

Comune di Pontedilegno

Provincia di Brescia



Oggetto: perizia di stima relativa a porzioni immobiliari in complesso residenziale denominato "Condominio Val Sozzine" sito in Comune di Pontedilegno, viale Venezia n° 22.

Causa Es. Imm. n° 1365/2014.



Committente: Tribunale Ordinario di Brescia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

Il Tecnico: Dott. Arch. Giuliano Rossini – Malonno (BS)



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

(COPIA CON OMISSIS)



*Studio tecnico di Architettura – Dott. Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 – 25040 Malonno (BS)
Tel.-Fax.: 0364 – 65224 – email: giulianorossini@libero.it*

Perizia di stima immobiliare

Ad evasione dell'incarico ricevuto dal Tribunale Ordinario di Brescia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Giudice Dr.ssa Vincenza Agnese in data 25.02.2015, con riferimento alla **causa di esecuzione immobiliare n° 1365/2014**, promossa da **"OMISSIS" contro "OMISSIS."** il sottoscritto Dott. Arch. Giuliano Rossini, con studio Tecnico in Malonno (BS), via S. Bernardino n° 1 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1460, ha redatto la seguente perizia di stima immobiliare.

Oggetto – Identificativi catastali - confini:

Porzioni immobiliari costituite da una unità residenziale e una autorimessa con relative quote di proprietà delle parti comuni, in complesso residenziale denominato "Condominio Val Sozzine", sito in Comune censuario di Pontedilegno, viale Venezia n° 22, individuate con i seguenti identificativi catastali:

N.C.E.U., sez. N.C.T., foglio 56:

1) mapp. 127 sub. 12

(C/6, classe 2, superficie mq. 15, Piano terra, rendita catastale. €. 100,71).

(Autorimessa al piano terra)

2) mapp. 127 sub. 41

(A/2, classe 2, vani 3,5, Piano quinto, rendita catastale. €. 216,91).

(Appartamento al piano quinto –sottotetto- composto da: atrio di ingresso, soggiorno, angolo cottura, camera da letto, guardaroba, bagno, disimpegno, balcone sul lato sud-est).

Confini:

L'edificio residenziale contenente le due unità immobiliari oggetto di perizia confina su tutti i lati con il mappale 29 del foglio 56 NCTR.

Conformità edilizio-urbanistica:

A seguito di ricerche documentali eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontedilegno si è verificato che il complesso residenziale fu edificato in forza della licenza edilizia n° 32/1968 del 17 agosto 1968 rilasciata dal Comune di Pontedilegno alla Società "OMISSIS", committente dell'intervento e proprietaria originaria dell'intero complesso. Lavori iniziati il 04.08.1969 e ultimati in data 03.12.1969.

In data 22.12.1969, prot. n° 2396 risulta emessa dal Comune di Pontedilegno l'autorizzazione all'abitabilità del complesso residenziale, con decorrenza dal giorno 20.12.1969.

Individuazione urbanistica - Vincoli o gravami presenti sugli immobili:

Il complesso residenziale risulta attualmente individuato in zona "Ambiti residenziali consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili" del vigente strumento urbanistico del Comune di Pontedilegno (P.G.T.); l'area risulta soggetta a vincolo ambientale ai sensi delle vigenti normative. Sulle porzioni immobiliari oggetto della presente perizia di stima risultano inoltre gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Breno (BS) in data 01.12.2014, ai nn. 6177 R.G. e 4794 R.P. a favore del condominio "OMISSIS", con sede in contro "OMISSIS".

Proprietà':

La proprietà esclusiva delle porzioni immobiliari oggetto della presente perizia di stima, prima degli atti di pignoramento immobiliare, risultava essere in quota di 1/1, del: Sig. "OMISSIS".

Le porzioni immobiliari pervennero al Sig. "OMISSIS" a seguito stipula atto di compravendita immobiliare in data 27.02.2012 n° 386603/23154 di rep. notaio Maria Bufano, trascritto a Breno (BS) il 14.03.2012 ai n.ri 1642/1304.

Descrizione delle porzioni immobiliari:

A seguito di sopralluoghi, verifiche documentali e in sito, è stata desunta la seguente descrizione delle porzioni immobiliari:

trattasi di porzioni inserite in un complesso residenziale di medie dimensioni sito in zona centrale del Comune di Pontedilegno, lungo viale Venezia, ben accessibile con automezzi. In adiacenza al viale Venezia furono edificati sulla fine degli anni '60 alcuni complessi residenziali di medie dimensioni da adibire principalmente a "seconde case", connesse al crescente sviluppo turistico della rinomata località dell'Alta Vallecamonica. Il complesso in oggetto, denominato "Condominio Val Sozzine" occupa la posizione centrale di una vasta area su cui furono edificati altri due complessi simili, per dimensioni, caratteristiche architettoniche e destinazioni funzionali. Il fabbricato contenente le porzioni oggetto di perizia fu identificato inizialmente con la lettera "B", centrale sul lotto di edificazione. Distante pochi minuti a piedi dal nucleo centrale di Pontedilegno e dalle piste da sci, la zona è circondata da ampi spazi verdi ed è ottimamente servita da tutte le infrastrutture comunali. Il "Condominio Val Sozzine" fu edificato nell'anno 1969, come risulta dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico di Pontedilegno; si articola su una pianta pressoché rettangolare. Si sviluppa su cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione e locali accessori e di servizio al piano terra (boxes, cantine, ripostigli, ecc.). Le unità immobiliari ai piani sono accessibili da ampio vano scala centrale e da ascensore comuni.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono site rispettivamente al piano terra, lato nord-ovest e al piano quinto (sottotetto), lato nord-ovest.

