

Comune di CEVO

Provincia di Brescia

Oggetto: perizia di stima relativa a due unità immobiliari e locali accessori in fabbricato residenziale sito in Comune di Cevo, via Pineta n° 4.

Causa Es. Im. n° 1308/2016.

Committente: Tribunale Ordinario di Brescia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

Il Tecnico: Dott. Arch. Giuliano Rossini – Malonno (BS)



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

*Studio tecnico di Architettura – Dott. Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 – 25040 Malonno (BS)
Tel.-Fax.: 0364 – 65224 – email: giulianorossini@libero.it*



Perizia di stima immobiliare

Ad evasione dell'incarico ricevuto dal Tribunale Ordinario di Brescia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Giudice Dr. Raffaele Del Porto in data 14.07.2017, con riferimento alla **causa di esecuzione immobiliare n° 1308/2016** promossa da ██████████ contro ██████████ il sottoscritto Dott. Arch. Giuliano Rossini, con studio Tecnico in Malonno (BS), via S. Bernardino n° 1 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1460, ha redatto la seguente perizia di stima immobiliare.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(Oggetto – Identificativi catastali – confini - descrizione fabbricato – identificazione pregressa dei beni):

Oggetto:

Due unità immobiliari al primo piano e locali ripostiglio al piano terzo (sottotetto) di fabbricato residenziale sito in Comune censuario di Cevo, via Pineta n° 4, incluso quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del fabbricato.

Identificativi catastali:

- 1) N.C.E.U., sez. N.C.T., foglio 16, mapp. n° 131, sub. 501.**
(A/3; classe 3; consistenza vani 3; piano 1; rendita catastale. €. 111,55).
- 2) N.C.E.U., sez. N.C.T., foglio 16, mapp. n° 131, sub. 502.**
(A/3; classe 3; consistenza vani 4,5; piano 1; rendita catastale. €. 167,33).
- 3) N.C.E.U., sez. N.C.T., foglio 16, mapp. n° 131, sub. 506.**
(C/2; classe 4; consistenza mq. 30; piano 3; rendita catastale. €. 11,31).

Nota:

Le parti comuni alle unità immobiliari sopra indicate, all'interno ed esterno del fabbricato, sono individuate con i seguenti estremi catastali:

N.C.E.U., sez. N.C.T., foglio 16, mapp. n° 131, sub. 508.

N.C.E.U., sez. N.C.T., foglio 16, mapp. n° 131, sub. 509.

N.C.E.U., sez. N.C.T., foglio 16, mapp. n° 131, sub. 510.

Confini:

Sulle mappe catastali del N.C.T.R. il fabbricato confina sui quattro lati con cortile avente il mappale n° 528. Il cortile pertinenziale all'edificio confina: a NORD con: i mappali n.ri 525 e 529. A OVEST con: il mapp. 531; a SUD con il mapp. 532 e la via Pineta; a EST con i mapp. 526-527-132.



NOTA: si segnala la seguente incongruenza catastale: il fabbricato è individuato sulla mappa catastale N.C.T.R. del fg. 16 con il mapp. n.ro 528 (vedasi allegato); in banca-dati catastale il medesimo fabbricato è individuato con il mapp. n.ro 131.

Descrizione delle porzioni immobiliari:

A seguito di sopralluoghi esterni verifiche documentali e in sito, è stata desunta la seguente descrizione delle porzioni immobiliari:

