

PERIZIA ESTIMATIVA

**** ** *

SIGE n° 312/2023

contro la signora *****

-----nata a ***** il *****, c.f.

PREMESSA-CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

In data 30/09/2024 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 Romano di Lombardia Via Carso n° 58, censito al foglio 15 mappale 11293 sub 5 e 25.

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 Romano di Lombardia via Carso n° 58 censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 15 mappale 11293 subalterno 5 e 25, sono sinteticamente costituiti da:

a) sub 5 Appartamento al piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, con all'esterno corte esclusiva destinata ad accessi/camminamenti e giardino. L'appartamento si trova all'interno di un condominio di maggiori dimensioni (denominato condominio "Acanto"),

b) sub 25 Garage al piano interrato di un unico vano. Il box si trova all'interno di un condominio di maggiori dimensioni (denominato condominio "Acanto") [REDACTED]

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.A) porzione di fabbricato in Romano di Lombardia via Corso n° 58, catastalmente individuato al foglio 15 mappale 11293 subalterno 5, categoria A/2 classe 2, consistenza vani 3, rendita catastale €. 317,62

2.1.B) porzione di fabbricato in Romano di Lombardia via Corso n° 58, catastalmente individuato al foglio 15 mappale 11293 subalterno 25, categoria C/6 classe 2, consistenza mq. 16, rendita catastale €. 49,58

2.1.2 CONFORMITÀ CATASTALE

2.1.2.A) In base a quanto rilevato si riscontra la conformità catastale in quanto la planimetria presentata in data 12/10/2009 con causale "costituzione" (allegata in copia), prot. 3593.1/2009 Pratica BG 0322457, risulta conforme allo stato dei luoghi.

2.1.2.B) In base a quanto rilevato si riscontra la conformità catastale in quanto la planimetria presentata in data 12/10/2009 con causale "costituzione" (allegata in copia), prot. 3593.1/2009 Pratica BG 0322457, risulta conforme allo stato dei luoghi.

2.2) PROPRIETÀ-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. 06340981007 in forza di sentenza della corte di appello di Brescia per la confisca di Beni in data 12/11/2019, repertorio 15388, trascrizione n° 21028.2/2022 del 31/05/2022.

In precedenza l'immobile era intestato a:

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

In forza dei seguenti titoli:

atto di compravendita in data 03/03/2016 n° 102594 di rep notaio Luosi
Elio, registrato a Brescia il 07/03/2016 ai n° 6323.1/2016

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

Demanio dello stato con sede in Roma c.f. 06340981007 in forza di
sentenza della corte di appello di Brescia per la confisca di Beni in data
12/11/2019, repertorio 15388, trascrizione n° 21028.2/2022 del 31/05/2022.

In precedenza l'immobile era intestato a:

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

In forza dei seguenti titoli:

atto di compravendita in data 03/03/2016 n° 102594 di rep notaio Luosi
Elio, registrato a Brescia il 07/03/2016 ai n° 6323.1/2016

2.2.1 Stato di occupazione

2.2.1.A) Alla data del sopralluogo avvenuto in data 16/07/2024 i locali
risultavano occupati dal debitore.

2.2.1.B) Alla data del sopralluogo avvenuto in data 16/07/2024 i locali
risultavano occupati dal debitore.

Non risultano contratti di affitto registrati a nome del debitore come da
risposta dell'agenzia delle entrate in data 28/02/2028.

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 “Acanto”), fabbricato costruito nel 2007 ed è caratterizzato da:

struttura portante con travi e pilastri in c.a, con tamponatura in laterizio porizzato esterno con intercapedine isolata con eps cm. 6 e mattone forato. tetto con copertura in tegole, solaio in laterocemento, tremezze in forato cm. 8 intonacate, serramenti in legno con vetrocamera, oscuranti con persiane, pavimenti in piastrelle per tutte le stanze, bagni con rivestimento in piastrelle, pareti con intonaco al civile tinteggiato. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, un bagno, disimpegno e camera. All'esterno vi è la presenza di un cortile esclusivo costituito in parte da vialetti di accesso pavimentati in piastrelle e delimitati da muri in c.a e in parte da cortile sistemato a verde. L'accesso all'appartamento è garantito da un accesso ad uso esclusivo che da direttamente sulla via pubblica. Per quanto riguarda i sistemi impiantistici sia il riscaldamento che l'acqua calda sanitaria sono di tipo termoa autonomo garantiti da caldaietta esterna; il sistema di distribuzione è a pavimento (nel bagno vi è la presenza di scaldasalviette). Il fabbricato nel suo complesso è ben curato e mantenuto.

