

RELAZIONE DI STIMA

Immobili siti a

INCUDINE (BS)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 363/2022

Promossa da

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 05.12.2022, 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. Di conseguenza il sottoscritto
Professionista, ad evasione dell'incarico affidatogli, provvedeva ad
effettuare le ispezioni presso gli Uffici Pubblici preposti e successivamente
si recava in visita di sopralluogo con accesso agli immobili oggetto di
valutazione.

Esame della documentazione ai sensi dell'art. 567cpc

Nel fascicolo è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato

ipo-catastale storico-ventennale a firma del Dott. Giulia Barbagallo Notaio in Palermo.

Gli atti di provenienza degli immobili sono stati reperiti sia presso il notaio rogante dott. Francesca Sarotti che presso l'archivio Notarile di Brescia. I documenti sono allegati alla presente alle lettere B e C.

- atto Notaio Alberto Broli in data 04.06.2008 n. 76774/27267 di rep. (compravendita) .

- atto Notaio Francesca Sarotti in data 30.09.2011 n.5979/4392 di rep. (compravendita).

Si è provveduto a reperire la visura storica camerale presso la Camera di Commercio IAA di Brescia in data 16.01.2023 che si allega.

(All. A – Certificazione notarile)

(All. B – atto Notaio Alberto Broli in data 04.06.2008 n. 76774/27267 di rep.)

(All. C – atto Notaio Francesca Sarotti in data 30.09.2011 n.5979/4392 di rep.)

(All. D – Visura storica camerale)

Individuazione catastale e proprietà

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Brescia gli immobili soggetti a pignoramento risultano così censiti:

IMMOBILE “A”:

Catasto Fabbricati Comune di Incudine (BS)

Foglio 11 Particella 513 area urbana cat. F/1 cons. 525 mq.

IMMOBILE “B”:

Catasto Fabbricati Comune di Incudine (BS)

Foglio 11 Particella 511, sub 4, cat. A/2 classe 4 , cons. 4 vani, rendita

177,66 €.

IMMOBILE “C”:

Catasto Fabbricati Comune di Incudine (BS)

Foglio 11 Particella 511, sub 24, cat. C/6 classe 2 , cons. 26 mq, rendita

56,40 €.

IMMOBILE “D”:

Catasto Fabbricati Comune di Incudine (BS)

Foglio 11 Particella 511, sub 25, cat. C/6 classe 2 , cons. 20 mq, rendita

43,38 €.

IMMOBILE “E”:

Catasto Fabbricati Comune di Incudine (BS)

Foglio 11 Particella 511, sub 26, cat. C/6 classe 2 , cons. 19 mq, rendita

41,21 €.

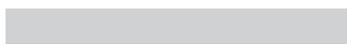
IMMOBILE “F”:

Catasto Terreni Comune di Incudine (BS)

Foglio 11 Particella 495, prato classe 2, sup. 160 mq., r. dom. 0,45 €.

R.agr. 0.29 €.

L'intestazione catastale, risulta essere la seguente:

IMMOBILI “A-B-C-D-E” (proprietà per 1/1)

IMMOBILE “F”

[REDACTED] (proprietà per 2/32) con altri 22 intestati.

(All. E – Mappa, elaborato planimetrico e visure catastali immobile “A” + elaborato planimetrico particella 594 (ex 513))

(All. F – Mappa, planimetrie e visure catastali immobile “B”)

(All. G – Mappa, planimetrie e visure catastali immobile “C”)

(All. H – Mappa, planimetrie e visure catastali immobile “D”)

(All. I – Mappa, planimetrie e visure catastali immobile “E”)

(All. L – Mappa, e visure catastali immobile “F”)

Trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni

Si rimanda alla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del Dott. Giulia Barbagallo Notaio in Palermo riportante Iscrizioni e trascrizioni a tutto il 20.09.2022 (Allegato A) in quanto da quella data fino al 02.02.23 data delle ispezioni ipotecarie da noi effettuate, non sono da registrare variazioni relative agli immobili del compendio immobiliare oggetto di perizia.

(All. M – ispezioni ipotecarie del 02.02.2023)

Identificazione e descrizione attuale dei beni oggetto di stima

Il compendio immobiliare è ubicato al limitare sud dell’abitato di Incudine in Provincia di Brescia, su un terreno in forte declivio. Trattasi di un appartamento all’interno di un complesso composto da 13 unità abitative più 16 autorimesse e due cantine al piano interrato. Il fabbricato ad uso residenzia-

le disposto su due piani è di recente costruzione e prospetta sulla via Valeriana (al civico 284) dalla quale si accede attraverso un breve tratto di rampa dalla pendenza accentuata. Le autorimesse si trovano al piano interrato.

