

Geom. CRISTINA LAVARELLI

Via San Francesco d'Assisi, 40
25060 Collebeato BS

PERIZIA DI STIMA

La sottoscritta geom. Cristina Lavarelli, con studio a Collebeato BS in via S. Francesco d'Assisi n.40, iscritta all'Albo Geometri della Provincia di Brescia al n. 5026, ha effettuato tutti gli accertamenti necessari al fine di verificare la congruità del valore determinato nel "Rapporto di valutazione immobiliare" redatto dall'arch. Giuseppe Milanese in data 12.10.2022, avente per oggetto l'appartamento di proprietà della sig.ra [REDACTED] ubicato in via Matteotti n. 199 a Gardone Val Trompia (Bs), come da incarico ricevuto dal sig. dott. [REDACTED]

La sottoscritta ha effettuato un sopralluogo per verificare lo stato di conservazione degli immobili, le visure e gli accertamenti per procedere alla verifica dell'attualità dell'elaborato di cui sopra e più in generale all'aggiornamento dei dati in esso contenuti.

Di seguito si riportano, anche testualmente le parti della relazione condivisibili e che non necessitano di alcuna modifica.

^ ^ ^ ^ ^

1) DATI CATASTALI

L'appartamento e le pertinenze risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di Gardone Val Trompia come di seguito:

Fg. NCT/25 mapp. 124 sub. 8 - Via G. Matteotti, 199 - piano S1-2-3 - cat. A/2 cl. 3 - vani 5,5 - RC € 355,06

L'unità immobiliare suddetta corrisponde alla scheda di variazione registrata il 15.02.1980 con il n. 321 presso l'U.T.E. di Brescia.

Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si allegano l'estratto della mappa (ALL.02) e la planimetria catastale (ALL.03).

2) CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO

Analizzata la relazione di riferimento si ritiene corretta la rappresentazione dei confini, pertanto se ne riporta la descrizione.

Appartamento: appartamento di terzi e vano scala comune; prospetto su area comune destinata anche a posti auto; prospetto su area pubblica (marciapiede e aiuola con al di là via Mameli); prospetto su area pubblica (marciapiede con al di là via Matteotti).

Cantina a piano interrato: terrapieno su due lati; cantina di terzi e disimpegno comune di accesso; cantina di terzi.

Soffitta a piano sottotetto: disimpegno di accesso comune, soffitta di terzi e vano scala comune; prospetto su area comune destinata anche a posti auto; prospetto su area pubblica (marciapiede e aiuola con al di là via Mameli); soffitte di terzi.

tel 339 5954315
e-mail: cristinalavarelli@gmail.com
pec: cristina.lavarelli@geopec.it

C.F.: LVR CST 77C62 B157Z
P.IVA: 02406660981

Albo Geometri Provincia di Brescia n. 5026



3) DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO E DELLE PERTINENZE

Lo stato di conservazione e di manutenzione delle diverse porzioni è stato rilevato come quello descritto nella relazione di riferimento, senza variazioni significative, se non quella che al momento attuale l'appartamento non è più abitato ed è stato in parte liberato da mobili e da suppellettili dalla proprietaria, come anche si può rilevare dalla documentazione fotografica che indicativamente si allega alla presente (ALL.01).

Pertanto, ritenendolo corretto, si riporta quanto descritto nella relazione di riferimento.

I beni in esame consistono in un appartamento ricompreso in una palazzina fronteggiante la via Matteotti (con accesso pedonale dal civico 199) ubicata nel centro abitato di Gardone Val Trompia, comune di primaria importanza (circa 11.500 abitanti) della provincia di Brescia, dal cui capoluogo dista circa km 20 (considerando come riferimento il centro storico).

La zona, dalle informazioni assunte, è dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, telefonia, ecc.), nelle vicinanze si trovano alcuni dei principali servizi primari, pubblici e non (poste, plessi scolastici, sportelli bancari, ecc.).

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli di piano fuori terra, oltre al sottotetto, con una porzione di interrato.

La costruzione, dalla documentazione reperita, risulta essere stata realizzata tra la fine dell'800 e i primi del '900. La struttura portante, ad un esame visivo, si presenta solida, ben dimensionata e priva di evidenti segni di dissesto.

Le finiture generali del fabbricato (copertura, facciate, lattonerie, ecc.) sono in uno stato di conservazione e di manutenzione da ritenersi ordinario per la tipologia e per la vetustà dell'immobile.

L'unità abitativa da stimare si trova al secondo piano ed è composta da: atrio d'ingresso; ampio soggiorno; cucina-pranzo; due camere da letto e un bagno (comunicante direttamente con il locale cucina).

