

**Tribunale di Brescia**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**procedimento n° 536 / 2021 Es. Imm.**

**PERIZIA DI STIMA**

C.T.U  
ing. Alberto Platto



## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alberto Platto, nato a Brescia il 19.9.1955, con studio a Brescia in via delle Grazzine, 39 , iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n° 1381, è stato nominato in data 15/12/2021 presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia con decreto di nomina emesso in data 3/12/2021 dal Giudice dell'esecuzione d.ssa Liana Zaccara quale consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) per la stima dell'immobile di cui al procedimento in oggetto.

## MODALITÀ DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

A seguito del conferimento dell'incarico in data 13/1/2022 sono state acquisite le planimetrie catastali per poter verificare la consistenza e la regolarità degli immobili oggetto della stima.

In data 25/1/2022 è stato programmato un primo sopralluogo che non è stato possibile effettuare per la contemporanea indisponibilità sia del sottoscritto che del proprietario per motivi di salute.

In data 10/3/2022 è stato programmato un secondo sopralluogo durante il quale è stato possibile visionare l'immobile di via Dogane solo esternamente per l'assenza del proprietario a seguito di un difetto di comunicazione.

In data 11/3/2022 è stato effettuato un terzo sopralluogo alla presenza continuativa del Custode arch. Carlo Fasser e dell'amministratore delle soc. eseguita sig. ... omissis ...., nel corso del quale è stato possibile visionare tutti gli immobili in modo completo, effettuarne il rilievo e gli accertamenti necessari per la redazione della stima.

In data 17/3/2022 sono state inoltrate al comune di Palazzolo le richieste di accesso agli atti per la verifica della regolarità amministrativa di tutti gli immobili e per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree di via Piantada.

In data 23/3/2022 il sottoscritto ha inoltrato al Giudice istanza di proroga di 60 gg in attesa di poter visionare la documentazione richiesta al Comune.

In data 4/4/2022 è stato rilasciato dal Comune di Palazzolo il CDU richiesto.

A seguito di colloquio col Tecnico Comunale in data 5/4/2022 è stata inoltrata al comune di Palazzolo un'ulteriore richiesta di accesso agli atti per la verifica della regolarità amministrativa delle aree di via Piantada.

In data 19/4/2022 è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Palazzolo con l'individuazione della documentazione necessaria di cui è stata estratta copia.

In data 9/5/2022 l'Amministratore condominiale ha fornito la documentazione necessaria per la verifica di oneri e servitù condominiali.

Terminati gli accertamenti e acquisita la documentazione necessaria il sottoscritto CTU ha quindi proceduto con la stesura della perizia di stima.



## IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della perizia di stima sono di proprietà della società ..... omissis ..... e sono siti nel comune di Palazzolo S.O. come di seguito meglio identificati e descritti:

### **Immobili in via Dogane, 5**

Si tratta di un appartamento al primo piano e di un'autorimessa chiusa facenti parte del Condominio Complesso Residenziale Itaca, ultimato nel 2004.

Dalla prima edificazione l'immobile non ha subito ulteriori interventi edilizi.

La struttura dell'immobile è di tipo tradizionale con muri portanti perimetrali interrati in calcestruzzo armato e fuori terra in laterizio, solette in laterocemento, copertura manto in tegole con gronda in calcestruzzo armato.

La zona in cui si trova l'immobile fa parte del centro abitato di Palazzolo S.O. ed è di tipologia residenziale di recente espansione.

#### Appartamento al primo piano (fotografie da 1 a 14)

Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 12 - mappale 59 - sub 22

L'accesso all'alloggio avviene dalla scala comune direttamente nel soggiorno-cucina.

L'appartamento si compone di 3 locali e servizio igienico: soggiorno-cucina, camera matrimoniale, camera singola, disimpegno e bagno oltre al balcone accessibile dal soggiorno.

La superficie commerciale è di 65 mq (64 mq lordi + balcone 5 mq al 30%).

Il grado di finitura è in generale di buon livello sia internamente che all'esterno.

Impianti, serramenti, servizi igienici, pavimenti e rivestimenti sono tutti di buon livello ed in ottimo stato di conservazione.

L'impianto termico è del tipo a radiatori, autonomo con caldaia esterna a metano.

#### Autorimessa al piano interrato (fotografie da 15 a 17)

Identificata al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 12 - mappale 59 - sub 27

Si tratta di autorimessa singola con accesso dal corsello comune, chiusa con basculante metallica.

Superficie netta commerciale mq 15

Pavimento in cls, pareti in prismi di cls a vista.

### **Immobili in via Piantada** (fotografie da 18 a 20)

Identificati al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 30 - mappale 280 - sub 2 e mappale 284 - sub 2

Si tratta di due aree scoperte, adiacenti tra esse e intercluse all'interno di un complesso produttivo di non recente realizzazione.

Per la loro collocazione sono da considerarsi aree inedificabili accessorie del complesso produttivo adiacente.

L'insieme delle due aree costituisce un'area di forma rettangolare allungata suddivisa in 2 parti (non corrispondenti ai mappali).



La porzione nord è parte del cortile posto sul fronte del complesso produttivo ed è accessibile da ovest attraverso altra area scoperta e risulta a sua volta gravata da servitù di accesso verso altra area a est.