IMMOBILE “A”:

Foglio 11 Particella 513 area urbana cat. F/1 cons. 525 mq.

La particella identifica catastalmente l’area urbana stralciata da mappa 510 con frazionamento del 24/6/2011 (pratica n. BS 0268978 presentato il 24/6/2011 n. 268978.1/2011. Successivamente sulla stessa particella 513 è stato costruito un nuovo fabbricato accatastato con il n. 594, al quale doveva seguire la soppressione dell’area urbana (513) che pertanto oggi erroneamente risulta ancora intestata alla ditta esecutata. Per le ragioni sopra espresse il bene non ha valore ne si potrà porre in vendita.

IMMOBILE “B”:

Foglio 11 Particella 511, sub 4, cat. A/2 classe 4 , cons. 4 vani.

Trattasi di appartamento a piano terra raggiungibile direttamente dai vialetti esterni del piccolo villaggio. L’appartamento è così suddiviso: soggiorno/pranzo/cucina ricavati in un unico ambiente, disimpegno, bagno, 2 camere singole, ripostiglio. La zona notte è posta ad una quota inferiore rispetto alla zona giorno di circa 70 cm, il dislivello è colmato da una scala di 4 alzate. L’appartamento è dotato su tre lati di giardino esclusivo recintato. I locali non sono mai stati abitati. Le finiture si presentano di buona qualità, i pavimenti della zona giorno e del bagno sono in gres mentre camere e ripostiglio sono predisposte per la posa della pavimentazione attualmente

mancante. In detti locali è presente ancora impacchettata una pavimentazione in legno della quale non si terrà conto nella valutazione economica dell'immobile non essendo certa la sua presenza al momento della vendita.

L'intero appartamento risulta privo dei battiscopa. Gli infissi sono in legno di colore chiaro con vetrocamera dotati di scuri ad anta pure in legno. Le porte interne sono tamburate in legno di colore chiaro. Il bagno è dotato di attacchi e scarichi per doccia, wc, bidet, lavello e lavatrice. Si precisa che il locale igienico è privo dei sanitari e della relativa rubinetteria, ad esclusione del piatto doccia. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (predisposto per caldaia murale a metano) con sistema di emissione radiante a radiatori in alluminio. Si segnala che è mancante la caldaia murale. Non è presente impianto di raffrescamento/condizionamento.

L'appartamento al momento della richiesta del certificato di agibilità era dotato di Attestato di Certificazione energetica che ad oggi risulta scaduto quindi non più valido. La ricerca presso la banca dati Cened ha dato esito negativo.

La proprietà comprende le quote indivise degli spazi comuni.

IMMOBILE "C":

Foglio 11 Particella 511, sub 24, cat. C/6 classe 2, cons. 26 mq,
Trattasi di autorimessa a piano interrato di circa 20 mq, con annessa cantina di circa 6 mq. Il locale è realizzato con pareti in calcestruzzo, pavimentazione in cls a spolvero di quarzo. Pareti e soffitto sono privi di tinteggiatura. I locali sono dotati di impianto elettrico e illuminazione. La porta basculan-

te in acciaio zincato ad apertura manuale separa il box dal corsello comune alle altre autorimesse.

IMMOBILE “D”:

Foglio 11 Particella 511, sub 25, cat. C/6 classe 2 , cons. 20 mq,
Trattasi di autorimessa a piano interrato di circa 20 mq, Il locale è realizzato con pareti in calcestruzzo, pavimentazione in cls a spolvero di quarzo. Pareti e soffitto sono privi di tinteggiatura. Il locale è dotato di impianto elettrico e illuminazione. La porta basculante in acciaio zincato ad apertura manuale separa il box dal corsello comune alle altre autorimesse.

IMMOBILE “E”:

Foglio 11 Particella 511, sub 26, cat. C/6 classe 2 , cons. 19 mq,
Trattasi di autorimessa a piano interrato di circa 20 mq, Il locale è realizzato con pareti in calcestruzzo, pavimentazione in cls a spolvero di quarzo. Pareti e soffitto sono privi di tinteggiatura. Il locale è dotato di impianto elettrico e illuminazione. La porta basculante in acciaio zincato ad apertura manuale separa il box dal corsello comune alle altre autorimesse.

