PERIZIA ESTIMATIVA

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

SIGE 519/2022,

********** nato a ******** il **********, c.f. **********

PREMESSA-CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

In data 12/09/2024 il sottoscritto Geom. Moreschi Tiziano con studio in Malonno via Torre n° 42 veniva nominato C.T.U. dall'istituto vendite giudiziarie di Brescia, delegato alla vendita, per eseguire la stima dell'immobile in Brescia (BS) Via Filippo Turati n° 74, censito alla sezione NCT foglio 96 mappale 78 sub 501-24.

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 (provincia di Brescia) via Filippo Turati n° 74 censita al Catasto dei Fabbricati del comune di Brescia alla sezione NCT foglio 96 mappale 78 subalterno 501-24 (ex sez. MOM foglio 15 mappale 428 sub 501-24 – variazione per bonifica identificativo catastale prot. 16928.1/2021 e prot. 16919.182021), sono sinteticamente costituiti da:

a) sub 501 Appartamento al Piano secondo costituito da angolo cottura, soggiorno/pranzo, due camere da letto, due bagni e disimpegno con accesso da vano scala comune.

b) Sub 24, posto auto coperto al piano terra con accesso da corsello comune.

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) Appartamento in Brescia via Filippo Turati n° 74, catastalmente individuato alla sezione NCT foglio 96 mappale 78 subalterno 501, categoria A/2 classe 5, consistenza vani 5,5, rendita catastale €. 852,15.

2.1.B) posto auto coperto in Brescia via Filippo Turati n° 74, catastalmente individuato alla sezione NCT foglio 96 mappale 78 subalterno 24, categoria C/6 classe 4, consistenza mq. 8, rendita catastale €. 26,44.

2.1.2 CONFORMITA' CATASTALE

2.1.2.A) Appartamento sub 501 - In base a quanto rilevato si riscontra la non conformità catastale in quanto la planimetria presentata in data 19/10/2001, causale "frazionamento e fusione" (allegata in copia), prot. 22731.1/2001 non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi. Nella planimetria esiste una porta di separazione tra zona notte e zona giorno che nella realtà non esiste. Il disimpegno di accesso comunica direttamente con il soggiorno e l'angolo cottura. Costo presunto per la regolarizzazione della planimetria €. 500,00.

2.1.2.B) Posto auto sub 24 - In base a quanto rilevato si riscontra la conformità catastale in quanto la planimetria presentata in data 16/09/1997, causale "divisione fusione" (allegata in copia), prot. C02642.1/1997 rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi.

2.2) PROPRIETA'-PROVENIENZA

Dalle indagini e verifiche eseguite risulta quanto segue:

2.2.A) Appartamento sub 501 - La porzione immobiliare in oggetto contraddistinta con la lettera a spetta, per la piena ed esclusiva proprietà a: ********** nato a ********** (BS) il **********, c.f. **********, prop. 1/1

In forza dei seguenti titoli:

atto di compravendita in data 28/01/2002 n° 73252 di rep notaio Barzellotti Bruno, trascritto a Brescia ai n° 3663.1/2002 in data 11/02/2002.

2.2.B) Posto auto sub 24 - La porzione immobiliare in oggetto contraddistinta con la lettera b spetta, per la piena ed esclusiva proprietà a: ********** nato a ********** (BS) il **********, c.f. **********, prop. 1/1

In forza dei seguenti titoli:

atto di compravendita in data 28/01/2002 n° 73252 di rep notaio Barzellotti Bruno, trascritto a Brescia ai n° 3663.1/2002 in data 11/02/2002.

2.2.1 Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 09/10/2024 i locali risultavano liberi da persone ma non da cose, erano presenti alcuni mobili (in parte smontati) all'interno dei locali e il posto auto era occupato da uno scooter.

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 secondo di un immobile di maggiori dimensioni, facente parte del Condominio "Turati" Amministrato dall'architetto Querini Claudia ed è caratterizzato da:

Appartamento al piano secondo in un edificio di tre piani fuori terra con destinazione misto residenziale/commerciale. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno/ingresso e due bagni di cui uno con accesso diretto dalla camera da letto. L'immobile è inserito in un edifico con poche unità abitative. L'immobile è stato oggetto negli anni recente di lavori di manutenzione (anni 2004-2006), si presume pertanto che gli impianti (idrico ed elettrico) siano in discrete condizioni. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con il prescritto misuratore di kw consumati posizionati sui corpi scaldanti. Nell'appartamento vi sono evidenti segni di infiltrazioni di acqua dal tetto condominiale, risolti negli anni passati come confermato dall'amministratrice. Il pavimento (del tipo galleggiante appoggiato al parquet esistente) presenta alcuni rigonfiamenti e in alcuni punti mancante. Da segnalare inoltre che le persiane delle finestre che danno sul cortile interno sono state rimosse e posizionate all'interno delle stanze. Le spese per la sistemazione sono:

- Sistemazione degli intonaci delle pareti danneggiate dalle infiltrazioni di acqua dal tetto mediante lo scrostamento dell'intonaco esistente, rifacimento dell'intonaco rustico, dell'intonaco civile e ritinteggiatura.

  a corpo €. 2.000,00

- Rimozione del pavimento galleggiante, rimozione del parquet in legno esistente, stesura strato di livellina per livellamento massetto, fornitura e posa di pavimento in piastrelle in ceramica.

  mq. 65,50 x €. 100,00 €. 6.550,00
- riposizionamento delle persiane

  a corpo €. 500,00

2.3.b) trattasi di posto auto coperto al piano terra, accessibile da corsello comune, difficilmente utilizzabile il ricovero delle moderne autovetture viste le ridotte dimensioni (come si vede dalla visura catastale la consistenza della superficie utile è di 8 mq.).