trattasi di due appartamenti al primo piano e una porzione accessoria al terzo piano di un fabbricato ad uso residenziale sito in via Pineta n° 4 del Comune di Cevo, in zona centrale del medesimo; l'edificio si trova in particolare nei pressi del centro storico di Cevo, in adiacenza alla strada di accesso alla rinomata "pineta" di Cevo (denominata a suo tempo via Marconi, poi strada di Musna e Desneur, infine via Pineta) ben accessibile anche con autoveicoli, ben esposto al soleggiamento sui lati est-ovest-sud. Il fabbricato risulta libero sui quattro lati: presenta una planimetria rettangolare e si articola su quattro piani (incluso il sottotetto), comprende varie unità abitative, in parte accessibili da un ingresso principale al piano terra, in parte da ingresso al piano primo; le unità immobiliari oggetto di perizia sono accessibili da ingresso al piano primo, lato ovest e da scala interna comune. Da ricerche effettuate presso l'UTC di Cevo, è risultato che il fabbricato fu edificato in periodo pre-1967 e successivamente sottoposto a vari interventi di adeguamento e ristrutturazione, elencati al successivo punto "4" (regolarità urbanistico-edilizia). Le due unità residenziali oggetto di perizia (sub. 501 e 502) si trovano al primo piano dell'edificio e si compongono rispettivamente: sub. 501 di tre locali utili (cucina, camera da letto e bagno) e un corridoio, per una superficie lorda pari a mq. 58 circa. Sul lato est inoltre è presente una veranda chiusa su tre lati, con superficie lorda pari a mq. 8,84, con piccolo balcone (vedasi note al punto "4" in merito alla regolarità edilizia del manufatto). Il sub. 502, di maggiori dimensioni, si compone invece di cinque locali utili (cucina, bagno, tre camere da letto) e un corridoio, per una superficie lorda pari a mq. 80. circa. Sul lato sud, rivolti verso la via Pineta, sono presenti due balconi con superficie pari a mq. 6,20. circa. Al piano sottotetto infine è presente la porzione di cui a sub. 506, accessibile da scala interna e corridoio comune, costituito da due porzioni di ridotta altezza interna adibite a soffitte-ripostigli, aventi una superficie pari a mq. 30 circa. Lo stato di conservazione degli appartamenti è buono; il fabbricato si presenta complessivamente in buone condizioni di conservazione, con solida struttura muraria perimetrale, solai in latero-cemento e tetto a doppia falda con orditura parte in legno, parte in cls. armato e manto di copertura in tegole di cemento.

Identificazione pregressa dei beni:

A seguito di verifica e comparazione, si segnalano difformità tra le schede catastali rappresentanti le unità residenziali e la situazione effettiva dei luoghi; la scheda del sub. 502 non rappresenta il corridoio d'accesso (sub. 508 e 509) verso il sub. 501. Le divisorie tra i sub. 501 e 502 non sono correttamente rappresentate



sulle rispettive schede catastali, che a loro volta non coincidono con la rappresentazione generale del piano primo sull'elaborato planimetrico dei subalterni. Si segnala infine l'incongruenza tra l'identificativo catastale corretto (mapp. 131) e l'identificativo del fabbricato evidente sulle mappe catastali NCTR (mapp. 528).

2. STATO DI POSSESSO:

Le titolarità all'interno delle porzioni immobiliari oggetto della presente perizia di stima, prima degli atti di pignoramento immobiliare, risultavano essere rispettivamente le seguenti:

1) N.C.E.U., sez. N.C.T., foglio 16, mapp. n° 131, sub. 501.

- [REDACTED], residente a [REDACTED]
[REDACTED] (titolare della nuda proprietà per la quota di 3/3).
- [REDACTED] residente a [REDACTED]
[REDACTED] (titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/3 indiviso).
- [REDACTED] residente a [REDACTED]
[REDACTED] (titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/3 indiviso).
- [REDACTED] residente a [REDACTED]
[REDACTED] (titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/3 indiviso).

2) N.C.E.U., sez. N.C.T., foglio 16, mapp. n° 131, sub. 502.

- [REDACTED], residente a [REDACTED]
[REDACTED] (titolare della nuda proprietà per la quota di 3/3).
- [REDACTED] residente a [REDACTED]
[REDACTED] (titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/3 indiviso).
- [REDACTED] residente a [REDACTED]
[REDACTED] (titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/3 indiviso).
- [REDACTED] residente a [REDACTED]
[REDACTED] (titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/3 indiviso).

3) N.C.E.U., sez. N.C.T., foglio 16, mapp. n° 131, sub. 506.

- [REDACTED] residente a [REDACTED]
[REDACTED] (titolare della proprietà esclusiva nella quota di 1/1).

