

PERIZIA ESTIMATIVA

**** * * * * *

SIGE n° 103/2023 , promossa da “Pop NPLs 2020 s.r.l.” con sede in Roma via Curtatone n° 3, c.f. e part. Iva 148595510

PREMESSA-CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

In data 17/11/2023 il sottoscritto Geom. Moreschi Tiziano con studio in Malonno via Torre n° 42 veniva nominato C.T.U. nella causa in epigrafe dal Giudice dell’esecuzione delegato per eseguire la stima dell’immobile in Brescia Viale della Stazione n° 33, censito alla sezione SNA foglio 27 mappale 1871 sub 24.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Al fini estimativi di cui all’incarico si relaziona quanto segue:

1) ELENCO SINTETICO DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili oggetto della presente stima, posti in Comune di Brescia viale della Stazione n° 33 censita al Catasto dei Fabbricati del comune di Brescia alla sezione SNA foglio 27 mappale 1871 subalterno 34, sono sinteticamente costituiti da:

Appartamento al Piano quarto con soffitta al piano ottavo all’interno di un condominio di maggiori dimensioni (denominato condominio EUROPA B”), situato di fronte alla stazione centrale di Brescia.

2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (indagine catastale, provenienza, situazione generale e particolareggiata, verifica urbanistica)



IMG-001 - Ortotofo ubicazione del bene periziato

Prima della determinazione del valore di stima dei beni cui si tratta è indispensabile procedere alla loro precisa identificazione catastale, all'accertamento della provenienza, alla loro completa individuazione e descrizione (generale e particolareggiata), nonché all'acquisizione degli elementi urbanistico-edilizi per la relativa verifica.

2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DATI CATASTALI

Secondo le risultanze delle ispezioni effettuate presso l'ufficio del Territorio di Brescia, gli immobili in considerazione, elencati al presente punto (1) sono catastalmente individuati come segue:

2.1.) porzione di fabbricato in viale della Stazione n° 33, catastalmente individuato alla sezione SNA foglio 27 mappale 1871 subalterno 34, categoria A/2 classe 5, consistenza vani 6, rendita catastale €. 929,62

2.1.2 CONFORMITA' CATASTALE

In base a quanto rilevato si riscontra la conformità catastale in quanto la planimetria presentata in data 03/04/1998 per diversa distribuzione degli spazi interni (allegata in copia), prot. 01514.1/1998, risulta conforme allo stato dei luoghi.


2.2) PROPRIETA'-PROVENIENZA

Dalle indagini e verifiche eseguite risulta quanto segue:

2.2.a) La porzione immobiliare in oggetto contraddistinta con la lettera a spetta, per la piena ed esclusiva proprietà a:


Demanio dello stato con sede in Roma c.f. 97905320582 in forza di sentenza della corte di appello di Brescia per la confisca di Beni in data 13/01/2016, repertorio 93, trascrizione n° 16093.1/2022 del 25/05/2022.

In precedenza l'immobile era intestato a:


prop. 1/1

In forza dei seguenti titoli:

atto di compravendita in data 02/04/2003 n° 19657/3788 di rep notaio Lera Enrico, registrato a Brescia il 17/04/2003 ai n° 2867 e trascritto a Brescia il 22/04/2003 ai n° 19973/12506.

Da segnalare che in data 20/06/2008 n° 35545/8287 di rep notaio Lera Enrico  costituiva a titolo gratuito diritto di abitazione a favore di Terzi per la durata di anni 7. Il diritto di abitazione non risulta più essere in quanto sono già trascorsi più dei sette anni concordati.

2.2.1 Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 27/11/2023 i locali risultavano liberi da persone, erano presenti nelle varie stanze alcuni mobili smontati.

Da indagini effettuate presso l'agenzia delle entrate non risultano registrati contratti di affitto e/o comodato d'uso.

2.3) DESCRIZIONE GENERALE E PARTICOLAREGGIATA DEGLI IMMOBILI

tenuto conto di quanto precedentemente esposto e a seguito delle risultanze dei sopralluoghi ed accertamenti effettuati, nonché delle informazioni assunte, si procede alla descrizione degli immobili oggetto di stima (si precisa che è stato possibile accedere agli immobili stessi).

