

RELAZIONE DI STIMA

Immobili siti a

MONTECCHIO DI DARFO BOARIO TERME (BS)

PIANCOGNO (BS)

GORZONE DI DARFO BOARIO TERME (BS)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1022/12

Promossa da

BANCA DI VALLECAMONICA S.P.A.

contro

Omissis

Premessa

Il Sottoscritto Dott. Arch. Ugo Baisotti nato a Breno (BS) il 08.10.64 C.F. BSTGUO64R08B149K P.I. 02153590985, con studio professionale a Darfo Boario Terme (BS) in via A. De Gasperi n. 23, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1264, con verbale in data 22 gennaio 2013, davanti al ill.mo giudice dell'esecuzione Dr Sabbadini, veniva incaricato dal Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere relazione di stima dei beni di cui si tratta al fine di accertarne il valore.

Di conseguenza il Sottoscritto Professionista, ad evasione dell'incarico affidatogli, provvedeva ad effettuare le ispezioni presso gli Uffici Pubblici preposti e successivamente si recava in visita di sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione.

Elenco dei beni oggetto di stima

I beni oggetto della presente stima sono ubicati in Vallecamonica, in due diversi comuni: Comune di Darfo Boario Terme e Comune di Piancogno, più precisamente:

IMMOBILE "A":

Sito in Frazione Montecchio del Comune di Darfo Boario Terme.

Trattasi di fabbricato isolato con destinazione mista, residenziale artigianale composto da: laboratorio a piano terra; appartamento al piano primo, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e ampio terrazzo; secondo appartamento a piano primo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni guardaroba, ripostiglio e ampio terrazzo coperto; appartamento al piano secondo composto da atrio, soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio e ampio terrazzo. Quando descritto insiste su un terreno della superficie catastale di mq 2030 interamente recintato e non pavimentato.

IMMOBILE "B":

Sito in Frazione Pianborno del Comune di Piancogno.

Trattasi di appartamento posto al piano primo e secondo di un complesso condominiale , composto da cucina,soggiorno, due camere, tre bagni, ripostiglio, locale accessorio, corte esclusiva e 3 balconi, con annessi locale cantina, deposito, autorimessa al piano interrato.

IMMOBILE “C”:

Sito in Frazione Gorzone del Comune di Darfo Boario Terme.

Trattasi di fabbricato terra-cielo, libero su due lati posto all'estremità di un contesto abitato storico, composto da: autorimessa, cantina a piano seminterrato, due locali ad uso cucina e soggiorno più un bagno e balcone a piano rialzato, due camere con bagno e balcone a piano primo e infine ampia camera con balcone a piano secondo sottotetto.

Individuazione catastale e proprietà

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Brescia gli immobili soggetti a pignoramento risultano così censiti:

IMMOBILE “A”:

Catasto Fabbricati - Comune di Darfo Boario Terme (BS).

- Foglio 4 mappale 2241 sub.2 - cat. C/3 cl. 2 – consistenza 289 mq
Rendita € 1044,79.

- Foglio 4 mappale 2241 sub.3 - cat. A/7 cl. 3 – consistenza 8 vani
Rendita € 888,31.

- Foglio 4 mappale 2241 sub.4 - cat. In corso di definizione

L'intestazione catastale, coincidente con la proprietà attuale, risulta essere per gli immobili la seguente:

Omissis

Si precisa che la situazione catastale è aggiornata all'anno 1985 e che successivamente sono intervenute modifiche sugli immobili di cui si fa menzione nella successiva trattazione.

IMMOBILE "B":

Catasto Fabbricati - Comune di Piancogno (BS).

- Foglio 25 mappale 5074 sub.13 - cat. A/2 cl. 4 – consistenza 7 vani

Rendita € 339,83 il mappale è graffato ai mappali 5080 sub29 e 5084 sub 28;

- Foglio 25 mappale 5080 sub.30 - cat. C/6 cl. 2 – consistenza 21 mq

Rendita € 47,72, Rendita € 339,83 il mappale è graffato ai mappali 5080 sub29 e 5084 sub 28;

L'intestazione catastale, coincidente con la proprietà attuale, risulta essere per gli immobili la seguente:

Omissis

IMMOBILE “C”:

Catasto Fabbricati - Comune di Darfo Boario Terme (BS).