Le porzioni immobiliari pervennero alla [REDACTED] rispettivamente: mapp. 131 sub. 501 e 502 a seguito di stipula atto notarile di compravendita immobiliare in data 22.12.2005, [REDACTED] (Rep n° 127489 – Racc. 10539) trascritto a Breno il 30.12.2005 ai n.ri 10528/7695. Il mapp. 131 sub. 506



pervenne alla [REDACTED] a seguito atto notarile di divisione del 07.07.2005, rep. n° 14389 [REDACTED] di Cedegolo, trascritto a Breno il 26.07.2005 ai n.ri 6175/4504.

Attualmente gli appartamenti al primo piano risultano occupati

3. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE:

Sul fabbricato risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Breno (BS) in data 30.12.2005 ai n.ri 10529/1818 di formalità per €. 68.000,00 a favore della [REDACTED]
- Ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Breno (BS) in data 09.02.2011 ai n.ri 734/120 di formalità per €. 138.826,76 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Breno (BS) in data 13.01.2017 ai nn. 307/239 di formalità emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] contro la [REDACTED]

4. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

L'intero territorio del Comune di Cevo risulta compreso nel perimetro del Parco Naturalistico dell'Adamello, pertanto soggetto a normative e vincoli di tutela ambientale. A seguito di ricerche documentali eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Cevo è risultato che il fabbricato originario fu edificato in data antecedente il settembre 1967 e successivamente soggetto ad alcuni interventi edilizi autorizzati con i seguenti titoli:

- 1) Licenza di costruzione n° 03/67 del 20/02/1967 per "sistemazione della casa in via Marconi", di proprietà di [REDACTED]. Con questa licenza viene realizzato un balcone sul lato est ai piani primo e secondo (l'elaborato grafico indica "piano tipo"), con larghezza prevista di ml. 1,20 e lunghezza di ml. 9,60.
- 2) Autorizzazione edilizia n° 09/1987 del 06.06.1987 (prot. n° 951) per "opere interne all'appartamento esistente posto al piano secondo e sostituzione delle tapparelle con persiane in legno".
- 3) Denuncia di inizio attività edilizia del 27.07.2005, prot. n° 3142 per "opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo" consistenti nel rifacimento e lieve soprizzo di porzione del tetto (a doppia falda, rivolto a ovest) e formazione di balcone al piano sottotetto del lato ovest.

Nota:

Si segnalano alcune difformità urbanistico-edilizie dello stato attuale del fabbricato con le opere previste nei tre progetti esecutivi sopra citati. In particolare, le difformità riscontrate, risultano essere le seguenti:



- **L'attuale distribuzione interna al piano primo non risulterebbe autorizzata da alcun titolo: la distribuzione interna indicata nel "piano tipo" della L.C. 03/67 del 02/02/1967 evidenzia una distribuzione delle pareti divisorie diversa dalla situazione attuale. Le opere interne eseguite in forza dell'autorizzazione edilizia del 06.06.1987 erano richieste esclusivamente per l'appartamento posto al secondo piano (secondo quanto riportato sulla medesima).**
- **Il balcone previsto sul lato est, ai piani primo e secondo, prevedeva uno sporto di ml. 1,20. Attualmente si rileva al primo piano la presenza di una veranda in vetro, chiusa sui tre lati, con setti verticali in mattoncini e barriera in ferro perimetrale. Lo sporto del balcone di basamento risulterebbe pari a ml. 1,90 circa. Non risulta agli atti alcun titolo autorizzativo per la formazione di questa volumetria esterna, che incide sull'aspetto esterno del fabbricato e sui parametri planivolumetrici del lotto.**
- **Sulla falda nord del tetto risulta realizzato un abbaino, non previsto nel progetto esecutivo di cui a D.I.A. del 27.02.2005.**
- **La scheda catastale del sub. 501, oltre alle già citate difformità rispetto allo stato dei luoghi (identificaz. pregressa dei beni), indica sul lato est un "portico" in luogo della veranda esistente.**

Sottolineando che il fabbricato sorge in zona soggetta a vincolo ambientale, si specifica che, in relazione alle vigenti normative in materia di tutela paesaggistica, edilizia e urbanistica generali, nonché alle normative e regolamenti edilizi del Comune di Cevo, l'eventuale richiesta di SANATORIA EDILIZIA (ex-art. 36 – 37 D.P.R. 380/01) prescinde dall'ottenimento di un "accertamento di conformità", previo ottenimento del parere di COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA da parte degli enti preposti (Soprintendenza BB.AA. di Brescia, Comune di Cevo). Si specifica pertanto che la "sanabilità" delle difformità riscontrate (in particolare esterne) dipende dalle valutazioni tecnico-qualitative dei componenti la commissione del paesaggio del Comune di Cevo e della Soprintendenza BB.AA. di Brescia.

