

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Brunella Guizzi

Alberto Platto

ingegneri - architetti

via delle Grazzine, 39- Brescia - 25128

tel. e fax: 030/2002550

c.f. 01812770178 - p.IVA 03181440177

mail: studio@guizziplatto.it

Tribunale di Brescia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
procedimento n° 580/2018 Es. Imm.

PERIZIA DI STIMA

Con omissis

C.T.U
ing. Alberto Platto



Premessa

Il sottoscritto ing. Alberto Platto, nato a Brescia il 19.9.1955, con studio a Brescia in via delle Grazzine, 39 , iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n° 1381, è stato nominato in data 04.10.2018 presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia con decreto di nomina emesso in data 31.07.2018 dal Giudice dell'esecuzione dr. Alessandro Pernigotto quale consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) per la stima dell'immobile di cui al procedimento in oggetto.

Modalità di espletamento dell'incarico

A seguito della nomina il sottoscritto C.T.U. in data 05.11.2018 ha inoltrato al comune di Collio la richiesta di accesso agli atti per la verifica della regolarità amministrativa degli immobili, accesso effettuato in data 29.11.2018 con l'individuazione della documentazione di cui è stata acquisita copia.

Contemporaneamente sono state acquisite le necessarie documentazioni catastali per poter disporre degli elementi oggettivi necessari alla stima.

I proprietari sono stati contattati a mezzo raccomandata a/r ed è stato quindi possibile concordare le modalità per l'accesso e acquisire la documentazione certificante lo stato di possesso.

In data 29.11.2018 è stato effettuato il sopralluogo nel corso del quale è stato possibile visionare gli immobili in modo completo, effettuarne il rilievo e gli accertamenti necessari per la redazione della stima.

Il sottoscritto ha quindi preso contatto con gli amministratori condominiali degli immobili acquisendo la documentazione relativa agli oneri condominiali.

Identificazione degli immobili

La perizia si riferisce a due distinti immobili entrambi siti in comune di Collio così identificati:

Immobile 1 - via Tizio s.n.c.

Catasto Fabbricati: sez. NCT - fg.18 - mapp.3 - sub.506 - p.t, s1

Immobile 2 - via Castiglioni s.n.c.



Catasto Fabbricati: sez. NCT - fg.17 - mapp.301 - sub.6 – p t, s1
Entrambi gli immobili risultano di proprietà dei sigg. ... omissis.... (n. ... omissis....), ... omissis.... (n. ... omissis....), ... omissis.... (n. ... omissis....), ... omissis.... (n. ... omissis....) in forza della successione al sig. ... omissis....apertasi il 2.5.2004 di cui alla denuncia reg. a Gardone V.T. il 17.5.2005 n.ro 33 vol. 300 trascritta a Brescia il 6.10.2005 ai n.ri 57724/35586.

Descrizione degli immobili

Immobilabile 1 - via Tizio s.n.c.

L'immobile consiste in un appartamento posto al piano terreno (con locali accessori al piano interrato) di un edificio composto da più unità immobiliari.

L'accesso avviene dal vano scala comune che serve le altre unità immobiliari dello stesso complesso.

L'appartamento è composto da un locale ingresso-soggiorno con zona cottura, una camera, un servizio igienico e disimpegno; dalla scala a chiocciola nel soggiorno si accede all'unico locale interrato.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di 74 mq (si veda il calcolo successivo) articolata sui due livelli.

L'appartamento, come tutto l'isolato, è stato ristrutturato tra il 1998 e il 2002 e non ha subito ulteriori interventi di ristrutturazione.

La struttura dell'immobile è costituita da muri portanti in pietra e solette in legno.

Il grado di finitura è in generale di buon livello sia internamente che all'esterno.

Impianti, serramenti, servizi igienici, pavimenti e rivestimenti sono tutti di buon livello ed in buono stato di conservazione (tranne la porta d'ingresso danneggiata internamente).

L'impianto termico è del tipo a radiatori, autonomo con caldaia a metano.

La zona in cui si trova l'immobile fa parte del centro storico di Collio, a prevalente destinazione residenziale.

Immobilabile 2 - via Castiglioni s.n.c.

L'immobile consiste in un'unità commerciale posta al piano terreno (con locale accessorio al piano seminterrato) di un edificio composto da più unità immobiliari.

L'accesso avviene direttamente dall'esterno.



L'immobile è composto da un unico locale con una scala a chiocciola che conduce al locale accessorio seminterrato.

Il locale seminterrato ha anche un accesso diretto dal cortile posto nel retro dell'edificio.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di 85 mq (si veda il calcolo successivo) articolata sui due livelli.

L'edificio in cui è posto il negozio è stato realizzato tra il 1994 e il 1996 e non ha subito ulteriori interventi di ristrutturazione.

La struttura dell'immobile è costituita da muri portanti in laterizio e solette in laterocemento.

