

2 – CANTINE IN VIA PIEMONTE A ROVATO (BS)

A – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia, risultanti nella Banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio, sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Rovato (BS)

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	cons.	rendita €
NCT 11	598	14	C/2	2	mq 3	3,41
		15	C/2	2	mq 3	3,41
		17	C/2	2	mq 7	7,95
		18	C/2	2	mq 3	3,41

Nota

Gli immobili risultano catastalmente intestati a: TIGLIO Soc. Coop. – proprietà per 1/1

Allegati di riferimento:

1 - visura catastale

B – PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sopra elencati sono pervenuti in proprietà con atto notaio Treccani del 17/3/2006 rep. 127369/35749 racc., trascritto a Brescia il 7/4/2006 ai nn. part. 10410/18222 gen., con il quale la Cooperativa TIGLIO ha acquistato due terreni catastalmente contraddistinti con i mapp. 457 di 1.466 mq e 472 di 83 mq, entrambi facenti parte del fg. 11 di Rovato.

Dopo la costruzione dell'edificio, con Tipo mappale del 17/9/2008 prot. 368385 i due citati mappali sono stati fusi tra loro originando il nuovo mapp. 598 che, con denuncia di nuova costruzione del 15/10/2008 prot. BS041739, è stato suddiviso nei vari subalterni, comprendenti, tra gli altri, anche quelli oggetto della presente perizia.

C – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il sopralluogo agli immobili è stato eseguito in data 16/2/2021.

Le porte di ingresso alle cantine risultano chiuse a chiave, ma pare che nessuno sia in possesso delle chiavi.

Si può ritenere che alla data siano libere da persone e cose.

La tabella millesimale non suddivide la quota di ogni singola cantina, ma le comprende tutte insieme nella misura di 5,19 millesimi, includendo però anche una cantina di proprietà di terzi soggetti.

L'attribuzione dei millesimi ad ogni specifico subalterno è stata così comunicata dall'Amministratore:

- sub. 14 millesimi 1,56
- sub. 15 millesimi 1,59
- sub. 17 millesimi 0,73
- sub. 18 millesimi 0,58



Le parti comuni condominiali (corsello, box, accessi carrai e pedonali, vani scale, ecc...) e contraddistinte dal sub. 1 del mapp. 598 sono comuni anche alle unità immobiliari oggetto di perizia.

D – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Brescia, competente per il Comune di Rovato, risulta essere presente, nel periodo intercorrente tra il 31/7/2007 (data di acquisto) fino al 22/3/2021 (data dell'ispezione) la seguente iscrizione pregiudizievole gravante sull'immobile del quale fanno parte le unità immobiliari in questione:

Iscrizione contro del 14/3/2007 - reg. part. 3238/15282 gen.

Con atto notaio Donegana rep. 192981/34627 racc. del 22/2/2007 è stata costituita ipoteca volontaria per € 2.500.000 a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA a garanzia di un mutuo condizionato di € 1.250.000.

L'ipoteca gravava sui mapp. 457 e 472, terreni sui quali è stato poi realizzato l'attuale edificio mapp. 589.

Con successivo atto notaio Panzeri rep. 14859/9927 racc. del 9/12/2008, annotato il 15/1/2009 ai nn. part. 329/2016 gen., il mutuo è stato frazionato in quote tra alloggi e le autorimesse. Alle unità immobiliari oggetto di perizia non è stata attribuita alcuna quota di mutuo e pertanto si ritengono non gravate da alcuna iscrizione pregiudizievole.

E – VINCOLI E GRAVAMI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

L'edificio è stato realizzato ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 (edilizia abitativa convenzionata) e pertanto, in esecuzione di dette disposizioni normative, con atto convenzionale del notaio Treccani in data 3/3/2006 rep. 127361/35746 racc., trascritto a Brescia il 7/4/2006 ai nn. part. 10404/18261 gen. e part. 405/18217 gen., la Coop. TIGLIO si è impegnata, nei confronti del Comune di Rovato, tra altre cose, ad assegnare le abitazioni costruite a cittadini in possesso di determinati requisiti (essere cittadini italiani o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, oppure residenti in Italia da almeno 5 anni o avere una attività lavorativa stabile; essere residenti a Rovato o impegnarsi a trasferirsi a Rovato entro 6 mesi dall'atto di assegnazione; non essere proprietari di altri alloggi in Comune di Rovato; ad avere un reddito familiare non superiore a quello fissato dalla D.G.R. 43922/1999 e s.m.i.).

L'immobile è costituito in Condominio.

La copertura assicurativa (polizza decennale) sottoscritta dalla Coop. TIGLIO a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile non è più vigente in quanto decorreva dalla data di ultimazione dei lavori, dichiarata il 20/11/2008.

