

Sezione procedure concorsuali

Liquidazione

n° 61/2024

Giudice Delegato:

Dott. Alessandro Pernigotto

Liquidatore.:

Dott. Ferruccio Gasparini

Tecnico incaricato per la perizia: Arch. Giovannibattista Rovetta

VALUTAZIONE, RELAZIONE IPO-CATASTALE VENTENNALE, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI
UBICATI IN PARATICO (BS)

1. PREMESSA.

Con lettera del 10-06-2024 il sottoscritto arch. Giovannibattista Rovetta, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1333, con studio in Brescia via Alberto Mario n. 63, veniva incaricato dal Dott. Ferruccio Gasparini in seguito alla sottoscrizione del Giudice Delegato Dott. Alessandro Pernigotto, di redigere una relazione tecnica di stima per accertare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari ubicate in Paratico (BS) di cui la sig.ra [REDACTED] è nuda proprietaria e il sig. [REDACTED] è usufruttuario, veniva anche richiesta la relazione ventennale sulla posizione ipo-catastale delle unità immobiliari oggetto di stima.

Il giorno 12-07-2024 ho svolto il sopralluogo per verificare la consistenza dei beni oggetto di stima nello stesso giorno la proprietà mi ha fatto visionare i documenti che autorizzano l'esecuzione delle opere che hanno portato allo stato attuale dei luoghi.

Il professionista da me incaricato ha svolto tutte le visure necessarie per la verifica della situazione ipo-catastale ventennale presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale Territoriale – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Relativamente all'attestato di prestazione energetica APE non risultata presente nel catasto energetico CENED infatti non è allegato all'atto di compravendita del 24 febbraio 2021 in quanto dichiarato non necessario.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Paratico (BS)

Catasto Fabbricati - NCT / foglio 7 Villaggio Castello, 2/A– piano S1 - T

mappale 385 sub. 2 Cat. A/2- C.I. 3 vani 6

Catasto Fabbricati - NCT / foglio 7 – Villaggio Castello – piano S1

mappale 385 sub. 4 Cat. C/6- C.I. 3 mq. 30

B.C.N.C. – BENI COMUNI NON CENSIBILI

Catasto Fabbricati – NCT – foglio 7

mappale 385 sub. 6 – giardino comune ai subb. 2 – 4

mappale 385 sub. 10 scivolo e accesso comune ai subb 2 - 4 – 8 - 9

è stata reperita presso l'Agenzia delle Entrate l'ultima planimetria del sub 2 che risulta non aggiornato rispetto allo stato dei luoghi autorizzati con DIA del 06-12-2002 n 3360/2002 prot. 6475

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Il PGT vigente classifica la zona come "Ambiti a prevalente destinazione residenziale" sono fatte salve le destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del PGT; è fatta salva la SIp esistente al momento dell'adozione del PGT, così come legittimata da qualsivoglia provvedimento abilitativo; sono tuttavia consentiti ampliamenti nei limiti e nel rispetto del combinato disposto degli articoli: art. 10.4 (recupero sottotetti); art. 10.6 (edifici esistenti); art. 10.7 (allineamenti); art. 10.8 (indici e parametri); art. 10.9 (distanze); art. 10.10 (altezze).

Le unità immobiliari sono state edificate in forza della concessione edilizia del 27-01-2000 n 2801/1999 prot 5125 e della successiva Denuncia Inizio Attività del 20-03-2001 prot. 1561, che hanno portato a quanto riprodotto nelle planimetrie catastali attuali, successivamente è stata depositata una Denuncia Inizio Attività in data 06-12-2002 n 3360/2002 prot. 6475 che riportava le modifiche interne dello stato attuale dei luoghi, documento che si è potuto visionare in sede di sopralluogo sottopostoci dalla proprietà.

