

INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA IN DATA 20.08.2021

Immobili siti a

PROVAGLIO D'ISEO (BS)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 601/2020

Promossa da

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO

SOCIETA' COOPERATIVA

contro

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. 28, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1264, con decreto di nomina in data 27.01.2021, 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.

In data 30.08.21 veniva depositata la relazione datata 20.08.21.

In data 08.07.25 come da verbale in pari data il Giudice dell'Esecuzione disponeva: "... *integrazione di perizia per la descrizione e la stima di tale cespite (autorimessa particella 253 sub.12), disponendo che il CTU ridetermini il valore complessivo del lotto 1 unitamente a tale autorimessa.*"

In data 10.03.26 si effettuava sopralluogo presso il bene oggetto di perizia alla presenza dell'esecutato.

pagina 1

Individuazione catastale e proprietà

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Brescia l'immobile ad uso autorimessa risulta così censito:

Catasto Fabbricati Comune di Provaglio d'Iseo (BS)

Foglio 23 Particella 259 sub. 12 cat. C/6 cl.5 cons. 12 mq. Rendita € 26,03.

L'intestazione catastale, risulta essere la seguente:

nato a

C.F.: (proprietà per 1/1)

(All. A – Mappe, planimetria, elaborato planimetrico e visura catastale storica)

Trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni

Si rimanda alla Relazione legale notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale (ex art.567 c.p.c.) a firma del Dott. Roberto Santarpia Notaio in Orzinuovi BS riportante Iscrizioni e trascrizioni a tutto il 14.01.2021 (Allegato B). A quanto riportato nella suddetta Relazione ventennale si deve aggiungere il pignoramento dell'autorimessa trascritto in data 21.03.2025 desunto da ispezione ipotecaria allegata alla lettera C condotta dallo scrivente in data 14.03.26 : *Verbale di pignoramento immobili – Trascrizione del 21.03.25 – Registro Particolare 8378 Registro Generale 12231 Pubblico Ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI BRESCIA Rep. 1554 del 07.03.2025*

pagina 2

(All. B – Relazione legale notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale a firma del Dott. Roberto Santarpia Notaio in Orzinuovi BS riportante Iscrizioni e trascrizioni a tutto il 14.01.2021)

(All. C – Ispezione ipotecaria del 14.03.26)

Identificazione e descrizione attuale dei beni oggetto di stima

Trattasi di posto auto coperto sito al piano interrato del compendio immobiliare identificato con la particella 259. Trattasi di uno spazio di circa 12 mq (altezza interna cm 250) non identificato fisicamente o delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato in battuto di cemento. Tale spazio adatto al parcheggio di un'automobile è raggiungibile dall'esterno attraverso la rampa comune con portone sezionale che immette direttamente al corsello su quale si aprono altri stalli. La scala comune che disimpegna tutti i piani della palazzina conduce pure nell'interrato con uscita nelle immediate vicinanze del posto auto. Il corsello e i posti auto aperti sono dotati di impianto di illuminazione allacciato alla linea delle parti comuni del fabbricato. Lo spazio si presenta in buono stato di conservazione, libero, sgombro da materiali e/o suppellettili ad eccezione di un piccolo scaffale sul quale sono riposti vari oggetti

La proprietà comprende le quote indivise degli spazi comuni.

Identificazione pregressa dei beni oggetto di stima

In base alle risultanze delle indagini condotte dallo scrivente l'immobile staggito risulta conforme ai dati e alle planimetrie catastali.

Stato di possesso

L'immobile risulta nella disponibilità del proprietario. L'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato che non sono registrati contratti di comodato gratuito, locazione o preliminari di compravendita inerenti l'immobile oggetto della procedura. Dalla risposta del delegato del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Brescia (allegato D) nulla emergeva relativamente agli immobili staggiti.

(All. D – Risposta del delegato del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate)

Esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale

Nella palazzina nella quale sono ubicati gli immobili oggetto della presente trattazione non è costituito un condominio, pertanto la gestione è affidata agli inquilini proprietari. Non sono noti oneri o vincoli relativi alla gestione delle parti comuni.

Pratiche autorizzative e Regolarità edilizia e urbanistica

Si rimanda alla relazione del CTU del 20.08.2021 di cui la presente costituisce integrazione in quanto l'autorimessa ha seguito le vicende urbanistiche edilizie del fabbricato. Si attesta comunque la regolarità edilizia dell'autorimessa e per maggior chiarezza si allega elaborato grafico estratto dalla SCIA in data 4.6.13 n. 20130004179 prot.

(All. E – elaborato grafico estratto dalla SCIA in data 4.6.13 n. 20130004179 prot.)

Formazione dei lotti

In considerazione dello stato di pertinenza all'appartamento Particella 259 sub.3, l'autorimessa sarà da porre in vendita in un lotto singolo unitamente all'appartamento.

Lotto 1 (APPARTAMENTO con autorimessa)

Foglio 23 Particella 259 sub. 3 cat. A/2

Foglio 23 Particella 259 sub. 12 cat. C/6

Valore del bene e costi

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 commerciale, 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 im-

mobili, calcolata come sopra esposto, 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.

Lotto 1 –

IMMOBILE “A” (STIMA TRATTA DALLA RELAZIONE IN DATA

20.08.2021)

Appartamento a piano primo

Circa mq 83 x € 1.300,00 x 1 = € 107.900,00

Balconi e terrazze

Circa mq 22x € 1.300,00 x 0,30 = € 8.580,00

Logge

Circa mq 26x € 1.300,00 x 0,50 = € 16.900,00

Posto auto nel cortile a corpo € 5.000,00

Cantina ca mq 13 a corpo = € 4.000,00

Totale € 142.380,00

- Decurtazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto

(in considerazione dello stato del bene si stima pari a -5%) = €

7.119,00

(142.380-7.119)=**135261**

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE DECUR-

TAZIONI (ARROTONDATO A 50 €) € 135.250,00 (centotrentacinquemi-

laduecentocinquantaeuroezerocentesimi)

In considerazione del fatto che dalla data della relazione di stima, II semestre 2021, al I semestre 2025 (ultimo dato pubblicato in Banca dati dell' Agenzia delle Entrate delle quotazioni immobiliari) si registra nel comune di Provaglio d' Iseo un incremento del 3.85% dei valori immobiliari, si applicherà tale incremento alla stima del 20.08.2021.

Stima appartamento al netto delle decurtazioni € 135.250,00 + 5.207,00

(3.85% di 135.250,00) = € 140.457,00

Valore appartamento rideterminato € 140.457,00 +

Stima a corpo dell' autorimessa € 5.200,00 =

Totale € 145.657,00

VALORE ATTUALE DI MERCATO DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (ARROTONDATO A 50 €) € 145.650,00 (centoquarantacinquemilaseicentocinquantaeurozerocentesimi)

Allegati:

(All. 1 – Documentazione fotografica)

(All. A – Mappe, planimetria, elaborato planimetrico e visura catastale storica)

(All. B – Relazione legale notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale a firma del Dott. Roberto Santarpia Notaio in Orzinuovi BS riportante Iscrizioni e trascrizioni a tutto il 14.01.2021)

(All. C – Ispezione ipotecaria del 14.03.26)

(All. D – Risposta del delegato del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Brescia dell' Agenzia delle Entrate)

(All. E – elaborato grafico estratto dalla SCIA in data 4.6.13 n. 20130004179 prot.)

Darfo Boario Terme, 16.03.26

Il Perito CTU:
(Dott. Arch. Ugo Baisotti)