La situazione contabile condominiale delle spese a carico della Coop. TIGLIO, rilevata dall'Amministratore Condominiale (Nord Real Estate s.r.l. di Rovato), indica che per il conto consuntivo nov2019/ott2020 e quello preventivo nov2020/ott2021 risulta che il debito a carico delle quattro cantine ammonta complessivamente ad € 16 per il consuntivo ed € 18 per il preventivo.

F – SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono stati edificati a seguito di preliminare Convenzione Urbanistica (con atto convenzionale del notaio Treccani in data 3/3/2006 rep. 127361/35746 racc., trascritto a Brescia il 7/4/2006 ai nn. part. 10404/18261 gen. e part. 405/18217 gen.).

Gli immobili sono stati successivamente edificati con i seguenti provvedimenti abilitativi:
Permesso di Costruire n. 238/206 in data 15/9/2006;
Denuncia di Inizio Attività per varianti in data 30/4/2007 n. 13418/07;
Denuncia di Inizio Attività per varianti in data 22/9/2008 n. 27667.

In data 20/11/2008 è stata presentata richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità, protocollata al n. 34109.

Non essendo stati formulati provvedimenti ostativi da parte del Comune, l'agibilità per le unità immobiliari citate si intende conseguita con il principio del silenzio-assenso.

Conformità edilizia

Lo stato di fatto risulta conforme a quanto autorizzato.

Conformità urbanistica

La funzione abitativa degli immobili è conforme alla destinazione urbanistica ammessa dallo strumento urbanistico vigente per tale zona.

Conformità catastale

La situazione catastale degli immobili oggetto di perizia (intestazione, destinazione e rappresentazione grafica) è conforme allo stato di fatto.



G – DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di perizia corrispondono a 4 cantine situate al piano interrato di un edificio residenziale nell'immediata periferia dell'abitato di Rovato.

Le cantine si trovano al piano interrato dell'edificio e, secondo quanto mi è stato riferito, hanno pareti in cemento armato a vista o in prismi di calcestruzzo, con pavimento in battuto di cemento staggiato e porte in lamiera zincata.

Le superfici commerciali degli immobili oggetto di perizia sono desunte dalle planimetrie catastali:

- sub. 14 mq 4
- sub. 15 mq 4
- sub. 17 mq 7,50
- sub. 18 mq 3

Il sub. 17 è l'unico dei quattro che ha aerazione naturale dall'esterno attraverso una bocca di lupo.

Allegati di riferimento:

- 4 - estratto di mappa dal fg. 11 di Rovato
- 5 - elaborato planimetrico del mapp. 598
- 6 - planimetria catastale del sub. 14
- 7 - planimetria catastale del sub. 15
- 8 - planimetria catastale del sub. 17
- 9 - planimetria catastale del sub. 18

H – STIMA DEI BENI

Visto lo stato dei luoghi, la tipologia degli immobili oggetto di perizia e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, il procedimento che si ritiene più corretto per la quantificazione del più probabile valore dovrebbe essere quello del confronto con altri immobili simili o ad essi comparabili.

Il problema è che non esiste un mercato immobiliare per cantine all'interno di edifici condominiali in quanto normalmente queste sono assegnate pertinenzialmente agli appartamenti a cui sono asservite.

Si ritiene quindi più percorribile determinare il valore delle cantine attraverso l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio per uniformarle ai valori degli appartamenti, così come si opera normalmente per la stima di alloggi e dei loro accessori.

Per la definizione del valore degli appartamenti di riferimento si possono utilizzare i valori dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che, per il 1° semestre 2020 (l'ultimo disponibile), si attestano, per la zona semicentrale di Rovato per abitazioni economiche in normale stato di conservazione, su valori compresi tra un minimo di 950 €/mq ed un massimo di 1.200 €/mq.

Essendo un edificio pressoché di recente costruzione, si ritiene corretto utilizzare il valore unitario di 1.100 €/mq.

Il coefficiente di ragguaglio delle cantine interrato non collegate direttamente all'appartamento è normalmente stabilito nel 40% del valore delle abitazioni, per cui il valore unitario delle cantine può essere stabilito in 440 €/mq.

Il valore unitario del sub. 17 lo si determina invece in 500 €/mq in quanto l'aerazione naturale dall'esterno è considerata un plus importante.

Applicando questo valore alle superfici precedentemente determinate si otterranno i seguenti valori:

- sub. 14 mq 4 x €/mq 440 = € 1.760
- sub. 15 mq 4 x €/mq 440 = € 1.760
- sub. 17 mq 7,50 x €/mq 500 = € 3.750
- sub. 18 mq 3 x €/mq 440 = € 1.320

Da questi valori viene detratta la somma di 100 €, corrispondente al costo da sostenere per la sostituzione della serratura della porta d'ingresso.

Ciò premesso, i valori delle cantine in Rovato solo così determinati:

Cantina sub. 14 : € 1.660

Cantina sub. 15 : € 1.660

Cantina sub. 17 : € 3.650

Cantina sub. 18 : € 1.220

Mazzano, 23 marzo 2021

geom. Stefano Monteverdi