Si segnala inoltre che il fabbricato risulta sprovvisto del certificato di abitabilità e dell'attestato di certificazione energetica. Non risultano inoltre agli atti comunicazioni di fine lavori, né dichiarazioni di collaudo statico relative alle opere in calcestruzzo armato realizzate dopo il 1967.

Riassumendo quanto esposto nella presente, al fine di ottenere la regolarità urbanistica (se concessa dagli enti preposti) e catastale del fabbricato, risulterebbero necessarie le seguenti operazioni, con relativi costi stimati:

- a) Richiesta di sanatoria edilizia, con relativa richiesta di compatibilità paesaggistica delle difformità esistenti.
Costo stimato (oneri, sanzioni, spese tecniche) _____ = €. 3.500,00
- b) Regolarizzazione catastale (schede catastali)
Costo stimato (diritti fissi, spese tecniche) _____ = €. 1.500,00



- c) Richiesta certificato di agibilità
(incluso collaudo statico, certificazioni impianti, attestato di certificazione energetica, ecc.)
Costo stimato (spese tecniche) _____ = €. 1.500,00
-
- Totale costi stimati _____ = €. 6.500,00

5. FORMAZIONE DEI LOTTI:

Attualmente le tre unità immobiliari oggetto di perizia risultano dotate di ingressi indipendenti e utilizzabili in modo autonomo; risultano altresì censite con identificativi catastali autonomi. Vengono pertanto proposti i seguenti tre lotti per una successiva ipotesi di vendita:

LOTTO 1:

1) N.C.E.U., sez. N.C.T., foglio 16, mapp. n° 131, sub. 501.

(A/3; classe 3; consistenza vani 3; piano 1; rendita catastale. €. 111,55).

Appartamento al piano primo, accessibile da corridoio comune e scala interna (sub. 508) al piano terra e da atrio comune al primo piano (sub. 509). Sup lorda = mq. 58 c.a

LOTTO 2:

2) N.C.E.U., sez. N.C.T., foglio 16, mapp. n° 131, sub. 502.

(A/3; classe 3; consistenza vani 3; piano 1; rendita catastale. €. 111,55).

Appartamento al piano primo, accessibile da corridoio comune e scala interna (sub. 508) al piano terra e da atrio comune al primo piano (sub. 509). Sup. lorda = mq. 80 c.a.

LOTTO 3:

3) N.C.E.U., sez. N.C.T., foglio 16, mapp. n° 131, sub. 506.

(C/2; classe 4; consistenza mq. 30; piano 3; rendita catastale. €. 11,31). Sup lorda = mq. 30 c.a.

Porzione accessoria al piano terzo (sottotetto) divisa in due locali ad uso ripostiglio, accessibili indipendentemente da corridoio comune e scala interna (sub. 508) ai piani terra, primo, secondo, terzo.
Sup. lorda = mq. 34 circa.



6. VALORE DEI BENI E COSTI:

Note ai fini della valutazione:

La redazione della presente perizia di stima immobiliare è stata effettuata secondo i criteri indicati dagli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.); in particolare la perizia è stata effettuata secondo il metodo del "Costo di costruzione deprezzato", con valutazione del valore immobiliare stimato in relazione alle caratteristiche del fabbricato e alla vetustà delle porzioni immobiliari. Hanno concorso alla determinazione della stima delle porzioni immobiliari i seguenti parametri: età del fabbricato, stato complessivo di conservazione, conformità urbanistico-edilizia, livello di accessibilità pedonale e con autoveicoli, esposizione, eventuali manutenzioni o ristrutturazioni effettuate recentemente, situazione complessiva dell'immobile rispetto alle adiacenze. Le superfici non abitabili sono state calcolate con i seguenti ragguagliamenti rispetto alle superfici effettive: balconi: 30 %; verande: 50 %; superfici comuni (atrio, scale): 20 %; sottotetto: 50 %.