- Foglio 13 mappale 231 sub.1 - cat. A/6 cl. 2 – consistenza 4,5 vani

Rendita € 89,94.

- Foglio 13 mappale 231 sub.4 - cat. A/4 cl. 3 – consistenza 2 vani

Rendita € 63,21.

Proprietà e intestazione catastale:

Omissis

Catasto Terreni - Comune di Darfo Boario Terme (BS).

- Foglio 9 mappale 231 sub.3 - Porz di fabbricato

Proprietà e intestazione catastale:

Omissis

(All. A – Mappe, Planimetrie e Visure catastali)

Uso attuale e eventuali locazioni

Tutti gli immobili trattati risultano attualmente utilizzati, in particolare:

IMMOBILE A sub 2 e sub 4 sono locati dal 09 gennaio 2012 fino al 9 gennaio 2018 alla società *Omissis*

(All. B – Contratto d'affitto di ramo d'azienda)

IMMOBILE A sub 3 risulta locato fino alla data del 31.12.2013 alla signora *Omissis*

(All. C – Dichiarazione Agenz. delle Entrate e scrittura privata in data 01/02/2012)

IMMOBILE B risulta abitato dal proprietario

IMMOBILE C risulta abitato dal sig. *Omissis* comproprietario

Provenienza

La proprietà è pervenuta ai proprietari in forza dei seguenti atti:

Quanto all'immobile A:

Atto di compravendita Notaio Franco Schiantarelli stipulato in data 26.06.1986, Repertorio 9747, registrato a Zogno il 08/07/1986 al n. 727 mod. 1° vol. 13.

(All. D – Atto di compravendita immobile A)

Quanto all'immobile B:

Atto di compravendita Notaio Alberto Broli stipulato in data 18/06/1999 Repertorio
54369, trascritto a Breno il 24/06/1999 al n. 3584.

(All. E – Atto di compravendita immobile B)

Quanto all'immobile C:

Successione in morte di *Omissis*, denuncia del 13/06/1999 n. 19135, registrata a
Breno vol. 168 n. 235 del 12/10/1999.

(All. F – Dichiarazione di successione immobile C)

Trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni

Si rimanda al Certificato Notarile Ventennale redatto dal Notaio Luigi Grasso
Biondi con studio in Brescia riportante Iscrizioni e trascrizioni a tutto il 16 ottobre
2012 in quanto da quella data fino a tutto il 21 febbraio 2013 data dell'Ispezione
ipotecaria da noi effettuata, non sono da registrare variazioni relative agli immobili
del compendio immobiliare oggetto di perizia.

(All. G – Relazione notarile e ispezione ipotecaria del 26/11/2012)

Situazione urbanistica

Inquadramento

Con riferimento al P.G.T. del Comune di Darfo Boario Terme, adottato con Delibe-
ra di Consiglio Comunale n. 5 del 31/03/2011 esecutiva dal 14/10/2011 gli immo-
bili di cui si tratta risultano ricadenti nelle seguenti zone urbanistiche:

IMMOBILE "A"

Zona Agricola pedemontana boschiva E4 (art. 52 N.T.A)

(All. H – Estratto da P.G.T. e N.T.A. immobile A – B – C)

IMMOBILE "C"

Zona Residenziale di Completamento B3 (art. 45 N.T.A)

(All. H – Estratto da P.G.T. e N.T.A. immobile A – B – C)

Con riferimento al P.G.T. del Comune di Piancogno, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 15/04/2011 esecutiva dal 03/08/2011 gli immobili di cui si tratta risultano ricadenti nelle seguenti zone urbanistiche:

IMMOBILE "B"

Zona A degli antichi nuclei (art. 10 N.T.A.)

(All. H – Estratto da P.G.T. e N.T.A. immobile A – B – C)

Pratiche autorizzative

Ispezioni condotte presso l'ufficio tecnico, settore edilizia privata, del Comune di Darfo Boario Terme e del Comune di Piancogno hanno permesso di accertare quanto segue:

IMMOBILE “A”

Le pratiche edilizie rinvenute presso l’archivio dell’ Ufficio Tecnico Comunale sono le seguenti:

Licenza di Costruzione pratica n. 1922/2230 prot.1810/3049

Concessione Edilizia in sanatoria n. 547 del 06/08/1992

Concessione Edilizia n. 247/02 del 28/05/2003

Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 05/12/2005 prot.30041 P.E. n. 378/05

Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 05/05/2006 prot.8871 P.E. n. 093/06

L’analisi della conformità Urbanistica dell’immobile procede quindi dall’analisi delle ultime due pratiche citate che riguardano, se prese congiuntamente, tutti i piani dell’edificio in questione, nonché in seguito a sopralluogo eseguito all’esterno e all’interno degli immobili.