2.3.a) trattasi di appartamento al piano quanto con soffitta al piano ottavo facente parte di un immobile di maggiori dimensioni (condominio Europa B), fabbricato costruito antecedentemente agli anni 1967 è caratterizzato da: finiture esterne tipiche degli anni 70 con muratura portante, tetto con copertura in tegole, solaio in laterocemento, serramenti in legno con vetrocamera, oscuranti con tapparelle in PVC, pavimenti in parquet per tutte le stanze escluso i bagni, questi pavimentati e con rivestimento in piastrelle, pareti con intonaco al civile tinteggiato. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, un bagno per la zona giorno ed uno per la zona notte, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto e balcone esterno. L'accesso all'appartamento è garantito da scala in comune con le altre unità immobiliari e da un piccolo ascensore (capienza tre persone). Al Piano ottavo (sottotetto) vi è un piccolo ripostiglio ad uso esclusivo con accesso da scale e disimpegno comuni. Per quanto riguarda i sistemi impiantistici l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico posizionato nella cucina, il riscaldamento dei locali è fornito da convettori ad aria calda

posizionate nelle singole stanze (i bagni sono dotati di scaldasalviette) alimentati da impianto di riscaldamento centralizzato. L'unità immobiliare è dotata inoltre di aria condizionata con la ventilante posizionata esternamente sul balcone esclusivo. Il fabbricato nel suo complesso è ben curato e mantenuto.

PRECISAZIONI RELATIVE AL PINTO 2.3

Si ritiene utile conclusivamente precisare che:

a) Parti Comuni

Nella consistenza delle sopraindicate porzioni di fabbricati è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, così come individuate dall'art. 1117 del Codice Civile e nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato.

b) Superficie commerciale

Per superficie commerciale è da intendersi la superficie lorda di pavimento (compresi i muri ed i tavolati sia perimetrali che interni), con esclusione dal calcolo della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, quota che, come si dirà nel seguito, sarà da considerarsi compresa nella valutazione.

c) Calcolo delle superfici – caratteristiche delle unità immobiliari

Le misure per il calcolo delle superfici, come consueto, sono state dedotte graficamente dalla documentazione reperita presso i Pubblici Uffici, redatta talvolta in scala notevolmente ridotta, senza procedere a verifica in loco, perchè troppo onerosa o alle volte non praticabile per indisponibilità del proprietario, di conseguenza i valori di superficie esposta sono da considerarsi puramente indicativi, in prima approssimazione.

Analogo discorso vale per alcune caratteristiche delle unità immobiliari (dimensioni, finiture, impianti, distribuzione interna, ecc.) per le quali non sia stato possibile fare una verifica diretta.

2.4) SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Riguardo alla situazione urbanistico edilizia degli immobili da stimare, secondo le informazioni fornite presso l'ufficio tecnico del comune di Brescia si osserva:

2.4.1) STRUMENTO URBANISTICO – NORME URBANISTICHE DI ZONA

Si deve anzitutto premettere che, attualmente, nel comune di Brescia è in vigore il P.R.G. approvato con delibera n° 17/44571 del 09/02/2016 pubblicato sul BURL in data 15/06/2016

2.4.2) ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE

Dall'esame delle pratiche edilizie relative alle porzioni di fabbricato oggetto di stima si è rilevato quanto segue:

2.4.2 Appartamento FG. 27 mappale 1871 sub 34

- Come evidenziato anche nell'atto notarile di compravendita l'immobile è stato costruito in data antecedente al 01 settembre 1967 e il comune di Brescia alla richiesta di accesso agli atti non ha fornito nessun documento antecedente tale data
- Comunicazione di inizio attività in data 14/10/1996 prot. 003296 per opere interne che non hanno inciso sui parametri urbanistici e sulle volumetrie ne hanno mutato la destinazione d'uso. Presentata comunicazione di ultimazione lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite con lettera raccomandata ricevuta al protocollo del comune di Brescia in data 15/07/1998. Da tale comunicazione si

apprende che i lavori sono stati ultimati completamente in data 29/06/1998.

2.4.3) CONFORMITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI, CONCLUSIONI.

Alla luce di quanto sopraesposto, relativamente alla conformità urbanistica delle porzioni di fabbricato oggetto di indagine, si può concludere quanto segue:

l'appartamento risulta conforme a quanto presentato in data 14/10/1996.