Dalle verifiche svolte si è notato che lo stato dei luoghi presenta piccole difformità rispetto a quanto assentito nelle istanze edilizie e anche da quanto riportato sulle schede catastali che consistono: nella presenza di una scaletta esterna che collega il giardino con il cortile interrato, la presenza di una bocca di lupo nella lavanderia interrata, difformità facilmente sanabili con pratica edilizia apposita.

In merito alla planimetria catastale del sub 2 si è constatato che non è stata aggiornata con le modifiche assentite dall'ultimo titolo edilizio.

4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE

Esaminati i titoli di provenienza, della competente Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio (Servizi di Pubblicità Immobiliare) e (Servizi Catastali) di Brescia, con conseguente visura ipotecaria e catastale RISULTA che in base a detti esami e accertamenti, (nel ventennio) gli immobili siti in Comune di PARATICO (BS)

A) Catasto Fabbricati - NCT / foglio 7 Villaggio Castello, 2/A- piano S1 - T
mappale 385 sub. 2 Cat. A/2- C.I. 3 vani 6

APPARTAMENTO al piano terra, con tre balconi, con annesse due cantine e disimpegno al piano seminterrato, composto da cucina, tre vani, bagno e disimpegno, con tre balconi e portico a livello.

B) Catasto Fabbricati - NCT / foglio 7 - Villaggio Castello - piano S1

mappale 385 sub. 4 Cat. C/6- C.I. 3 mq. 30

AUTORIMESSA pertinenziale al piano seminterrato

COSTRUITO su area al Catasto Terreni. foglio 7:

mappale 385 ENTE URBANO mq. 895

B.C.N.C. - BENI COMUNI NON CENSIBILI

Catasto Fabbricati - NCT - foglio 7

mappale 385 sub. 6 - GIARDINO COMUNE ai subb. 2 - 4

mappale 385 sub. 10 SCIVOLO - ACCESSO COMUNE ai subb. 2 - 4 - 8 - 9

1. - Sono di piena e incondizionata proprietà del signor:

quota

di 1/1 usufrutto generale vitalizio

quota di

1/1 nuda proprietà

2. - Che a tutto il 11 luglio 2024 essi risultano liberi, da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi.

AD ECCEZIONE:

IPOTECA GIUDIZIALE

Decreto Ingiuntivo

ISCRITTA a Brescia il 12.06.2023 ai n.ri 25449 - 4009

Tribunale di Brescia del 09.06.2023 aln. 2261 - 2023

FAVORE: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA

SOCIETA' COOPERATIVA

CONTRO: [REDACTED] Quota 1/1 di USUFRUTTO
[REDACTED] Quota 1/1 di NUDA PROPR.

CAPITALE: Euro 27.844,32

TOTALE: Euro 44.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®
IPOTECA GIUDIZIALE
Decreto Ingiuntivo

ISCRITTA a Brescia il 12.06.2023 ai n.ri 25450 – 4010

Tribunale di Brescia del 09.06.2023 aln. 2261 – 2023

Avv. Gorio Roberto di Brescia

FAVORE: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA
SOCIETA' COOPERATIVA

CONTRO: [REDACTED] Quota 1/1 di USUFRUTTO
[REDACTED] Quota 1/1 di NUDA PROPR.

CAPITALE: Euro 49.462,08

TOTALE: Euro 71.000,00

1) S T O R I A

Anteriormente ad un ventennio l'immobile sopra descritto era di proprietà di:

[REDACTED] sede: PARATICO (BS)

Con atto di compravendita del Notaio Bonardi Francesco del 05.04.2001 al n.to 70064 e trascritta a Brescia il 27/04/2001 ai n.ri 15549 / 10265, le unità immobiliari in PARATICO (BS)

Catasto Fabbricati –NCT foglio 7 - mappale 385 subb. 2 - 4

Passarono al signor: [REDACTED] Q. di 1/1 PIENA PROPRIETA'

Con atto di compravendita del Notaio Iannasso Francesco S. del 24.02.2021 al n.to 31438 - 9970 e trascritta a Brescia il 05/03/2021 ai n.ri 9877 / 6262, 17 le unità immobiliari in PARATICO (BS)