Si può affermare che l’immobile nel suo complesso è conforme alle pratiche edilizie presentate e autorizzate. Si deve però precisare che non è mai stato richiesto quindi non rilasciato il certificato di agibilità.

Si rileva che allo stato attuale non vi è corrispondenza tra quanto risulta catastalmente (documenti aggiornati al 22/10/1985) e la reale consistenza dell’immobile.

(All. I – Pratiche Edilizie ed elaborati tecnici immobile A)

IMMOBILE “B”

A seguito di specifica richiesta di accesso agli atti si evince che non sono presenti pratiche edilizie successive alla originaria pratica per la quale fu rilasciato certificato di abitabilità n.12/90 del 16/07/1993. Si attesta quindi la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile.

(All. L – Risposta Ufficio Tecnico Comune di Piancogno del 15/02/2013)

IMMOBILE “C”

Il fabbricato è conforme al progetto (Concessione Edilizia n. 5865 del 6 luglio 1983) e dotato di certificato di abitabilità n. 1354 rilasciato dal Sindaco in data 29 agosto 1984. Si attesta quindi la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile.

(All. M – Pratiche Edilizie ed elaborati tecnici immobile C)

Descrizione degli immobili

IMMOBILE “A”

Trattasi di un immobile con destinazione artigianale e residenziale, isolato, collocato in un area prevalentemente agricola ove negli anni sono sorti alcuni fabbricati sparsi con destinazioni diverse. Il fabbricato di cui si tratta ha subito nel tempo diversi interventi di ampliamento anche recenti.

(A1) A piano terra e piano ammezzato è collocata la porzione con destinazione artigianale. Lo spazio è così suddiviso: laboratorio con altezza interna mt 4.20, accessibile dall'ampio cortile esterno attraverso larghi portoni in ferro e vetro, le finiture interne sono lasciate al rustico, con pavimento in calcestruzzo e impianti a vista. Al piano terra e ammezzato sul lato est, quattro piccoli uffici e due wc, completano lo spazio lavorativo che consta pure di un'ampia area coperta su pilotis ad uso deposito sul lato sud. Quanto descritto corrisponde grossomodo al mappale 2241 sub2 ampliato però di una porzione di deposito aperto sul lato sud di circa 40 mq.

(A2) Il piano primo si raggiunge attraverso una scala comune interna che conduce ad un appartamento con finiture databili indicativamente agli anni 70 così suddiviso: soggiorno, cucina, disimpegno, camera bagno e ampio balcone su due lati dell'appartamento. Il riscaldamento dell'intero palazzo è centralizzato con centrale termica posta al piano terra ma con suddivisione delle linee di riscaldamento per ogni singolo appartamento. La centrale alimentata a gas è di recente realizzazione e di elevata efficienza. L'appartamento è dotato di caloriferi. I serramenti esterni di ottima qualità sono recenti, in legno con vetri a termo camera e ante esterne in legno a pacchetto. I muri perimetrali tinteggiati recentemente sono dotati di termo cappotto. Quanto descritto corrisponde grossomodo al mappale 2241 sub 3 con due camere in meno rispetto a quanto riportato in planimetria catastale. Detti locali fanno invece fisicamente parte di un attiguo appartamento non accatastato sullo stesso piano.

(A3) Il nuovo appartamento, che si raggiunge attraverso una scala esterna ad uso esclusivo, si è originato con i lavori di ampliamento nel 2002 ed è così composto: soggiorno, cucina, due bagni, guardaroba, disimpegno, due camere, ripostiglio,

ampia loggia coperta. In soggiorno è presente un moderno caminetto. Le finiture interne sono eleganti e di pregio: la zona giorno è pavimentata in gres porcellanato di grande formato, la zona notte in legno di rovere. I bagni sono eleganti e rivestiti in gres porcellanato. Le porte interne di buona qualità sono in legno laccato. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento, centralizzato, alimentato dalla caldaia già descritta. L'unità immobiliare è dotata di impianto di aspirapolvere centralizzato. I serramenti esterni di ottima qualità sono recenti, in legno con vetri a termo camera e ante esterne in legno a pacchetto. I muri perimetrali tinteggiati recentemente sono dotati di termo cappotto. Quanto descritto non risulta censito al catasto.

