

Via Giuseppe Mazzini, 2/a

25030 Roncadelle

(Brescia)

Telefono 030 - 2582727

Fax 030 - 2582502

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia - n° 4139

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia – cat. VII - n° 123

Certificatore Energetico degli Edifici – Albo della Regione Lombardia – n° 10497

**RELAZIONE di STIMA di BENI IMMOBILI**

**Esecuzione Immobiliare n° 475 - 2023**

**Promossa dalla**

**... omissis ...**

Domiciliata presso:

Avv. **Raffaella Moretti – Studio Legale Associato Moretti** – Bergamo Via Brigata

Lupi, 7 – mail [studio@legalmoretti.it](mailto:studio@legalmoretti.it)

tel. 035 234660 - PEC – [raffaella.moretti@bergamo.pecavvocati.it](mailto:raffaella.moretti@bergamo.pecavvocati.it)

**CONTRO**

**... omissis ..**

Io sottoscritto MEGNI geometra Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4139, in qualità di C.T.U., premesso che in data 27 marzo 2024 sono stato incaricato al fine di redigere la relazione di stima del valore di mercato dell'immobile di proprietà del Sig. **...omissis...**, come da Atto di Pignoramento Immobiliare di cui in oggetto; preciso quanto segue:

- Udienda per la determinazione delle modalità di vendita fissata al 3

settembre 2024;



- In data lunedì **6 maggio 2024**, eseguite le formalità e verifiche ipo-catastali, completata la verifica di residenza degli esecutati ed in accordo con il Custode Giudiziario, è stato eseguito il sopralluogo alla presenza dell'Arch. Bianchetti per ANPE BS. E' stato possibile accedere ai luoghi, con report fotografico;
- In data mercoledì **30 aprile 2024** è stata presentata la richiesta di accesso atti al Comune di Castelcovati – servizio edilizia privata – al fine di recuperare i titoli edilizi e relativa agibilità;
- Trattandosi di immobile inserito in edificio condominiale, ma senza la presenza di un Amministratore di condominio per la gestione delle parti comuni, non è stata rilevata una posizione contabile;
- E' stata recuperata copia di contratto di locazione registrato all'AG.E. il 20/02/2024 con prot. 24022011412349188;

Dall'elenco presente nell'Atto di Pignoramento si richiede la stima di n. 1 unità immobiliare con cantina al piano interrato nel Comune di Castelcovati – via Tito

Speri, 62, identificate catastalmente come segue:

**NCT - FG. 10 – MP. 60 – SUB. 25 – zona Cens. / – cat. A\2**

**Classe 5 – Consistenza 4 vani - Sup. catastale 81 mq. / Sup. escluse le aree scoperte 79 mq. - Rendita € 237,57.**

**VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dati di superficie.**



## REGOLARITA' EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

Al fine di poter verificare la rispondenza dei luoghi con i documenti autorizzativi edilizi è stata visionata copia dell'Atto notarile di compravendita notaio L. Mazzola Panciera di Zoppola Bona – REP. 57169 – RACC. 10003 del 27 ottobre 2004.

Dall'accesso agli atti, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Costruzione originaria D.I.A. n. 3700 del 23/12/2002 – prot. n. 9300.
- D.I.A. n. 3761 del 24/06/2003 – prot. n. 5113 - in variante alla D.I.A. n. 3700.
- D.I.A. n. 3779 del 28/07/2003 – prot. n. 6112 – recupero sottotetto.
- D.I.A. n. 3883 del 25/05/2004 – prot. n. 4862 – variante finale.
  
- **RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'** del 26/07/2004 – prot. n. 6830, corredato dalla dichiarazione di fine lavori presentata il 26/07/2004 – prot. n. 6829, dichiarazione di conformità degli impianti elettrico e idro-sanitario, collaudo statico dell'intero edificio del 21/07/2004.
  
- **ACCATASTAMENTO** registrato il 30/04/2004, considerando i titoli edilizi, conforme allo stato dei luoghi visionati.

ELENCO B.C.N.C. derivante da elaborato planimetrico.

## VERIFICA IPOTECARIA e CATASTALE

Si richiamano le visure catastali storiche e per immobile del 28 aprile 2024 e l'atto notarile sopra descritto, oltre alla certificazione notarile del 16 novembre 2023 che si conferma:

-ISCRIZIONE – IPOTECA VOLONTARIA del 06/11/2004 – RP 13533 – RG 57581

-TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/11/2023 – RP

34548 – RG 49971



STATO di POSSESSO DEI BENI – la proprietà risulta intestata all'esecutato in

ragione di: ...omissis... – 1/1.

### **FORMALITA' e VINCOLI**



ANAGRAFE COMUNALE – Risultanze a seguito di verifica durante il sopralluogo e

da risultanze A.G.E. per l'esistenza di contratto di locazione in vigore.

L'immobile, appartamento con cantina, identificato al sub. 25 è regolarmente locato,

come da copia del contratto di locazione ad uso abitativo allegata, fino al 12/02/2028

– adempimenti fiscali regolari con ricevuta di registrazione del 20/02/2024.