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

Il comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato da Consiglio Comunale con deliberazione n° 57/19378 P.G. del 19/03/2012, vigente dal 24/10/2012 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n° 43 serie avvisi e concorsi. Il documento di Piano è oggi vigente in forza di proroga dei termini di validità assunti con delibera del consiglio comunale n° 35 del 24/05/2021 ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n° 31 del 28/11/2014.

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 sez NCT FG. 96 mappale 78 sub 501

- licenza edilizia n° 7149/68 Prot. 16490 del 10/12/1968
- concessione edilizia n° 5687/97 del 18/08/1997

- concessione edilizia in variante n° 7723 in data 03/11/2000
- Denuncia di Inizio Attività per modifiche interne n° 50781 del 23/12/2003
- comunicazione di fine Lavori in data 19/01/2006

2.4.2.B) posto auto sez NCT FG. 96 mappale 78 sub 24

- licenza edilizia n° 7149/68 Prot. 16490 del 10/12/1968
- concessione edilizia n° 5687/97 del 18/08/1997
- concessione edilizia in variante n° 7723 in data 03/11/2000

2.4.3) CONFORMITA' 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) In base alla documentazione presentata all'ufficio tecnico di Brescia si può constatare la non conformità edilizia in quanto non è stata realizzata la porta di separazione tra la zona giorno e la zona notte. Opere sanabili o tramite la presentazione di cila in sanatoria (costro previsto €. 500,00 più sanzione amministrativa di €. 1.000,00) o tramite il posizionamento della porta e del pezzo di parete mancante (costo €. 1.000,00).

Da segnalare inoltre che per la pratica edilizia del 2004 non è mai stata presentata la richiesta di agibilità.

2.4.3.B) il posto auto risulta conforme a quanto autorizzato.

2.5 SPESE CONDOMINIALI

Per quanto riguarda le spese condominiali è da segnalare che sia l'appartamento che il posto auto fanno parte del Condominio "Turati"

amministrato ‹ Dal riparto delle spese si può affermare che :

I millesimi di proprietà dell'appartamento subalterno 501 sono 46,50; i millesimi di proprietà del posto auto subalterno sono 2,91.

- le spese di gestione per l'anno 2022-2023 ammontano a:

  €. 2.000,00 per l'appartamento sub 501

  €. 58,38 per il posto auto sub 24

- le spese di gestione per l'anno 2023/2024 ammontano a:

  €. 1.541,14 per l'appartamento sub 501

  €. 47,89 per il posto auto sub 24

restavano da pagare per gli anni precedenti (come da bilancio consuntivo) la somma complessiva di €. 6.584,41.

NB

Non essendo ancora stato approvato il bilancio preventivo e consuntivo ai fini dell'imputazione delle spese condominiali al futuro acquirente (anno in corso e anno precedente) si utilizzano i bilanci attualmente approvati.

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 centrale e ben servita dai servizi del comune di Brescia hanno un valore medio di mercato €. 2.300,00 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

3.2.A) appartamento subalterno 501

Superficie appartamento piano secondo

86,50 m² x 1.00	86,50 m²	
86,50 m² x €. 2.300,00		€. 198.950,00
riduzione 15% per vendita forzata e		
nessuna garanzia di assenza di vizi		€. 29.942,50
	sommano	€. 169.107,50
spese per sistemazione urbanistica		
e catastale		€. 2.000,00
spese per sistemazione danni		€. 9.050,00
spese condominiali insolute		€. 3.541,14
	restano	€. 154.516,36

arrotondati a €. 155.000,00

3.2.B) posto auto sub 24

Superficie posto auto piano terra

11,40 m² x 0,50	5,70 m²	
5,70 m² x €. 2.300,00		€. 13.110,00
riduzione 15% per vendita forzata e		
nessuna garanzia di assenza di vizi		€. 1.966,50
	sommano	€. 11.143,50
spese condominiali insolute		€. 106,27
	restano	€. 11.037,23

arrotondati a €. 11.000,00

4) RIEPILOGO

Tenuto conto di quanto sopra esposto, ritenendo che gli immobili sopra richiamati vadano venduti in un unico lotto si ritiene di attribuire un valore di stima complessivo pari a

Lotto 1 appartamento sub 501 e box sub 24 €. 166.000,00

(centossessantaseimila euro)

Malonno 13/11/2024

Il tecnico

Geom. Moreschi Tiziano