(A4) Al piano secondo si accede attraverso la scala comune. Trattasi di un ampio appartamento con soffitto in legno a vista che costituisce la copertura del fabbricato. L'unità immobiliare è di recente realizzazione, le finiture sono di pregio e risulta così suddiviso: ampio soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere, bagno, grande terrazza rivolta a sud. I locali sono pavimentati in gres di colore chiaro. La cucina è del tipo in muratura e nella zona di soggiorno è collocato un camino in metallo. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento, centralizzato alimentato dalla caldaia già descritta. L'unità immobiliare è dotata di impianto di aspirapolvere centralizzato. I serramenti esterni di ottima qualità sono recenti, in legno con vetri a termo camera e ante esterne in legno a pacchetto. I muri perimetrali tinteggiati recentemente sono dotati di termo cappotto. Quanto descritto corrisponde grossomodo al mappale 2241 sub4 al quale è però aggiunta la terrazza sul lato sud di circa 70 mq.

L'immobile "A" che insiste su un ampio terreno di totali mq 2030 (superficie catastale), presenta sul lato sud una serie di baracche con carattere di provvisorietà realizzate con materiali eterogenei (lamiere diverse e teli su strutture metalliche).

Tali accessori che non possono essere considerati corpi di fabbrica non sono evidentemente autorizzati e/o accatastati.

IMMOBILE "B"

Trattasi di appartamento posto al piano primo e secondo di un complesso condominiale, composto da cucina, soggiorno, due camere, tre bagni, ripostiglio, locale accessorio, corte esclusiva e 3 balconi, con annessi al piano interrato: locale cantina, deposito, e autorimessa raggiungibili da una scala interna esclusiva. Il fabbricato databile ai primi anni 90 appare in buono stato di conservazione, e in particolare internamente sembra aver subito i normali interventi di manutenzione leggera di prassi. Le finiture sono quelle tipiche degli edifici di quel periodo e in particolare si segnala la presenza di serramenti in legno con doppio vetro e ante in legno del tipo detto "a pacchetto", i pavimenti del piano notte sono in parquet di legno massello a quadrotti con doghe piccole mentre nel piano giorno la pavimentazione è in monocottura ceramica di colore chiaro. Una pavimentazione in gres caratterizza le terrazze e la loggia. Le porte interne sono del tipo tamburato in legno. La copertura dell'ultimo piano è a falda inclinata con struttura in laterocemento intonacata. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano e termosifoni in alluminio. I locali posti a piano interrato (autorimessa, cantina e box si presentano con finiture di pareti e soffitto in calcestruzzo o prismi di cls non intonacati, al grezzo. Il pavimento è in gres e le porte in lamiera d'acciaio. I locali interrati si raggiungono attraverso una scala esclusiva interna e tramite il corsello

comune di accesso ai box condominiali. L'immobile abitato dal proprietario, si presenta ben mantenuto. Dalla verifica condotta presso l'amministratore condominiale risulta che alla data della presente non vi sono pendenze a carico del proprietario.

(All. N – Comunicazione Amministratore di condominio)

IMMOBILE "C"

Trattasi di fabbricato terra-cielo, libero su due lati posto all'estremità di un contesto abitato storico, ai margini dell'abitato della frazione di Gorzone, affacciato verso la campagna. E' composto da: autorimessa, cantina a piano seminterrato, due locali ad uso cucina e soggiorno più un bagno e balcone a piano rialzato, due camere con bagno e balcone a piano primo e infine ampia camera con balcone a piano secondo sottotetto.

L'immobile ristrutturato nel 1983 faceva parte di un gruppo di edifici di antica costruzione di cui rimangono alcune tracce nei contorni delle finestre di corpi di fabbrica attigui e nella cantina e box che presentano la caratteristica copertura con volta a botte in pietra probabilmente usata un tempo come stalla o deposito. Il fabbricato è termo autonomo, riscaldato con caldaia murale a gas metano allacciata alla rete e sistema di emissione a termosifoni in alluminio. Le finiture sono tipiche dei primi anni 80, di scarso pregio, con serramenti in alluminio e doppi vetri, con tap-parelle in plastica, pavimentazioni in gres e ceramica nei bagni. L'immobile abitato da uno dei proprietari in comodato, si presenta ben mantenuto.

