

PERIZIA ESTIMATIVA

**** ** ** ** **

SIGE n° 460/2021 , promossa da “Banca Carige SPA” con sede in Genova via Cassa di Risparmio n° 15, c.f. e part. Iva 03285880104 **contro il signor ******* nato a ***** il *****, c.f. *****

PREMESSA-CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

In data 15/01/2024 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 Castelcovati (BS) Via Sandro Pertini n° 10, censito alla sezione NCT foglio 4 mappale 207 sub 6.

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 Castelcovati (provincia di Brescia) via Sandro Pertini n° 10 censita al Catasto dei Fabbricati del comune di Castelcovati alla sezione NCT foglio 4 mappale 207 subalterno 6, sono sinteticamente costituiti da:

Appartamento al Piano terra all’interno di un condominio di maggiori dimensioni (denominato condominio Pertini”),

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



IMG-001 - Ortototo 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 Castelcovati in via Sandro Pertini n° 10, catastalmente individuato alla sezione NCT foglio 4 mappale 207 subalterno

6, categoria A/2 classe 5, consistenza vani 3, rendita catastale €. 178,18, accessori comuni i sub 1-2.

2.1.2 CONFORMITA' CATASTALE

In base a quanto rilevato si riscontra la conformità catastale in quanto la planimetria presentata in data 04/05/2001, causale "costituzione" (allegata in copia), prot. 174864, 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:

***** con sede in ***** c.f. ***** in forza di sentenza del tribunale di Brescia per la confisca di Beni in data 19/09/2017, repertorio 1693, trascrizione n° 16247.2/2019 del 10/06/2019.

In precedenza l'immobile era intestato a:

***** nato a ***** il ***** c.f. ***** , prop. 1/1

In forza dei seguenti titoli:

atto di compravendita in data 05/04/2012 n° 16027/7976 di rep notaio Cuoco Alfonso, registrato a Brescia il 17/04/2012 ai n° 1214 e trascritto a Brescia il 18/04/2012 ai n° 9322/13700.

2.2.1 Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 22/12/2023 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.

2.2.2. Formalità pregiudizievoli

1. Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n° 865 per la cessione di aree in zona P.E.E.P di cui all'atto a rogito notaio Lera in data 18/12/1998 n° 5570/841, registrato a Brescia in data 05/01/1999 al n° 46 serie 1V, trascritto a Brescia in data 15/01/1999 ai n° 1318/921
2. Atto giudiziario di sequestro preventivo rep. 13060/16 in data 23/11/2016 tribunale ordinario di Brescia, trascritto a Brescia ai n° 8563/5230 in data 02/03/2017
3. Atto giudiziario, sentenza di confisca beni rep. 1693/2017 in data 19/09/2017 tribunale ordinario di Brescia, trascritto ai n° 25927/16247 in data 10/06/2019

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 terra facente parte di un immobile di maggiori dimensioni (condominio Pertini), fabbricato costruito a fine degli anni 90 è caratterizzato da:

finiture esterne tipiche dei fabbricati costruiti a fine degli anni 90 con struttura portante in cemento armato, tetto in muricci e tavelloni con copertura in cementegola, murature perimetrali con tamponamento in doppio forato con rinzaffo ed isolamento interno, solaio in laterocemento, tramezze in forato cm. 8, serramenti in legno con vetrocamera, oscuranti con tapparelle in PVC, pavimenti in piastrelle, rivestimenti bagni e cucina in

piastrelle, pareti con intonaco al civile tinteggiato. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera da letto matrimoniale e cortile esterno in parte pavimentato con piastrelle e in parte con piastre in cls 40x40. L'accesso all'appartamento è garantito sia da scala/ingresso in comune con le altre unità immobiliari che da un cancelletto che dal cortile esclusivo da direttamente su via Sandro Pertini. Per quanto riguarda i sistemi impiantistici sia il riscaldamento che l'acqua calda sanitaria sono forniti da caldaietta posizionata in cucina. Il fabbricato è stato oggetto di lavori di efficientamento energetico ai sensi D.L. 34/2020 convertito in legge 77/2020 (ecobonus 110%). Per quanto riguarda tale intervento i lavori sulle parti comuni (interventi trainanti) sono stati completati, per quanto riguarda i lavori relativi alla parte privata (interventi trainati) che riguardavano la sostituzione dei serramenti e della caldaietta non sono stati eseguiti. L'unico intervento sull'impianto di riscaldamento è stata l'installazione di nuovo tubo per l'essalazione dei fumi della caldaia a condensazione.

Da segnalare che all'interno della camera da letto è presente lo sfondellamento di una piccola porzione delle pignatte del solaio e del relativo intonaco, probabilmente causati dai lavori sul fabbricato (vedasi documentazione fotografica)

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 Castelcovati si osserva:

2.4.1) STRUMENTO URBANISTICO – NORME URBANISTICHE DI ZONA

Si deve anzitutto premettere che, attualmente, nel comune di Castelcovati è in vigore il P.G.T. approvato con delibera n° 48 del 26/11/2011.

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 sez NCT FG. 4 mappale 207 sub 6

- Concessione edilizia n° 3289 del 11/12/1998
- Dia n° 3524 del 24/04/2001 per variante in corso d'opera a C.E. 3289/98
- richiesta certificato di agibilità in data 16/10/2011 prot. 8370
- DIA n° 4031 del 21/12/2005 per formazione di nuovo accesso pedonale
- CILAS 5713 prot. 17241 del 25/11/2022 per lavori di efficientamento energetico

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 autorizzato.

2.5 SPESE CONDOMINIALI

Per quanto riguarda le spese condominiali è da segnalare che l'appartamento fa parte del Condominio "Pertini" c.f. 91035350171, per una quota millesimale di 31,771, amministrato dalla Signora ***** con sede in ***** Via *****. Da precisare che la ditta costruttrice fino all'anno 2023 compreso si è fatta carico delle spese condominiali ad eccezione delle spese dell'amministratore, della formazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale.

Pertanto dal riparto consuntivo delle spese risultano in carico all'unità immobiliare spese condominiali insolute di €. 390,06 per l'anno 2023. Per quanto riguarda l'anno 2024 non è stato predisposto nessun riparto preventivo.

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 e agli annunci presenti sulle principali siti di società immobiliari le abitazioni civili in zona periferica e ben servita dai servizi del comune di Castelcovati hanno un valore medio di mercato €. 1.100,00 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 e di 0,10 per le corti esclusive.

NB

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

Superficie appartamento piano terra

Mq. 49,27 x 1.00 mq. 49,27

cortile piano terra

Mq. 35,47 x 0.10 mq. 3,55

Sommano mq. 52,82

Mq. 52,82 x € 1.100,00 € 58.102,00

Spese condominiali insolite € 390,06

Restano € 57.711,94 arrotondati a € 57.500,00

4) RIEPILOGO

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene di poter attribuire un valore di stima complessivo pari a € 57.500,00 (cinquantasettemilacinquecentoeuro)

Malonno 26/02/2024

Il tecnico

Geom. Moreschi Tiziano