IMMOBILE “F”:

Foglio 11 Particella 495, prato classe 2, sup. 160 mq.
Trattasi del viale di accesso alle unità immobiliari insistenti sui mappali 510, 594, 511 e al lotto 633. Il viale in forte pendenza è realizzato in calcestruzzo a spolvero di quarzo.

Identificazione pregressa dei beni oggetto di stima

In base alle risultanze delle indagini condotte dallo scrivente tutti gli immo-

bili staggiti risultano conformi ai dati e alle planimetrie catastali, ad esclusione dell'immobile "A" per il quale è mancante l'istanza di soppressione.

Stato di possesso

Gli immobili risultano nella disponibilità della società proprietaria. .
L'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato che non sono registrati contratti di comodato gratuito, locazione o preliminari di compravendita inerenti gli immobili oggetto della procedura. Dalla risposta della Direttrice dell'Ufficio Territoriale di Breno (allegato N) nulla emergeva relativamente agli immobili staggiti.

(All. N- Risposta della Direttrice dell'Ufficio Territoriale di Breno 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 è costituito un condominio denominato "CIME DI GROM" amministrato da "Solo Amministrazioni s.a.s". Contattato l'amministratore sig. Alessandro Marazzani questi ha fornito la situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio che ammonta a totali € 10.087,97 ripartiti in vari anni e per i vari immobili oggetto della presente trattazione. Si rimanda alla comunicazione dell'amministratore riportante le spese annue e la situazione per ciascun cespite allegata alla lettera O).

(All. O – Risposta dell'Amministratore di condominio)

Pratiche autorizzative

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Incudine (BS) è stato estratto un fascicolo contenente le pratiche edilizie e la corrispondenza relativa ai fabbricati oggetto della presente trattazione. Di seguito se ne riassumono i contenuti:

-permesso di costruire in data 05.09.2009 n. 07/2009 e n. PE. 1095 per la costruzione ex novo del complesso immobiliare (allegato P1).

-permesso di costruire in sanatoria in data 19.04.2011n. 05/2011 e n. PE. 1146 per elementi che non incidono sui parametri edilizi ed urbanistici del quale si è estratta copia di alcuni elaborati al fine di documentare lo stato autorizzato degli immobili (allegato P).

I lavori sono stati ultimati in data 07.11.2011 come da relativa dichiarazione. Si segnala che non è mai stato rilasciato il certificato di agibilità. E' comunque depositata la richiesta del certificato di agibilità protocollata in data 29.11.2011 (prot.2625) (allegato Q). Si precisa che l'appartamento particella 511 sub 4 era dotato di Attestato di Certificazione Energetica depositato in data 29.03.2011 con prot. 703 presso il competente ufficio comunale. Tale documento avendo validità decennale risulta scaduto. L'ispezione presso la banca dati CENED volta a reperire eventuale APE più recente ha dato esito negativo.

(All. P1 – permesso di costruire in data 05.09.2009 n. 07/2009 e n. PE. 1095)

(All. P – permesso di costruire in sanatoria in data 19.04.2011n. 05/2011 e n. PE. 1146 ed elaborati grafici)

(All. Q – richiesta del certificato di agibilità protocollata in data 29.11.2011

(prot.2625)

Regolarità edilizia e urbanistica

Urbanisticamente con riferimento al vigente P.G.T. del Comune di Incudine approvato con delibera di C.C. n. 13 del 31.07.2020 tutti gli immobili di cui si tratta risultano ricadenti nella seguente zona urbanistica:

Tessuto residenziale consolidato B

Per quanto attiene al terreno (immobile “F” Particella 495) si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla lettera R nel quale è specificato che l’area ricade nei seguenti ambiti:

circa 0,2% Ambiti di trasformazione residenziali/turistici

circa il 5,3% Ambiti residenziali consolidati

circa il 94,5% Viabilità esistente.

Con riferimento ai fabbricati, rispetto alla più recente pratica edilizia, si attesta la regolarità edilizia e urbanistica

(All. R – Certificato di Destinazione Urbanistica)

(All. S – Estratti da P.G.T.)