Giudizio di stima

Il seguente giudizio di stima è volto a determinare il più probabile valore di mercato analizzando la domanda e l'offerta di beni analoghi o assimilabili a quelli di cui si tratta nello specifico mercato in cui ricade l'immobile stesso.

In relazione alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità), alle caratteristiche costruttive generali e particolari, agli impianti tecnologici, allo stato di conservazione e manutenzione e alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.) rapportate alla destinazione d'uso specifica e all'andamento dei prezzi di mercato per fabbricati analoghi a quelli di cui si tratta per caratteristiche e per destinazione d'uso, si può quantificare un prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda di pavimento variabile per i diversi edifici, applicando a tale costo unitario differenti coefficienti di ragguaglio a seconda della destinazione d'uso.

Le superfici sono arrotondate al metro quadrato e ricavate da misurazioni grafiche su elaborati catastali e di progetto integrate da parziali misurazioni in loco eseguite ove possibile; la valutazione finale complessiva degli immobili calcolata come sopra esposto comunque è da considerarsi a corpo secondo l'effettivo stato di fatto e non a misura.

In tale valutazione si è tenuto conto di tutte le pertinenze e vincoli presenti in sito.

Valutazione

IMMOBILE "A"

Nella valutazione dell'immobile A i prezzi a mq tengono in considerazione la presenza dell'ampio terreno pertinenziale comune di totali mq 2030. Lo scrivente ritiene che l'immobile si presta ad essere commercializzato nella sua interezza in quanto risulta di difficile scomposizione.

(A1)

Laboratorio e uffici

Circa mq 220,00 x € 700,00 x 1,00 = € 154.000,00

Deposito

Circa mq 120,00 x € 700,00 x 0,6 = € 50.400,00

TOTALE IMMOBILE "A1" € 204.400,00

(A2)

Appartamento

(piano primo)

Circa mq 95x € 1000,00 x 1,00 = € 95.000,00

Balcone

Circa mq 34 x € 100,00 x 0,3 = € 10.200,60

TOTALE IMMOBILE "A2" € 105.200,60

(A3)

Appartamento

(piano primo)

Circa mq 125x € 1300,00 x 1,00 = € 162.500,00

Loggia

Circa mq 36 x € 1300,00 x 0.5 = € 23.400,00

TOTALE IMMOBILE "A3" € 185.900,00

(A4)

Appartamento

(piano secondo)

Circa mq 154x € 1300,00 x 1,00 = € 200.200,00

Balcone

Circa mq 70 x € 1300,00 x 0.5 = € 45.500,00

TOTALE IMMOBILE "A4" € 245.700,00

TOTALE IMMOBILE "A" € 741.200,60

IMMOBILE "B"

Appartamento

(piano primo e secondo)

Circa mq 117.70 x € 1100,00 x 1,00 = € 129.470,00

Balcone, corte e loggia

Circa mq 34.92 x € 1100,00 x 0.3 = € 11.523.60

Allegati:

(All. 1 – Documentazione fotografica)

(All. A – Mappe, Planimetrie e Visure catastali)

(All. B – Contratto d'affitto di ramo d'azienda)

(All. C – Dichiarazione Agenz. delle Entrate e scrittura privata in data 01/02/2012)

(All. D – Atto di compravendita immobile A)

(All. E – Atto di compravendita immobile B)

(All. F – Dichiarazione di successione immobile C)

(All. G – Relazione notarile e ispezione ipotecaria del 21/02/2013)

(All. H – Estratti da P.G.T. e N.T.A. immobili A – B – C)

(All. I – Pratiche Edilizie ed elaborati tecnici immobile A)

(All. L – Risposta Ufficio Tecnico Comune di Piancogno del 15/02/2013)

(All. M – Pratiche Edilizie ed elaborati tecnici immobile C)

(All. N – Comunicazione Amministratore di condominio)

Darfo Boario Terme, 08 marzo 2013

Il Perito:

(Dott. Arch. Ugo Baisotti)