Le finiture interne sono quelle tipiche della tipologia civile: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in parquet nel soggiorno e in una camera, in ceramica nell'ingresso e in cucina e in marmette in una camera; pavimenti e rivestimenti in ceramica nei servizi igienici; sanitari in ceramica color sabbia con rubinetti miscelatori; serramenti esterni in legno con doppio vetro; persiane ad anta in legno (in cattivo stato di conservazione); porte interne in legno tamburato cieche o con tamponamento in vetro stampato; citofono. Dalle informazioni assunte gli attuali serramenti delle finestre sono stati installati nell'anno 1982, mentre nell'anno 1984 è stato risistemato l'impianto di riscaldamento (con posa di nuova caldaia e dei radiatori in ghisa) e rifatto il servizio igienico. Le finiture interne sono in uno stato di conservazione e di manutenzione da ritenersi sostanzialmente ordinario in considerazione della destinazione, della tipologia e della vetustà, ma in gran parte risentono di una oggettiva obsolescenza. Dal punto di vista impiantistico l'edificio è dotato di: impianto elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas ed elementi radiatori in ghisa. L'impianto elettrico ha i c.d.d. "frutti" molto vecchi e necessiterebbe di una revisione per una verifica del tipo di cavi installati ed una eventuale messa a norma. Per quanto è stato



possibile verificare durante il sopralluogo effettuato sono tutti in uno stato di sostanziale efficienza.

All'appartamento competono una porzione di sottotetto ed una cantina, ubicata al piano interrato.

Le finiture dei locali accessori sono quelle originali della costruzione e di tipologia molto semplice, da considerare praticamente al rustico: pareti e soffitti intonacati grossolanamente o in legno a vista (per la soffitta); pavimento in cemento; delimitazioni con reti metalliche fisse o montate su telai per il passaggio; impianto elettrico esterno a vista con canaline. Nel vano adiacente le scale del sottotetto sono evidenti gli effetti di una copiosa infiltrazione, che l'Incaricante dichiara essere conseguenza di cause a cui è stato posto rimedio, senza però un ripristino dei danni cagionati. Le finiture interne e specifiche degli accessori sono da considerare in uno stato di conservazione e di manutenzione da ritenersi scadente.

Nell'area scoperta comune (con fondo in ghiaietto e ben delimitata da recinzione), *ab illo tempore*, sono stati ricavati quattro posti auto, rappresentati anche nelle planimetrie catastali.

Detti posti auto sono stati assegnati in uso esclusivo ad altrettante unità abitative, tra le quali quella in esame, e la circostanza risulta anche nell'atto di provenienza.

Pur non sussistendo l'intestazione specifica del bene all'Incaricante il diritto di uso esclusivo della porzione di area comune per il parcheggio di un autoveicolo è stato riferito che risulta pacifico e pertanto di esso si terrà conto in sede di valutazione.

La porzione di competenza è quella in angolo sud-ovest, appena alla sinistra entrando dal cancello aperto in lato sud (verso via Mameli, ma accessibile da una controstrada).

Alle unità in esame compete quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e quelle risultanti dalla planimetria catastale allegata alla presente relazione.

4) SUPERFICIE COMMERCIALE

Le superfici utilizzate per il calcolo del valore del bene sono state confermate dalle misurazioni compiute a campione durante il sopralluogo effettuato; si è quindi potuto determinare una superficie commerciale pari a complessivi **mq 123**.

5) STATO URBANISTICO ED EDILIZIO DEI BENI

Verificato si riporta quanto descritto nella relazione di riferimento.

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Il fabbricato in cui sono inseriti i beni in esame è stato realizzato alla fine del '800, come rilevato tramite la consultazione delle mappe catastali storiche (datate 1902) nelle quali il fabbricato è rappresentato come già esistente.

Successivamente non risulta vi siano state opere che abbiano modificato planovolumetricamente l'edificio.

Dalla consultazione nell'archivio comunale non sono emerse pratiche intestate alla attuale proprietà aventi per oggetto l'unità immobiliare da stimare.

Le verifiche fatte anche mediante sopralluogo diretto ai beni effettuato in data 02.10.2023, in merito alla



situazione urbanistico amministrativa, hanno evidenziato che non sono intervenute modifiche che richiedessero pratiche edilizie.

PREVISIONI URBANISTICHE

Dopo la redazione della perizia succitata è stata approvata la "Prima variante generale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S)" con Delibera C.C. n. 36 del 24.11.2022, pubblicata sul BURL il 29.03.2023, ma le modifiche intervenute non hanno interessato in modo significativo la zona in cui si trovano i beni, che risulta essere: "Ambiti residenziali consolidati di pregio e verde privato", nominati in particolare dall'art. 4.13 delle N.T.A.

VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico, monumentale o archeologico.

