

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Il sottoscritto, ing. Stefano Spranzi, con studio in viale Europa n. 176 a Rodengo Saiano (BS) – cell. 3386983725, C.F. SPRSFN75R08B157V email: ing.spranzi@gmail.com, PEC: stefano.spranzi@ingpec.eu - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.4119 sez.A, quale perito estimatore per i beni dell'eredità giacente

Si è eseguito il sopralluogo in data 09 ottobre 2023 con il curatore dell'eredità giacente, dott. Emanuele Bianchetti.

Compiuti tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari a rispondere compiutamente al quesito sottopostogli, il sottoscritto rilascia la sotto estesa relazione.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI


Il bene oggetto in procedura è un appartamento di civile abitazione al primo piano e cantina di pertinenza al piano semi-interrato facente parte del condominio "Baitone" sito in Comune di Pinzolo (TN), località Madonna di Campiglio, in Viale Dolomiti di Brenta n. 138.

Attualmente il tutto è intestato al catasto fabbricati all'esecutato i cui dati tavolari sono:

- 1) C.C. PINZOLO - P.T. 1556 **PORZIONE 6** della p.ed. 1239, sub. 15 (**Abitazione al piano primo con cantina nel seminterrato**), categoria A2, classe 6, consistenza 6 vani, di sup. catastale 74 mq e rendita € 914,13 per la quota dell'intero della piena proprietà;
- 2) C.C. PINZOLO - P.T. 1556 **PORZIONE 2** della p.ed. 1239, categoria A2 classe 6 consistenza 4,5 vani, di sup. catastale 62 mq e rendita € 685,60 (**Abitazione custode, al piano terra) quale pertinenza consorziale.**

CONFINI appartamento – piano primo

A nord: *verso altra unità residenziale;*



a sud: *verso parti comuni (scala) ed altra unità residenziale;*
a ovest: *affaccio verso corte stesso mappale ed altra unità residenziale;*
a est: *affaccio verso corte stesso mappale e pubblica via.*

CONFINI locale cantina - interrato:

A nord: *verso parti comuni (disimpegno);*
a sud: *verso altra cantina;*
a ovest: *verso parti comuni (centrale termica);*
a est: *verso parti comuni (disimpegno).*

Per una migliore comprensione di quanto scritto si rimanda alla documentazione allegata alla presente perizia.


DESCRIZIONE

Il bene oggetto di perizia è all'interno di un fabbricato condominiale, situato in Viale Dolomiti di Brenta, a ridosso del centro pedonale della località Madonna di Campiglio, frazione del Comune di Pinzolo (TN). All'interno di un importante comprensorio turistico-culturale la località in cui è posto, l'immobile è facilmente raggiungibile con la viabilità stradale principale. La zona è dotata dei principali servizi di quartiere, commerciali, pubblici, ricreativi e di trasporto.

La zona risulta urbanizzata e dotata di tutte le consuete reti tecnologiche e di servizi: acquedotto, elettricità, gas, fognatura, telefonia.

Il complesso denominato "Condominio Baitone", edificato negli anni 70', ha l'accesso pedonale e carraio su Viale Dolomiti di Brenta al civico 138 ed è costituito da un corpo di fabbrica di forma rettangolare (con superficie in pianta di circa m 29,00 x m 12,00) di cinque piani, dei quali quattro fuori terra che ospitano le abitazioni e uno seminterrato, dove sono presenti i locali cantina e le autorimesse (di altra proprietà).

Dall'accesso pedonale si accede ad un corridoio che dà accesso a due distinti vani scala: il vano scala sud permette di raggiungere l'appartamento al piano primo e il piano seminterrato dove è collocata la cantina.



CONSISTENZA

Il bene oggetto di procedura è costituito da un appartamento al primo piano con cantina di pertinenza al piano semi-interrato. L'appartamento è privo di autorimessa pertinenziale.

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che l'appartamento è costituito dai locali soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e due stanze (utilizzate a camere), aventi dimensioni di m 4,40 x 2,70 e m 4,05 x 2,00.

Tutti i locali (ad eccezione del bagno, del disimpegno ed il ripostiglio) hanno aere-illuminazione naturale, con affacci in lato est o ovest ed un'altezza interna utile di m 2,40.

Completa l'appartamento un balcone coperto, posto in lato est, accessibile dal soggiorno, con affaccio verso la pubblica via (Viale Dolomiti di Brenta).