Formazione dei lotti

In considerazione della natura dei beni pignorati, questi si possono vendere singolarmente in quanto ognuno identificato catastalmente e individuabile fisicamente, tuttavia lo scrivente CTU ritiene che la vendita

dell'appartamento privo di autorimessa genererebbe un deprezzamento di ciascuna delle 2 unità immobiliari. In considerazione di quanto detto, il compendio immobiliare, in relazione alla natura dei beni e alle caratteristiche degli stessi, sarà da porre in vendita in tre diversi lotti distinti come segue:

Lotto 1 – (APPARTAMENTO + AUTORIMESSSA)

IMMOBILE "B" + IMMOBILE "C" + quota di comproprietà sulla strada di accesso (immobile "F" particella 495)

Lotto 2 – (AUTORIMESSSA)

IMMOBILE "D" + quota di comproprietà sulla strada di accesso (immobile "F" particella 495)

Lotto 3 – (AUTORIMESSSA)

IMMOBILE "E" + quota di comproprietà sulla strada di accesso (immobile "F" particella 495)

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 staggiati 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 fab-

bricati analoghi a quelli esaminati 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 immobili, 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 "B" + IMMOBILE "C" + quota di comproprietà sulla strada di accesso (immobile "F" particella 495)

Appartamento a piano terra

Circa mq 78 x € 1800,00 x 1 = € 140.400,00

Giardino esclusivo

Circa mq 130x € 1.800,00 x 0,05 = € 11.700,00

Box circa mq. 20 con cantina mq.6 a corpo € 13.000,00

Totale € 165.100,00

- Decurtazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto
(in considerazione dello stato del bene si stima pari a -5%) = €
8.255,00

- Decurtazione per mancanza parziale della pavimentazione, dei sanitari e della caldaia, a corpo € 6.850,00)

(165100,00-8255,00-6850,00) =149.995,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (ARROTONDATO) € 150.000,00 (centocinquanta milaeuroe zero centesimi)

Il valore locativo del bene si stima essere pari a € 400 mensili.

Lotto 2 –

IMMOBILE “D” + quota di comproprietà sulla strada di accesso (immobile “F” particella 495)

Autorimessa interrata

Circa mq. 20 a corpo € 10.000,00

(in considerazione dello stato del bene non si applicano decurtazioni)

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 € 10.000,00 (diecimila euro e zero centesimi)

Il valore locativo del bene si stima essere pari a € 50 mensili.

Lotto 3 –

IMMOBILE “E” + quota di comproprietà sulla strada di accesso (immobile “F” particella 495)

Autorimessa interrata

Circa mq. 20 a corpo € 10.000,00

(in considerazione dello stato del bene non si applicano decurtazioni)

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 € 10.000,00 (diecimilaeuroe-
zerocentesimi)**

Il valore locativo del bene si stima essere pari a € 50 mensili.

Allegati:

(All. 1 – Documentazione fotografica)

(All. A – Certificazione notarile)

(All. B – atto Notaio Alberto Broli in data 04.06.2008 n. 76774/27267 rep.)

(All. C – atto Notaio Francesca Sarotti in data 30.09.2011 n.5979/4392 rep.)

(All. D – Visura storica camerale)

(All. E – Mappa, elaborato planimetrico e visure catastali immobile “A” +
elaborato planimetrico particella 594 (ex 513))

(All. F – Mappa, planimetrie e visure catastali immobile “B”)

(All. G – Mappa, planimetrie e visure catastali immobile “C”)

(All. H – Mappa, planimetrie e visure catastali immobile “D”)

(All. I – Mappa, planimetrie e visure catastali immobile “E”)

(All. L – Mappa, e visure catastali immobile “F”)

(All. M – ispezioni ipotecarie del 02.02.2023)

(All. N – Risposta della Direttrice dell’Ufficio Territoriale di Breno
dell’Agenzia delle Entrate)

(All. O – Risposta dell’Amministratore di condominio)

(All. P1 – permesso di costruire in data 05.09.2009 n. 07/2009 e n. PE.
1095)

(All. P – permesso di costruire in sanatoria in data 19.04.2011n. 05/2011 e
n. PE. 1146 ed elaborati grafici)

(All. Q – richiesta del certificato di agibilità protocollata in data 29.11.2011

(prot.2625)

(All. R – Certificato di Destinazione Urbanistica)

(All. S – Estratti da P.G.T.)

Darfo Boario Terme, 17.02.2023

Il Perito CTU:

(Dott. Arch. Ugo Baisotti)