2.5 SPESE CONDOMINIALI

Per quanto riguarda le spese condominiali è da segnalare che l'appartamento fa parte del Condominio "Europa B" amministrato dal Arch. Mazzocchi Giulio con sede in Brescia Via Zara ° 7. Dal riparto delle spese condominiali risultano in carico all'unità immobiliare spese condominiali insolute (come da riparto consuntivo spese 01/05/2022 al 30/04/2023) di €. 33.936.04, parzialmente ripianato dal demanio dello stato con una somma di €. 7.281.96. Dai riparti delle spese condominiali risulteranno a carico del futuro acquirente e pertanto se né tenuto conto nella stima, le spese dell'anno in corso 2023/2024 di €. 1.716.01 e per l'anno precedente (anno 2022/2023) di €. 1.949.30.

3) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Con specifico riferimento a quanto precedentemente precisato e descritto, si procede alla valutazione dei beni in considerazione:

3.1) CRITERIO DI STIMA

Per determinare il valore di stima si è seguito il criterio del "più probabile valore di mercato degli immobili"; considerata, poi, l'estrema difficoltà di procedere alla per via analitica, si è provveduto per via sintetica per

comparazione con fabbricati e terreni di cui sono noti i recenti prezzi di mercato, tenendo conto, con opportuni coefficienti correttivi, delle condizioni estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti con centri abitati o d'affari, efficienza dei servizi pubblici, ecc.) e delle condizioni intrinseche (per i fabbricati: esposizione, vetustà, finiture, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, numero dei piani, distribuzione interna, dimensione dei locali, eventuali servitù e comproprietà, situazione delle pertinenze e delle parti comuni in genere, conformità urbanistico edilizia, stato di utilizzazione e godimento, ecc; per i terreni: esposizione, caratteristiche planimetriche ed altimetriche, situazione urbanistica, eventuali servitù e vincoli, comproprietà, tipo di coltura, stato d'uso, ecc.) riguardanti gli immobili in oggetto.

Quale parametro si è scelto:

Per gli edifici civili e residenziali commerciali il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie commerciale, intendendo con tale dizione la misura della superficie di pavimento (compresi muri e tavolati, sia perimetrali che interni) delle porzioni omogenee dell'edificio, opportunamente ragguagliata.

Nella valutazione è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni;

Per i terreni il prezzo medio di mercato di un metro quadro della superficie catastale dei terreni stessi.

Con stretto riferimento ai suddetti elementi di stima ed a quanto precedentemente esposto e precisato, tenuto conto dei limiti dell'indagine, come evidenziato nella presente perizia, si è giunti al più probabile valore di mercato (nel seguito indicato, più semplicemente "valore di stima"), che

deve essere comunque considerato “a corpo” e riferito agli immobili nello stato di fatto, diritto, uso e godimento in cui si trovano attualmente.

3.2) STIMA DEGLI IMMOBILI

A seguito di quanto sopraindicato, del criterio di stima adottato e di tutti gli elementi accertati, si può giungere alla valutazione degli immobili in oggetto.

In base ai Valori OMI le abitazioni civili in zona C3 del comune di Brescia hanno un valore che oscilla tra i €. 1.800,00 e i 2.200,00 €/mq, si prende come valore medio di mercato €. 2.000,00 per metro quadro di superficie commerciale, adottato un coefficiente di ragguaglio rispetto al suddetto valore, pari a 0,50 per i locali accessori all'appartamento.

NB

I dati metrici sono stati rilevate dagli elaborati grafici (planimetria catastale) in possesso

Superficie appartamento piano quarto

Mq. 130.52 x 1.00 mq. 130.52

Balcone piano quarto

Mq. 8.86 x 0.50 mq. 4.43

Ripostiglio piano 8°

Mq. 7.68 x 0.50 mq. 3.84

Sommano mq. 138.79

Mq. 138.79 x €. 2.000,00 €. 277.580,00

Spese condominiali insolute €. 3.665.31

Restano €. 273.834.69 arrotondati a €. 274.000,00

4) RIEPILOGO

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene di poter attribuire un valore di stima complessivo pari a € 274.000,00 (duecentosettantaquattromila euro)

Malonno 22/12/2023

Il tecnico

Geom. Moreschi Tiziano