Nel medesimo sopralluogo si è presa visione della cantina: un locale di modeste dimensioni, posto al piano interrato.

Completa il compendio immobiliare la quota di pertinenza consortile dell'abitazione del custode del condominio, posta al piano terra.

CONDIZIONI GENERALI

Il complesso condominiale edificato negli anni 70' si trova in un ordinario stato di conservazione e manutenzione senza particolari caratteristiche di finitura con pareti esterne rivestite per lo più in legno e pietrame.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento e della cantina risulta invece vetusto con impianti e finiture originali e tipiche dell'edilizia del luogo e del periodo di costruzione anche se non si rilevano necessità impellenti di rinnovo o sostituzione.

Caratteristiche principali dell'abitazione:

Pavimenti locali principali:	<i>moquette</i>
Pavimenti e rivestimenti bagno e cucina:	<i>ceramica</i>
Pareti interne:	<i>intonacate e rivestite con carta da parati</i>
Infissi interni:	<i>porte in legno</i>
Infisse esterni:	<i>in legno con vetrocamera</i>



Sistema di oscuramento:	<i>con antine ad impacchettamento</i>
Impianto citofonico:	<i>presente</i>
Impianto TV:	<i>presente</i>
Impianto elettrico:	<i>presente</i>
Impianto termico:	<i>presente con centrale termica condominiale</i>
Impianto condizionamento:	<i>assente</i>
Impianto ascensore:	<i>assente</i>

Caratteristiche principali della cantina:

Pavimenti:	<i>ceramica</i>
Pareti interne:	<i>intonacate</i>
Infisso:	<i>porte in legno</i>
Impianto elettrico:	<i>presente</i>
Impianto termico:	<i>assente</i>

Il sottoscritto, eseguito il sopralluogo, ha confrontato lo stato di fatto dell'unità immobiliare con gli schemi grafici, risalenti all'epoca di costruzione, rilevando alcune difformità relative alla distribuzione interna che risultano sanabili e che sono riassumibili come di seguito:

- * La parete che delimita la zona ingresso dal soggiorno ha una lunghezza di m 1,40 verso il soggiorno: la lunghezza prevista era di circa m 0,40;
- ** La parete che divide soggiorno e cucina è traslata verso la cucina, di circa m 0,40, riducendone le dimensioni a favore del soggiorno;
- *** Il locale in angolo nord-ovest (utilizzato a camera) ha un tavolato di lunghezza m 1,80 che definisce una zona armadio: non ne era prevista la presenza.

A seguito di quanto rilevato, si segnala che sono presenti difformità dei luoghi, rispetto a quanto rappresentato nei documenti catastali e urbanistici. Si ritiene segnalare che la regolarizzazione di tali difformità può comportare una spesa stimata in circa € 2.500,00.

In sede di sopralluogo si è potuto altresì verificare che, all'interno dei beni in parola, risultano depositati mobili, suppellettili ed elettrodomestici del _____, come



anche riportato nel "verbale di inventario" redatto dal Notaio Andrea Cimino e dal dott. Bianchetti Emanuele in data 07 marzo 2023.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'ispezione presso gli uffici competenti non risultano gravami ipotecali sul bene.

Si dichiara inoltre che gli immobili sono soggetti alle regolamentazioni condominiali vigenti redatte secondo le prassi dei luoghi, ma si ritiene di escludere elementi di rilevanza per la presente procedura.

VALORE DEL BENE E COSTI

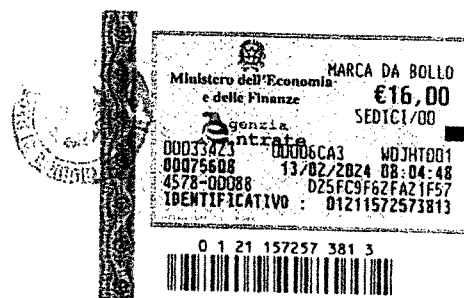
CRITERI DI VALUTAZIONE

Scopo della stima è la determinazione del "Valore di Mercato" che rappresenta il più probabile prezzo di trasferimento di un bene da una parte cedente ad una acquirente, senza costrizione e con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dei beni e delle condizioni esistenti sul libero mercato, ipotizzando un intervallo di tempo limitato per la vendita.