Il box al piano terra è accessibile con autoveicoli da ampia strada interna in terra battuta, collegata al Viale Venezia; un vicino ingresso laterale consente di accedere all'ampio atrio comune in cui sono situati sia la scala che l'ascensore comuni. Il box presenta una superficie lorda complessiva pari a mq. 15 circa ed un'altezza utile interna di 2,50 ml.

L'appartamento al piano quinto (sottotetto) è composto da: atrio di ingresso, soggiorno, angolo cottura, camera da letto, guardaroba, bagno, disimpegno, balcone sul lato sud-est). La superficie lorda complessiva consiste in mq. 62 circa. Internamente presenta varie altezze utili, da un minimo di ml. 2,30 sul lato nord-ovest ad un massimo di ml. 2,80 in colmo; l'articolazione degli spazi interni è la medesima del progetto originario.

L'intero complesso immobiliare risulta in buone condizioni di conservazione, con solide murature perimetrali, tetto in legno e manto di copertura in tegole di cemento; serramenti e barriere dei

balconi in legno. Le rimanenti finiture e dotazioni impiantistiche sono al civile, di semplice fattura. All'esterno, vialetti pedonali e porzioni carrabili con pavimentazione in terra battuta e ampio giardino pertinenziale con alberti d'alto fusto.



Stato di occupazione degli immobili:

Secondo informazioni reperite presso il Comune di Pontedilegno, le porzioni immobiliari soggette a pignoramento non risulterebbero attualmente occupate o concesse in locazione a terzi.



Valutazione:

La valutazione delle porzioni immobiliari è stata eseguita con il criterio comparativo di immobili simili, per caratteristiche edilizie e architettoniche, situati nelle zone considerate. Le superfici immobiliari sono state dedotte dall'analisi dei documenti catastali e da osservazioni in sito. Il Comune di Pontedilegno presenta valori immobiliari piuttosto consistenti, connessi in particolare al turismo estivo e invernale.

In seguito a sopralluoghi, controlli e verifiche effettuati, dei prezzi medi di terreni e fabbricati simili nel Comune di Pontedilegno, zona Viale Venezia, si riporta di seguito il valore stimato, che si ritiene il più probabile valore commerciale dei beni in oggetto, ad evasione dell'incarico ricevuto. Hanno concorso alla determinazione della stima delle porzioni immobiliari i seguenti parametri: rilevanza turistica dell'area, età del fabbricato, stato complessivo di conservazione, conformità urbanistico-edilizia, livello di accessibilità pedonale e con autoveicoli, esposizione, eventuali manutenzioni o ristrutturazioni effettuate recentemente, situazione complessiva dell'immobile rispetto alle adiacenze. Le superfici non abitabili (balconi, porzioni chiuse sottotetto) sono considerate per 1/2 della loro effettiva consistenza; le superfici accessorie e la quota di spettanza sulle parti comuni sono considerate "a corpo". Con riferimento ai valori desunti dalla banca-dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, primo semestre 2013 (Comune di Pontedilegno, zona centrale "Via Venezia.....", abitazioni civili, stato conservativo "normale": valore minimo €. 2.350 /mq. – valore massimo €. 2.950/mq.) si esprime la seguente valutazione, riferita allo stato degli immobili rilevato in data 10.03.2015:



TABELLA STIMA VALORE IMMOBILIARE



PORZIONE IMMOBILIARE	SUPERFICIE LORDA	VALORE UNITARIO (€/mq)	STIMA VALORE IMMOBILIARE
mapp. 127 – sub. 12 (box – p. terra)	 mq. 15	€/mq. 1.200,00	€. 18.000,00
mapp. 127 – sub. 41 (unità residenziale - p. sottotetto)	mq. 62	€/mq. 2.600,00	€. 161.200,00
Quota su parti comuni	/	a corpo	€. 3.800,00
TOTALE VALORE IMMOBILIARE STIMATO			€. 183.000,00

In conclusione, a seguito delle considerazioni sopra espresse, dei metodi e criteri di valutazione, si definisce un valore finale stimato pari a **€. 183.000,00** per le porzioni immobiliari oggetto della presente perizia di stima.



Malonno, 12 marzo 2015.



In fede,
Arch. Giuliano Rossini



Seal: TRIBUNALE DI ROMA
NOTAIO
GIULIANO
N. 1488
P. 001

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- Documentazione fotografica fabbricato.
- Estratto mappa N.C.T.R. foglio n° 56.
- Schede catastali – Elaborati grafici progetto originario.
- Licenza edilizia n° 32/1968 del 17.08.1968.
- Autorizzazione all'abitabilità del 22.12.1969.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it