Catasto Fabbricati –NCT foglio 7 - mappale 385 subb. 2 - 4

Passarono alla signora: [REDACTED] Q. di 1/1 NUDA PROPRIETA'

Il prezzo convenuto in atto – Euro 48.000,00

Con pagamento di n. 48 rate mensili ciascuno dell'importo
di Euro 1.000,00 ciascuna – dal 31.03.2021 al 28.02.2025

il signor [REDACTED] SI RISERVA PER SE' IL DIRITTO DI USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO

5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di un edificio bifamiliare ubicato a Paratico in una zona residenziale denominata villaggio Castello costituita da villette mono, bifamigliari e a schiera, in una zona sopraelevata rispetto al paese posta alle pendici del castello che domina il paese.

Il villaggio è circondato da zone verdi a sud e ovest, mentre a nord confina con un'area industriale. La casa è posizionata nel lato sud del villaggio nella zona sotto il Castello, il centro del paese non è vicinissimo e la zona non è dotata di servizi di vicinato quindi per gli acquisti è necessario l'utilizzo di mezzi di locomozione.

La zona di Paratico risente positivamente della vicinanza del lago inoltre è ben collegata con le principali arterie stradali della zona e con l'autostrada

La casa è una villetta bifamiliare costruita nel 2.000 molto ben conservata sia internamente sia esternamente, è dotata di un giardino privato molto curato che circonda la casa su tre lati, la casa è dotata di un portico all'ingresso e un balcone sul retro e di una loggia a confine con il vicino.

Attraverso una rampa carraia comune posta in zona mediana alla bifamiliare si accede al cortile interrato sul quale affacciano i garages.

Il piano terra è composto da un ampio soggiorno con camino e zona pranzo separata, cucina abitabile che conduce al portico posto al confine che risulta chiuso con serramenti, in prossimità della zona pranzo c'è un disimpegno dal quale si accede alla camera, al bagno e alla scala che porta al piano interrato.

Il piano interrato è composto da un disimpegno allo sbarco della scala, un ampio locale con due bocche di lupo utilizzato come taverna e uno più piccolo adibito a bagno lavanderia con una bocca di lupo che non risulta nella planimetria catastale; dal disimpegno si accede anche al cortile e direttamente al garage.

Gli impianti sono in buono stato il riscaldamento è a radiatori in alluminio, la casa è dotata di impianto di climatizzazione estiva con unità esterne e split sulle pareti interne.

Le finiture sono di buon livello, al piano terra i pavimenti sono in legno ad esclusione del bagno e del portico, le pareti sono trattate a stucco nel soggiorno e intonacate al civile sul resto del piano, i serramenti sono molto ben conservati e di buona fattura, le porte sono in legno, le finestre in legno con vetrocamera e le imposte esterne in legno.

L'interrato è anch'esso ben curato con delle buone finiture: porte in legno, intonaco al civile sulle pareti, pavimenti in ceramica e serramenti in alluminio.

Nel complesso è una casa molto ben conservata.

6. CONSIDERAZIONI E CRITERIO VALUTATIVO

Le unità immobiliari sono state suddivise in aree distinte per destinazione, per ognuna delle quali è stata calcolata la superficie lorda convertita in superficie così detta commerciale che moltiplicata per il prezzo stabilito al mq determina il valore complessivo dell'unità.

Le superfici sono ricavate dalle planimetrie catastali, sono state verificate alcune misure a campione durante il sopralluogo per accertarne la congruenza, quindi le superfici commerciali derivanti, utilizzate per il calcolo del valore, possono avere un margine di approssimazione.

Ai fini della valutazione ci si è basati sul confronto listini OMI Agenzia delle Entrate, Borsini immobiliari e prezzi di mercato derivante dalle offerte immobiliari di zona alla data della perizia.