Il grado di finitura è in generale di buon livello sia internamente che all'esterno.

Impianti, serramenti, servizi igienici, pavimenti e rivestimenti sono tutti di buon livello ed in ottimo stato di conservazione.

Nel piano seminterrato lo stato di conservazione è meno buono per effetto di efflorescenze e fenomeni di condensa alle pareti.

L'impianto termico è del tipo a ventilconvettori, autonomo con caldaia a metano.

La zona in cui si trova l'immobile è adiacente al centro storico di Collio, a prevalente destinazione residenziale.

Confini

Immobile 1 - via Tizio s.n.c.

Il lato nord è cieco e confina con un'altra unità immobiliare facente parte dello stesso isolato.

Il fronte est (parzialmente interrato) costituisce la facciata del complesso, è aperto e finestrato e si affaccia sulla via pubblica.

Il lato sud confina col vano scala comune sul quale si aprono una finestra e la porta d'ingresso.

Il lato ovest è cieco e confina col vano scala comune e con altra unità immobiliare dello stesso complesso.

Inferiormente confina parzialmente con locali interrati di altre proprietà dello stesso complesso e parzialmente col terreno.

Superiormente confina con altre unità immobiliari dello stesso complesso.

Locale interrato:



Il lato nord è cieco e contro terra.

I lati est e sud sono ciechi e confinano con alte unità immobiliari dello stesso complesso.

Il lato ovest ha una luce e costituisce la facciata verso il fiume Bavorgo.

Superiormente confina con altre unità immobiliari dello stesso complesso, inferiormente col terreno.

Immobile 2 - via Castiglioni s.n.c.

I lati nord, est e sud sono finestrati e costituiscono le facciate dell'edificio, l'ingresso è sul fronte nord.

Il lato ovest è cieco e confina con altra unità immobiliare dello stesso complesso.

Superiormente confina con altra unità immobiliare dello stesso complesso.

Inferiormente confina col locale interrato della stessa proprietà.

Locale interrato:

I lati est e sud sono finestrati e costituiscono le facciate dell'edificio che affacciano sulla corte comune del complesso, sul fronte sud è presente un'uscita.

Il lato ovest è cieco e confina con altra unità immobiliare dello stesso complesso.

Il lato nord è cieco e contro terra.

Superiormente confina col locale principale della stessa proprietà.

Inferiormente confina col terreno.

Situazione catastale

Catasto Fabbricati:

Comune censuario di Collio,

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
NCT	18	3	506	A/2	5	3 vani	Totale 79 m ² Tot. escluse aree scoperte: 79 m ²	130,15
NCT	17	301	6	C/1	5	70 m ²	Totale: 85 m ²	798,96

Intestatari:

... omissis.... propr. 3/12

... omissis.... propr. 3/12

... omissis.... propr. 3/12

... omissis.... propr. 3/12



Provenienza:

Entrambi gli immobili risultano di proprietà dei sigg. ... omissis.... (n. ... omissis), ... omissis.... (n. ... omissis), ... omissis.... (n. ... omissis), ... omissis.... (n. ... omissis) in forza della successione al sig. omissis apertasi il 2.5.2004 di cui alla denuncia reg. a Gardone V.T. il 17.5.2005 n.ro 33 vol. 300 trascritta a Brescia il 6.10.2005 ai n.ri 57724/35586 a seguito di testamento olografo pubblicato con verbale in data 5.5.2005 n.ro 70838 rep. Notaio Cristina Scutra reg. a Gardone V.T. il 10.5.2005 al n.ro 775, trascritto a Brescia il 25.5.2005 ai n.ri 27211/16215 – accettazione tacita con nota di trascrizione del 14.3.2013 n.ri 9096/6278

Stato di possesso:

Immobile 1 - via Tizio s.n.c.

In base al contratto di locazione immobiliare sottoscritto in data 17.3.2017 e con decorrenza in data 25.3.2017, l'appartamento risulta essere occupato dalla sig.ra omissis (C.F. omissis) ivi residente.

Il contratto di locazione ha durata di anni 4 (quattro) automaticamente rinnovati in caso di mancata disdetta.

Immobile 2 - via Castiglioni s.n.c.

L'immobile risulta essere vuoto e a disposizione dei proprietari.

Vincoli e ipoteche:

Non risultano vincoli gravanti sull'immobile oltre alle ipoteche di cui alla certificazione notarile ventennale già agli atti.

Ad ulteriore conferma è stata eseguita ulteriore ispezione ipotecaria telematica presso il sito dell'Agenzia delle Entrate (allegata alla perizia).

Vincoli e oneri di natura condominiale:

Immobile 1 - via Tizio s.n.c.