PRESUPPOSTI E LIMITI DEGLI ACCERTAMENTI

Non è compreso nell'incarico ricevuto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale dell'unità;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano e altezze), che hanno dato risultati nelle tolleranze di legge.

Non si risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico di tutto lo sviluppo dell'unità.

CONFORMITA' URBANISTICO-AMMINISTRATIVA E CATASTALE

Dal confronto tra quanto rilevato in loco con le planimetrie catastali disponibili (datate 15.02.1980) non si sono sostanzialmente rilevate difformità.

Le dimensioni planimetriche complessive dell'appartamento sono sostanzialmente coerenti e conformi con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, a meno di modeste differenze percentuali, rientranti nelle tolleranze fissate dalla normativa.

Per quanto concerne la rappresentazione del complesso immobiliare in mappa si rileva che il mappale 124 ricomprende ancora la porzione di area comunale in lato est, esterna alla recinzione, destinata a parcheggi e verde pubblici.

Sulla scorta delle informazioni assunte non si ritiene vi siano limitazioni alla commercializzazione dei beni ex-lege.



6) PROVENIENZA

E' stato verificato mediante apposita visura che non sono intervenute modifiche a quanto riportato nella relazione di riferimento e quindi se ne riporta di seguito, per completezza d'informazione, il contenuto relativamente all'argomento del presente punto.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **11.10.2022**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà a:

Con la precisazione che l'atto di provenienza è repertoriato all'Incaricante, ma con il nome di

Questo in forza dei seguenti atti:

1) TRASCRIZIONE del 09/05/1980 - Registro Particolare 10266 Registro Generale 8158 (all. xxx)

Pubblico ufficiale BARENGHI SERGIO Repertorio 29536 del 10/04/1980

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Acquisto della quota di 500/1000 da REDAELLI TECNOLOGIE DELL'ACCIAIO S.P.A. con sede in Milano

2) TRASCRIZIONE del 23/03/2009 - Registro Particolare 7569 Registro Generale 12021 (all. xxx)

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 25/317 del 22/01/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Acquisto della quota di 500/1000 per morte del sig.

Nella nota di trascrizione, nella parte identificativa dei beni, è riportata, con ogni probabilità erroneamente, la particella 985, intera senza subalterno, del Fg. 31 (che corrisponde alla particella, soppressa, che identificava tutto il fabbricato con l'area pertinenziale al N.C.E.U.).

Si ritiene utile precisare quanto riferito allo scrivente circa l'intestazione corretta dei beni, dal punto di vista catastale, conseguente al suddetto atto.

Alla morte del sig. risultavano eredi legittimi sia l'Incaricante sia il figlio, sig. per la quota di 1/4 ciascuno.

Il sig. rinunciava però all'eredità presso il Consolato Generale d'Italia di New York con atto avente repertorio n. 733 e numero di Reg. 56/208 (come si legge anche nel Quadro D della nota di trascrizione della successione allegata con il n. 3).

Alcune problematiche burocratiche hanno fatto sì che solo nel corrente anno 2022 (con Voltura n. 17534.1/2022 - Pratica n. BS0157756 in atti dal 28/06/2022) fosse possibile aggiornare la ditta catastale, per cui ad oggi l'Incaricante risulta correttamente intestata come piena ed unica proprietaria dei beni presso gli uffici competenti.

7) IPOTECHE E GRAVAMI

Non essendo intervenute modifiche a quanto riportato nella relazione di riferimento se ne riporta di seguito il contenuto.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **11.10.2022**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate sui beni:

1) ISCRIZIONE del 02/08/1996 - Registro Particolare 3880 Registro Generale 24994 (allegato n. 4)

Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 71026 del 25/07/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale £ 50.000.000 Tasso interesse annuo 10% Spese £ 75.000.000 Totale £ 125.000.000 Durata 10 anni

A favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA con sede in Milano

Codice fiscale 10516020152

Contro i sigg. [REDACTED] (per 1/2 ciascuno).

8) VALORE DI MERCATO DEI BENI E DI BASE D'ASTA

La ricerca di mercato per atti di compravendita aventi per oggetto beni simili a quello per cui è stato chiesto il presente parere, stipulati recentemente, hanno confermato la correttezza, l'attendibilità e l'attualità di quanto esposto nella relazione a firma dell'arch. Giuseppe Milanese.

Si conferma quindi la validità della stessa in ogni sua parte e in particolare nelle valutazioni fatte, che si condivide possano essere determinate pari a:

- **VALORE DI MERCATO:** mq 123 x €/mq 600,00 = € 73.800,00
- **VALORE DI BASE D'ASTA:**
€ 73.800,00 x 0,90 = € 66.420,00 arrotondati a € 66.500,00 (equiv. €/mq 540,65)

Collebeato, 11 dicembre 2023



geom. Cristina Lavarelli