2.3.B) trattasi di garage al piano interrato facente parte di un immobile di maggiori dimensioni (condominio “Acanto”), fabbricato costruito nel 2007 ed è caratterizzato da:

struttura portante in muratura in c.a, solaio tipo predales, pavimento in battuto di cemento, porta basculante in lamiera. Il garage è composto da un unico vano con accesso sia da corsello in comune con le altre unità immobiliari che da scala esclusiva che da sul giardino esclusivo. Il fabbricato nel suo complesso è ben curato e mantenuto.

PRECISAZIONI RELATIVE AL PUNTO 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, perché 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 URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

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

2.4.1) STRUMENTO URBANISTICO – NORME URBANISTICHE DI ZONA

Si deve anzitutto premettere che, attualmente, nel comune di Romano di Lombardia è in vigore il P.R.G. approvato con delibera del C.C in data 20/04/2009 pubblicato sul BURL in data 01/07/2009 variato con delibera del C.C n° 35 del 11/12/2018 pubblicato sul BURL n° 44 in data 30/10/2019.

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.A) Appartamento FG. 15 mappale 11293 sub 5

- permesso di costruire n° 4/2007 del 28/06/2007
- voltura permesso di costruire prot. 18646 del 17/07/2007
- D.I.A. prot. 16896 del 24/06/2009 pratica edilizia 123/09 variante a PDC 04/2007
- comunicazione di fine lavori prot. 18854/2013 del 18/09/2013 nella quale si dichiara che la fine lavori è avvenuta il 06/09/2013

- richiesta certificato agibilità prot. 18854 del 18/09/2013 (rilasciata per silenzio assenso)

2.4.2.B) garage FG. 15 mappale 11293 sub 25

- permesso di costruire n° 4/2007 del 28/06/2007
- voltura permesso di costruire prot. 18646 del 17/07/2007
- D.I.A. prot. 16896 del 24/06/2009 pratica edilizia 123/09 variante a PDC 04/2007
- comunicazione di fine lavori prot. 18854/2013 del 18/09/2013 nella quale si dichiara che la fine lavori è avvenuta il 06/09/2013
- richiesta certificato agibilità prot. 18854 del 18/09/2013 (rilasciata per silenzio assenso)

2.4.3) CONFORMITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI, CONCLUSIONI.

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

2.4.3.A) l'appartamento risulta conforme

2.4.3.B) il garage risulta conforme

2.5 SPESE CONDOMINIALI

Per quanto riguarda le spese condominiali è da segnalare che l'appartamento e il box fanno parte del Condominio "Acanto" amministrato dal Geom. [REDACTED]. Dal riparto delle spese condominiali consuntivo per l'anno 2023-2024 (periodo dal 01/04/2023 al 31/03/2024) risultano in carico alle unità immobiliari oggetto di procedura un saldo attivo di €. 22,29. Dal riparto delle spese preventivo per l'anno in corso 2024-2025 (periodo dal 01/04/2024 al 31/03/2025) spese condominiali insolute per €. 447,79. In una nota fornita dall'amministratore

restano inoltre a carico delle unità immobiliari oggetto della procedura spese straordinarie resasi necessarie per la riparazione dei colmi di copertura e la riparazione pompe sommerse al piano box di €. 558,60.

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 del comune di Romano di Lombardia hanno un valore che oscilla tra i €. 1.200,00 e i 1.600,00 €/mq, si prende come valore medio di mercato €. 1.400,00 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 rilevati dagli elaborati grafici (planimetria catastale) in possesso

3.2.A) Appartamento sub 5

Superficie appartamento piano terra

Mq. 52,71 x 1.00	mq. 52,71
giardino esterno	
Mq. 154,80 x 0.10	<u>mq. 15,48</u>
Sommano	mq. 68,19

Mq. 68,19 x € 1.400,00	€ 95.466,00
------------------------	-------------

3.2.B) garage sub 25

mq. 18,62 x 0,5	mq. 9,31
-----------------	----------

mq. 9,31 x € 1.400,00	<u>€ 13.034,00</u>
-----------------------	--------------------

sommano	€ 108.500,00
---------	--------------

riduzione 15% per vendita all'asta	<u>€ 16.275,00</u>
------------------------------------	--------------------

totale	€ 92.225,00
--------	-------------

Spese condominiali insolute	<u>€ 1.006,39</u>
-----------------------------	-------------------

restano	€ 91.219,61
---------	-------------

arrotondati a 91.000,00

4) RIEPILOGO

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene di poter attribuire un valore di stima complessivo pari a € 91.000,00 (novantunomila euro)

Malonno 28/02/2025

Il tecnico

Geom. Moreschi Tiziano