di nuovo progetto, la scrivente rimanda l'acquirente ad effettuare un colloquio preventivo con il Comune e con l'Amministratore del Supercondominio Valotti per eventuali utilizzi delle parti di mappale n° 14 adiacenti ai fabbricati di proprietà esclusiva dell'attuale proprietà (ALER Brescia).

Stima del compendio immobiliare:

Si precisa che la presente perizia di stima è di tipo esclusivamente immobiliare.

L'acquirente avrà l'onere di relazionarsi con l'amministratore del Supercondominio Valotti che gestisce il mappale n° 14 non oggetto di perizia per l'eventuale stesura di un regolamento dell'area circostante i beni oggetto di perizia.

Stima del compendio immobiliare costituito dai beni catastalmente identificati al mappale 38 del Fg 32 siti nel Comune di Brescia, via Senatore Diogene Valotti n° 12:

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello 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. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" del compendio oggetto di perizia.

Il criterio di stima per la determinazione del valore dell'immobile in libero mercato normalmente è basato sulla valutazione sintetica comparativa, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie commerciale, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione di mercato immobiliare.

Data la particolarità del compendio (immobili senza corte esclusiva pertinenziale), lo stato in cui versa (immobili privi di manutenzione da quando è stato rescisso il contratto di locazione con impianti non funzionanti), constatato che non sono reperibili atti di compravendite comparabili utili da utilizzare ai fini della stima, la scrivente baserà le proprie considerazioni in via equitativa apportando correttivi ai valori OMI e del Listino immobiliare redatto da Pro Brixia per la zona in cui sono ubicati i beni (zona nord della città adiacente allo stadio); per la valutazione la scrivente considera la consistenza del sedime su cui sorgono i fabbricati e considerando la loro vetustà.

Calcolo della superficie commerciale e valore complessivo delle unità immobiliari degli immobili identificati come mappali 38,39,40

Per determinare la superficie lorda di pavimento si è tenuto conto dell'intero spessore dei muri perimetrali di proprietà esclusiva.

Superficie commerciale:

- ✓ mappale 38 (locale magazzino ubicato al piano seminterrato escluso lo scivolo di accesso perché ricadente sul mappale 14 – corte comune): circa 39 mq x 40% (coeff. ragguglio) = 15,60 mq;
- ✓ mappali n° 39 e n° 40: circa 169 mq 100% (coeff. ragguglio) = 169 mq;

Il compendio immobiliare composto dai fabbricati, pertanto, ha una superficie commerciale complessiva pari a $(15,60 + 169) \text{ mq} = 184,60 \text{ mq}$ approssimato a **185 mq**.

La superficie commerciale dei campi da tennis in terra rossa identificati dal mappale n°50 graffato ai mappali nn° 38 ,39,40 risulta pari a circa **2035 mq**.

La scrivente, pertanto, stima il compendio immobiliare, **nelle condizioni attuali in cui versa, in condizioni di libero mercato, a corpo** pari a **€ 120.0000,00** (diconsi euro centoventimila).

La scrivente ritiene che la base d'asta possa essere individuata nell'importo di **€ 100.0000,00** (diconsi euro centomila).

Reputando di aver assolto l'incarico assegnatomi, ma restando a disposizione per chiarimenti e/o integrazioni, porgo distinti saluti.



Rezzato (BS), 21/12/2022