Dalla documentazione acquisita dall'Amministratrice rag. Alessandra Fogu con studio in via Matteotti, 210, a Gardone V.T. è risultato quanto segue:

- l'immobile è parte del condominio denominato "Vecchio Mulino" di via Tizio, 13 – Collio – C.F. 92009770170



- non risulta essere stato deliberato uno specifico regolamento condominiale e quindi valgono le norme vigenti in materia
- Per l'unità oggetto della perizia le spese condominiali ordinarie medie annue (arrotondate) ammontano a 360,00 €/anno
- Per l'unità oggetto della perizia le spese condominiali dovute alla data 3.12.2018 ammontano a € 115,14

Immobile 2 - via Castiglioni s.n.c.

Dalla documentazione acquisita dall'Amministratore Studio Brevi di Brevi Elena con sede in via Matteotti, 210, a Gardone V.T. è risultato quanto segue:

- l'immobile è parte del condominio denominato "Rododendro" di via Castiglioni, 137 – Collio – C.F. 92009850170
- non risulta essere stato deliberato uno specifico regolamento condominiale e quindi valgono le norme vigenti in materia
- Per l'unità oggetto della perizia le spese condominiali ordinarie medie annue (arrotondate) ammontano a 500,00 €/anno
- Per l'unità oggetto della perizia le spese condominiali dovute alla data 17.12.2018 ammontano a € 3.895,78 (comprehensive della quota di spese per manutenzione straordinaria di tetto e scala)

Situazione urbanistica

Secondo il Piano di Governo del Territorio del Comune di Collio, adottato con deliberazione di C.C. n. 23 del 1.10.2014 e approvato in via definitiva in data 20.5.2015 con deliberazione di C.C. n. 1, gli immobili sono classificati nel seguente modo:

Immobile 1 - via Tizio s.n.c.

Zona "Ambiti residenziali consolidati ad alta intensità" di cui all'art 26 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è assoggettata ai seguenti vincoli:

- 1) Area di rispetto fiumi e relative sponde (150 m – conosciuto come L.431/85 oggi identificato dal D. Lgs 42/2004 parte terza titolo 1, art.142 c 1 lettera c);
- 2) Area di conoide attivo non protetta (Ca)
- 3) Aree adiacenti ai corsi d'acqua di competenza del reticolo idrografico principale (10 m – ex R.D. 523/1904)
- 4) Fasce di rispetto degli allevamenti (Regolamento Locale di Igiene Regionale)



Immobile 2 - via Castiglioni s.n.c.

Zona "Ambiti residenziali consolidati a media intensità" di cui all'art 27 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è assoggettato ai seguenti vincoli:

- 1) Area di rispetto fiumi e relative sponde (150 m – conosciuto come L.431/85 oggi identificato dal D.Lgs 42/2004 parte terza titolo 1, art.142 c 1 lettera c);
- 2) Area di conoide attivo non protetta (Ca)

Situazione amministrativa

Dall'esame presso il comune di Collio risultano le seguenti documentazioni autorizzative degli immobili:

Immobile 1 - via Tizio s.n.c.

Il complesso di cui fa parte l'immobile oggetto della perizia è stato edificato con Concessione edilizia n° 98/97 del 3.2.1998 prot. n° 2318

La documentazione di Concessione risulta conforme alla situazione attuale (estratto allegato alla perizia).

Successivamente in data 19.12.2002 è stato richiesto il certificato di abitabilità che è stato rilasciato con decorrenza dal 19.12.2003

Immobile 2 - via Castiglioni s.n.c.

Il complesso di cui fa parte l'immobile oggetto della perizia è stato edificato con Concessione edilizia n° 125/95 del 6.7.1996 prot. n° 4187

La documentazione di Concessione risulta conforme alla situazione attuale (estratto allegato alla perizia).

Successivamente in data 15.4.1996 è stato richiesto il certificato di abitabilità che è stato rilasciato in data 28.7.2004 con decorrenza dal 30.6.1996

Suddivisione in lotti

Gli immobili risultano catastalmente individuati da due unità immobiliari distinte e indipendenti: appartamento in via Tizio e Negozio in via Castiglioni.

È pertanto facilmente ipotizzabile la suddivisione in due lotti distinti, sia ai fini della vendita che per eventuali divisioni proprietarie.

1° lotto:

Appartamento di via Tizio a Collio e relative parti comuni di pertinenza.

Identificato al Catasto Fabbricati: sez. NCT - fg.18 - mapp.3 - sub.506 - p.t, s1



II° lotto:

Negozio di via Castiglioni a Collio e relative parti comuni di pertinenza.

Identificato al Catasto Fabbricati: sez. NCT - fg.17 - mapp.301 - sub.6 – p t, s1

Metodologie adottate per la stima

La perizia è stata redatta seguendo le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate.