La valutazione di seguito espressa si riferisce al fabbricato nello stato rilevato in data 05.06.2017, nell'ipotesi di completa regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile (previo sanatoria edilizia).

STIMA IMMOBILIARE PER COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

(Dati desunti da documentazione catastale e rilevazioni in sito)

Piano primo:

Sub. 501

Appartamento: superficie lorda complessiva	= mq. 58,00
Veranda = mq. 9,00 x 50 %	= mq. 4,50
Superfici comuni (quota parte) = mq. 15 x 20 %	= mq. 3,00

Superficie lorda commerciale	= mq. 66,00 (arr.)

Sub. 502

Appartamento: superficie lorda complessiva	= mq. 80,00
Balconi = mq. 6,00 x 30 %	= mq. 1,80
Superfici comuni = mq. 20 x 20 %	= mq. 4,00

Superficie lorda commerciale	= mq. 86,00 (arr.)

Piano sottotetto:

Sub. 506

Accessori: superficie lorda complessiva	= mq. 34,00
Superfici comuni = mq. 5,00 x 20 %	= mq. 1,00

Superficie lorda commerciale	= mq. 35,00



COSTO DI COSTRUZIONE STIMATO PER L'INTERVENTO:

In considerazione dei seguenti fattori:

- Variazione percentuale costo di costruzione edilizia residenziale.
- Prezzi dei materiali da costruzione; trasporti.
- Comparazione dell'opera edilizia con interventi residenziali di recente realizzazione in Comune di Cevo; localizzazione, accessibilità.
- Incidenza degli oneri connessi (urbanizzazione, costo di costruzione).
- Ulteriori parametri incidenti sulle spese di edificazione.

si è stimato un costo di costruzione-medio per le porzioni immobiliari in Comune di Cevo pari a:

€. 900,00/mq. per le superfici ad uso residenziale.

€. 450,00/mq. per le superfici ad uso accessorio

TABELLA STIMA VALORE IMMOBILIARE

UNITA' IMMOBILIARE	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	COSTO DI COSTRUZIONE	PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'	STIMA VALORE IMMOBILIARE
mapp. 131 sub. 501	mq. 66,00	€/mq. 900,00	-18 %	€. 48.708,00
mapp. 131 sub. 502	mq. 86,00	€/mq. 900,00	-18 %	€. 63.468 ,00
mapp. 131 sub. 506	mq. 35,00	€/mq. 450,00	-18 %	€. 12.915 ,00
TOTALE VALORE IMMOBILIARE STIMATO				€. 125.000,00 (arr.)

Valutazione:

In seguito a sopralluogo, controlli e verifiche effettuate, all'analisi del costo di costruzione medio per immobili simili siti in Comune di Cevo, alle considerazioni espresse nelle allegate tabelle di calcolo e allo



stato dei luoghi, si esprime di seguito il valore stimato, che si ritiene il più probabile valore commerciale delle porzioni immobiliari in oggetto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Totale valore stimato delle porzioni immobiliari = €. 125.000,00 (arr.)

In conclusione, a seguito delle considerazioni sopra espresse, dei dati esaminati, dei metodi e criteri di valutazione, si definisce un valore complessivo pari a €. 125.000,00 per le porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Di cui:

LOTTO 1 – Mapp. 131 sub. 501 = €. 49.000,00 (arr.)

LOTTO 2 – Mapp. 131 sub. 502 = €. 63.000,00 (arr.)

LOTTO 3 – Mapp. 131 sub. 506 = €. 13.000,00 (arr.)

Si rammenta che l'Esecutata, [REDACTED] è titolare del solo diritto di usufrutto per 1/3 indiviso sulle due porzioni sub. 501 e 502, mentre è titolare della proprietà esclusiva per 1/1 della porzione di cui a sub. 506.

In fede, Arch. Giuliano Rossini

Malonno, 12.10.2017

Allegati:

- Estratto mappa N.C.T.R. foglio n° 16.
- Ortofoto Comune di Cevo.
- Planimetria Comune di Cevo.
- Elaborato planimetrico mapp. 131 fg. 16.
- Copia schede catastali porzioni immobiliari.
- Documentazione fotografica fabbricato.