STATO dell'IMMOBILE – Occupato dai familiari del conduttore inserito nel contratto di locazione.



CONDOMINIO – L'unità immobiliare risulta parte di un complesso condominiale senza la presenza di un amministratore pro-tempore, pertanto non è stato possibile

reperire posizioni contabili.



### **RELAZIONE di STIMA**

#### **APPARTAMENTO – tri locale al secondo piano**

#### **mansardato con cantina al piano interrato**

#### **DESCRIZIONE ESTERNA e PARTI COMUNI**



Immobile a destinazione residenziale "abitazione di tipo economico civile" inserito in

un corpo di fabbrica condominiale a destinazione residenziale su 3 livelli fuori terra e



1 interrato ad uso cantinato e autorimesse.

Gli ingressi pedonale e carrabile sono posti sul lato OVEST. All'esterno a piano terra è presente una corte comune sub 1, ad uso posto auto.

Sono BCNC anche al sub 25 il sub 1 (posto auto scoperto), sub 2 (atrio vano scale e atrio/corridoio piano interrato) e sub 28 (vano scale).

Come ben evidenziano le fotografie ESTERNE, l'edificio complessivamente NON NECESSITA di manutenzioni in un prossimo futuro che eccedano la manutenzione ordinaria.

In particolare si evidenziano pareti intonacate al civile; struttura di copertura in legno e finitura in tegole, lattoneria in lamiera pre verniciata, serramentistica esterna in legno con vetri doppi e ante esterne, portoncino blindato di accesso all'immobile.

#### **DESCRIZIONE INTERNA DEGLI IMMOBILI**

Il sopralluogo è stato puntuale, in ogni vano, pertanto descrizione e valutazione considerano quanto visionato e fotografato.

L'immobile APPARTAMENTO è distribuito su UNICO LIVELLO:

Ingresso dal piano secondo-mansarda, atrio di ingresso, area giorno con salotto, pranzo e angolo cottura, atrio notte, due camere, bagno con finestra, due balconi.

L'immobile CANTINA al piano -1 interrato ha finiture al rustico.

**CARATTERISTICHE DEGLI INTERNI** – L'appartamento si presenta con pavimento

in piastrelle e rivestimenti smaltati per il bagno; intonaci al civile con tinteggiatura; impianto di riscaldamento autonomo e radiatori in alluminio con termo arredo in bagno; serramenti esterni in legno con vetri doppi, lucernario in legno in soggiorno;



porte interne in legno; portoncino blindato di ingresso, video citofono.

L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione.

Vista la tipologia dell'immobile le utenze risultano autonome.

**DIFFORMITA' INTERNE DAI TITOLI EDILIZI**

La planimetria catastale e l'elaborato planimetrico con indicazione dei BCNC

RISULTANO CORRISPONDENTI allo stato dei luoghi.

I titoli autorizzativi edilizi reperiti RISULTANO CONFORMI.

**CONFINI**

appartamento - a NORD – altra unità immobiliare

a SUD – altra unità immobiliare

a EST – esterno

a OVEST – esterno

cantina – locale completamente interrato.

**CONSISTENZA – superficie lorda di piano**

*desunta dalla documentazione catastale e progettuale*

Piano SECONDO - circa 72,00 mq lordi.

Piano SECONDO - balconi circa 7,40 mq lordi.

Piano INTERRATO - cantina - circa 7,00 mq lordi.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

**Appartamento** - 70,00 mq lordi X 1,00 = 72,00 mq.

**Balconi** - 7,40 mq lordi X 0,35 = 2,59 mq.

**Cantina** - 7,00 mq lordi X 0,45 = 3,15 mq.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 77,74**



## CRITERI di STIMA E VALUTAZIONE

Il criterio di stima è basato sulla valutazione comparativa per immobili simili recentemente compravenduti in zona, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica e localizzazione dell'immobile rispetto all'edificato del Comune di Castelcovati, nel loro complesso e consistenza costruttiva, considerando le pertinenze e lo stato di manutenzione sia comune sia esclusivo alla data di stima.

Preciso che il criterio adottato è quello del valore commerciale economico medio

pari ad €1mq. 1.200,00 desunto dalle banche dati disponibili.

Il valore viene deprezzato del 10 % considerando lo stato di conservazione, le

manutenzioni da programmare all'immobile e l'attuale mercato degli immobili

in zona.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

77,74 mq. x € 1.080,00 = € 83.959,00

**TOTALE COMPLESSIVO arrotondato.**

**€ 84.000,00**

(diconsi ottantaquattromila euro\00).

In fede.

Il Tecnico Incaricato

Megni geometra Roberto

Geom. MEGNI ROBERTO  
COLLEGIO  
GEOMETRI  
DI BRESCIA  
n. 4139

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo del 06/05/2024.
- 2) Visure catastali – planimetrie catastali del 28/04/2024.
- 3) Rilievo fotografico.
- 4) Visure ipotecarie del 28/04/2024.
- 5) Ag. Entrate – contratto di locazione.
- 6) Accesso atti UTC Castelcovati – titoli edilizi / abitabilità.

Roncadelle li, 1 agosto 2024