Si sono valutate le caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche degli immobili:

a) Caratteristiche proprie dei complessi immobiliari:

- anno di costruzione
- tipologia, struttura
- servizi e impianti tecnologici
- vetustà e stato di conservazione e manutenzione
- servitù, confini e vincoli
- destinazione d’uso e capacità di reddito
- livello estetico, qualità architettonica e grado di finitura
- piano, esposizione, luminosità

b) Ubicazione:

- assetto urbanistico
- contesto ambientale ed economico-sociale
- servizi e collegamenti

c) Redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione

Dati degli immobili

Immobile 1 - via Tizio s.n.c. - Mappale 3/506

Residenziale:

Superficie lorda appartamento piano terreno	55 mq
Superficie locale accessorio al piano interrato (38 mq considerati al 50%)	<u>19 mq</u>
Totale superficie residenziale o assimilabile:	74 mq



Immobile 2 - via Castiglioni s.n.c.

Commerciale:

Superficie lorda negozio al piano terreno	56 mq
Superficie locale accessorio al piano interrato (58 mq considerati al 50%)	<u>29 mq</u>
Totale superficie commerciale o assimilabile:	85 mq

VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore si sono presi in esame i valori del mercato immobiliare della zona basandosi sul valore di immobili con caratteristiche simili posti recentemente in vendita oltre a quanto indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia.

Ai fini della valutazione si è tenuto conto dell'appartenenza degli edifici al tessuto dell'abitato di Collio e la classificazione indicata dalla zonizzazione del PG.

I° LOTTO: APPARTAMENTO VIA TIZIO (fg. 18 mappale 3/506)

Dagli elementi succitati e dalle informazioni assunte si ritiene di equiparare il valore dell'immobile a quello degli edifici residenziali di non recente realizzazione esistenti nella zona.

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore unitario di riferimento per un appartamento della zona in buono stato pari a 1.000,00 €/mq.

Applicando tale valore unitario alle superfici commerciali rilevate ne deriva:

Valore immobile: mq. 74 x 1.000,00 € / mq =	€ 74.000,00
da cui devono essere dedotti:	
spese condominiali dovute:	- € 115,40
Valore risultante:	<u>€ 73.884,60</u>
Da cui, arrotondando, deriva che:	

La valutazione complessiva del I° lotto risulta pari a:

€ 74.000,00 (diconsi euro settantaquattromila/00)



II° LOTTO: NEGOZIO VIA CASTIGLIONI (fg. 17 mappale 301/6)

Dagli elementi succitati e dalle informazioni assunte si ritiene di equiparare il valore dell'immobile a quello degli esercizi commerciali di recente realizzazione esistenti nella zona.

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore unitario di riferimento per un esercizio commerciale della zona in buono stato pari a 1.200,00 €/mq.

Applicando tale valore unitario alle superfici commerciali rilevate ne deriva:

Valore immobile: mq. 85 x 1.200,00 € / mq =	€ 102.000,00
da cui devono essere dedotti:	
spese condominiali dovute:	- € 3.895,78
Valore risultante:	€ 98.104,22
Da cui, arrotondando, deriva che:	

La valutazione complessiva del II° lotto risulta pari a:

€ 98.000,00 (dicomi euro novantottomila/00)

Con quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene esaurito l'incarico affidatogli.
Brescia, 10.1.2019

Il C.T.U.
ing. Alberto Platto



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

	Documento:	Provenienza:
ALL 01	Documentazione fotografica mappale 3/506	Elaborato del C.T.U.
ALL 02	Documentazione fotografica mappale 301/6	“ “
ALL 03	Estratto mappa catastale fg. 18 mappale 3	Agenzia delle Entrate
ALL 04	Estratto mappa catastale fg. 17 mappale 301	“ “
ALL 05	Scheda planimetrica catastale mappale 3/506	“ “
ALL 06	Elaborato planimetrico mappale 301/6	“ “
ALL 07	Scheda planimetrica catastale mappale 301/6	“ “
ALL 08	visura storica catastale mappale 3/506	“ “
ALL 09	visura storica catastale mappale 301/6	“ “
ALL 10	Ispezione ipotecaria mappale 3/506	“ “
ALL 11	Ispezione ipotecaria mappale 301/6	“ “
ALL 12	Estratto PGT	Comune di Collio
ALL 13	Copia concessione edilizia mappale 3/506	“ “
ALL 14	Estratto tavole Concessione mappale 3/506	“ “
ALL 15	Certificato agibilità mappale 3/506	“ “
ALL 16	Copia concessione edilizia mappale 301/6	“ “
ALL 17	Estratto tavole Concessione mappale 301/6	“ “
ALL 18	Certificato agibilità mappale 301/6	“ “
ALL 19	Contratto di affitto mappale 3/506	Proprietà
ALL 20	Documentazione condominiale mappale 3/506	Amministrazione condominiale
ALL 21	Documentazione condominiale mappale 301/6	“ “

il C.T.U incaricato
ing. A. Platto