Nel calcolo del valore si è tenuto conto anche delle piccole difformità urbanistiche che comportano la realizzazione di pratiche edilizie in sanatoria, per questo motivo si è assegnata una percentuale di riduzione del prezzo che tenesse conto di tali oneri e della vendita Giudiziaria.

Nella valutazione non è stata calcolato il deprezzamento dell'usufrutto in quanto il soggetto proprietario della società in liquidazione coincide con l'usufruttuario.

Di seguito la tabella con le superfici delle porzioni di unità:

Paratico (BS) Villaggio Castello 2a- villetta bifamiliare (piani terra e s1)												
identificazione	piano	identificazione catastale			superficie unità	coeff. Sup. comm.	sup. comm.	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	quota di proprietà	coeff. Correttivo del valore	valore di proprietà
		fgl	mapp.	sub.								
appartamento piano terra	t	7	385	2	m2 92,00	100%	m2 92,00	€ 1.610,00	€ 148.120,00	1		€ 148.120,00
loggia	r	7	385	2	m2 12,00	60%	m2 7,20	€ 1.610,00	€ 11.592,00	1		€ 11.592,00
balcone	r	7	385	2	m2 3,00	35%	m2 1,05	€ 1.610,00	€ 1.690,50	1		€ 1.690,50
portico	r	7	385	2	m2 7,00	35%	m2 2,45	€ 1.610,00	€ 3.944,50	1		€ 3.944,50
piano interrato	s1	7	385	2	m2 63,00	50%	m2 31,50	€ 1.610,00	€ 50.715,00	1		€ 50.715,00
giardino fino al 10% della slp	r	7	385	2	m2 92,00	10%	m2 9,20	€ 1.610,00	€ 14.812,00	1		€ 14.812,00
giardino oltre al 10% della slp	r	7	385	2	m2 138,00	5%	m2 6,90	€ 1.610,00	€ 11.109,00	1		€ 11.109,00
cortile privato	r	7	385	2	m2 38,00	10%	m2 3,80	€ 1.610,00	€ 6.118,00	1		€ 6.118,00
corte e corsello comuni	r	7	385	10	m2 112,00	10%	m2 11,20	€ 1.610,00	€ 18.032,00	1/2		€ 9.016,00
sommano							m2 165,30		€ 161.402,50			€ 257.117,00
riduzione del valore			11%									-€ 28.282,87
valore stimato												€ 228.834,13

Paratico (BS) Villaggio Castello 2a- autorimessa (piano s1)												
identificazione	piano	identificazione catastale			superficie unità	coeff. Sup. comm.	sup. comm.	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	quota di proprietà	coeff. Correttivo del valore	valore di proprietà
		fgl	mapp.	sub.								
garage	s1	7	385	4	m2 37,00	100%	0 37,00	€ 560,00	€ 20.720,00	0		€ 20.720,00
sommano							0 37,00		€ 20.720,00			€ 20.720,00
riduzione del valore			11%									-€ 2.279,20
valore stimato												€ 18.440,80

7. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto espresso in precedenza, tenuto conto dei coefficienti di riduzione per le ragioni precedentemente riportate, il valore per l'alienazione dei beni oggetto della perizia con i dovuti arrotondamenti risulta € 228.800 per la villetta con gli esterni e € 18.400 per l'autorimessa.

Brescia, 23 luglio 2024

In fede

Arch. Giovannibattista Rovetta

allegati: estratto da google maps
estratto mappa catastale
estratti PGT
fotografie dell'unità in oggetto
planimetrie catastali



Liquidazione

n° 61/2024

Giudice Delegato:

Dott. Alessandro Pernigotto

Liquidatore.:

Dott. Ferruccio Gasparini

Tecnico incaricato per la perizia: Arch. Giovannibattista Rovetta

ALLEGATI

ESTRATTO DA GOOGLE MAPS

ESTRATTO MAPPA CATASTALE

ESTRATTI PGT

FOTOGRAFIE DELL'UNITÀ IN OGGETTO

PLANIMETRIE CATASTALI