In sede di stima ci si è attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, al Metodo Comparativo (o del Mercato), basato sul confronto del bene in oggetto ad altri simili correntemente offerti sul mercato e per i quali siano disponibili quotazioni considerate significative.

VALORE DI MERCATO

Al fine della determinazione del valore di mercato in condizioni di ordinarietà dei beni oggetto di perizia si sono in primo luogo contattati gli operatori del mercato immobiliare della zona e si sono verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla zona in cui sono ricompresi gli immobili e verificati i prezzi di commerciabilità di immobili simili in condizioni di immediata agibilità.





Si sono svolte tutte le possibili indagini e raccolte le informazioni necessarie prendendo atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, dei fattori positivi e negativi e dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della sua posizione nel territorio.

Da tali informazioni e considerazioni il sottoscritto è pervenuto ad un valore di mercato per l'immobile oggetto in condizioni di ordinarietà pari a **euro/mq 4.950,00**.

Si sono determinate le superfici commerciali dell'unità immobiliare, applicando i canonici coefficienti di ragguglio in funzione delle destinazioni. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione cartacea reperita dal sottoscritto e controllate durante il sopralluogo.

Successivamente si è provveduto a considerare, come richiesto dal quesito, la presenza di eventuali decurtazioni relative a diritti reali e personali di terzi, allo stato di occupazione, allo stato di conservazione e manutenzione e agli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere per liberare l'immobile da qualsiasi peso e vincolo, situazioni meglio descritte nei precedenti capitoli della presente relazione.

Si è poi valutato lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento e si è considerata la necessità di eseguire nel breve periodo opere edilizie come la messa a norma degli altri impianti (*elettrico e idrosanitario*) e la sostituzione delle finiture in condizione di elevata vetustà.

Preso atto, infine, che sono necessari costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile, come sopra esposti e quantificati in € 2.500,00.

Si è ottenuto quindi il valore di mercato, al netto delle decurtazioni come sottrazione dal valore di mercato in condizioni ordinarie del bene dei costi da sostenere per renderlo tale, che si riassume come di seguito:

Calcolo superficie commerciale:

L'intero compendio immobiliare ha una superficie commerciale pari a mq 77,50 come di seguito calcolati:

- appartamento:	mq 74,00 x 100% =	mq 74,00
- balcone	mq 4,50 x 50% =	mq 2,20
- cantina:	mq 5,20 x 25% =	<u>mq 1,30</u>
Totale sup. commerciale		mq 77,50



Da tale valutazione scaturisce che il valore complessivo dell'immobile ammonta ad € 383.625,00 così determinati:

€/mq 4.950,00 x mq 77,50 = € 383.625,00

Preso atto che sono necessari costi per la regolarizzazione come sopra esposti e quantificati in €. 2.500,00, ne residua un valore € 381.125,00.

Per quanto sopra il sottoscritto ing. Stefano Spranzi, quale tecnico incaricato, stima come il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, composto da appartamento e cantinola, l'importo di € 381.125,00 arrotondato a € 380.000,00 (dicansi Euro trecentottantamila/00).

L'ESPERTO: ing. Stefano Spranzi

[firma posta digitalmente a norma di legge]



Allegati:

- 1) Elaborato fotografico
- 2) Ispezione partita tavolare 1556
- 3) Visure catastali per immobile P.M. 6 e P.M. 2
- 4) Tavola piano di casa materialmente divisa P.ED. 1239
- 5) Planimetria catastale C.C.: 280 - P. ed.: 1239 - Sub.: 15 - PM: 6

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

RG.N. 734/2024

3 FEB 2024

L'anno 2024 il giorno Tredici del mese di febbraio, avanti al sottoscritto

Cancelliere dell'ufficio del giudice di Pace di Chiari, è personalmente comparso il tecnico ing. Stefano Spranzi, C.F. SPRSFN75R08B157V, nato a Brescia il giorno 08 ottobre 1975, identificato mediante C.I. CA28464BR - rilasciata dal Comune di Rodengo Saiano (BS) il giorno 07 luglio 2018 e residente a Rodengo Saiano in viale Europa n° 176, il quale chiede di asseverare, mediante giuramento, la suestesa relazione tecnica.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito che lo stesso presta ripetendo la formula: *"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità"*.

Letto confermato e sottoscritto

Il perito



Il Cancelliere

Funzionario Giudiziario
Gottana Patrizia Tamanza