La porzione sud è compresa tra due immobili produttivi con i quali confina lungo i lati maggiori ed è chiusa sui lati minori da murature con portoni carrabili in ferro.

Un'ulteriore porzione minimale a sud è esterna alla delimitazione e fa parte del cortile sul retro del complesso produttivo.

La porzione nord è pavimentata in asfalto, le restanti sono pavimentate in cemento.

La superficie complessiva delle aree è di 1.095 mq

## **CONFINI**

### Appartamento al piano primo di via Dogane:

I fronti est e nord sono aperti e finestrati e si affacciano rispettivamente su corte esclusiva di altra proprietà e su corte condominiale.

Il lato ovest è cieco e confina con un'altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio.

Il lato sud confina con il vano scala comune da cui si accede all'alloggio.

Superiormente confina con la copertura, inferiormente con altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio.

### Autorimessa di via Dogane

Lati nord (ingresso) e ovest (cieco) confinanti col corsello di accesso condominiale.

Lati est e sud ciechi confinanti con altre autorimesse facenti parte dello stesso complesso residenziale.

Superiormente confina con altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio.

### Aree di via Piantada

Aree intercluse all'interno di complesso produttivo.

Il lato ovest confina con altra proprietà dalla quale vige diritto di passaggio nell'angolo nord. Lungo lo stesso lato, nell'edificio adiacente, sono presenti aperture (luci) verso l'area in oggetto e al centro è aperto un passaggio carrabile.

Il lato nord confina con area pubblica inaccessibile.

Il lato est confina con altra proprietà verso la quale vige servitù di passaggio nell'angolo nord. Lungo lo stesso lato, nell'edificio adiacente, sono presenti aperture (luci) verso l'area in oggetto.

Il lato sud confina con area scoperta di altre proprietà.

## **SITUAZIONE CATASTALE**

**Immobilie 1)** dati identificativi: Comune di PALAZZOLO SULL'OGLIO (G264) (BS)  
Sez. Urb. NCT Foglio 30 Particella 280 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PALAZZOLO SULL'OGLIO (G264A) (BS)



Foglio 30 Particella 280

Indirizzo: VIA PIANTADA Piano T

Dati di classamento: Categoria F/1 - Consistenza 1010 m2

**Immobilie 2)** dati identificativi: Comune di PALAZZOLO SULL'OGLIO (G264) (BS)

•Sez. Urb. NCT Foglio 30 Particella 284 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PALAZZOLO SULL'OGLIO (G264A) (BS)

Foglio 30 Particella 284

DIVISIONE del 20/02/2003 Pratica n. 55856 in atti dal 20/02/2003 DIVISIONE (n. 4581.1/2003)

Indirizzo: VIA PIANTADA Piano T

Dati di classamento: Categoria F/1 - Consistenza 85 m2

**Immobilie 3)** dati identificativi: Comune di PALAZZOLO SULL'OGLIO (G264) (BS)

•Sez. Urb. NCT Foglio 12 Particella 59 Subalterno 22

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PALAZZOLO SULL'OGLIO (G264A) (BS)

Foglio 12 Particella 59

(n. 61551.1/2004)

Indirizzo: VIA DOGANE n. SNC Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 460,94 - Categoria A/2 - Classe 4, Consistenza 3,5 vani

Dati di superficie: Totale: 65 m2 - Totale escluse aree scoperte: 63 m2

**Immobilie 4)** dati identificativi: Comune di PALAZZOLO SULL'OGLIO (G264) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 12 Particella 59 Subalterno 27

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PALAZZOLO SULL'OGLIO (G264A) (BS)

Foglio 12 Particella 59

Indirizzo: VIA DOGANE n. SNC Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 41,06 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 15 m2

Dati di superficie: Totale: 17 m2

**Intestazione degli immobili:** ..... omissis.....

..... omissis ..... - Diritto di: Proprietà 1/1

#### **PROVENIENZA:**

##### Immobili di via Dogane:

Acquistate con atto del 21/12/2004 n° 47917/7681 notaio Enrico Tabalappi sede Rovato trascritto a Brescia il 3/1/2005 n.ri 110/71

##### Aree di via Piantada



Acquistate dal Comune di Palazzolo S.O. con atto di compravendita del 26/11/2009 n° 21462/10591 notaio Sergio Ambrosetti sede a Palazzolo S.O. – trascritto a Brescia il 2/12/2009 n°51155/30162.

Inoltre, successivamente:

Verbale del 16/7/2010 n°4586/2406 notaio Elena Peperoni Sede Palazzolo sull'Oglio (BS) – iscritto presso registro imprese di Brescia il 20/8/2010 prot. 73838/2010 del 21/7/20210 – trascritto a Bresca 22/7/201 n° 31166/17656 per trasferimento sede della società da Bergamo a Palazzolo S.O.

Delibera del 6/08/2018 n° 1867 - notaio Maria Castaldo - iscritto presso registro imprese di Brescia il 18/10/2018 prot. 86412/2018 del 8/8/2018 per cambio denominazione in ..... omissis .....

#### **STATO DI POSSESSO:**

##### Immobili di via Dogane:

L'appartamento risulta essere a disposizione del proprietario, occupato da mobilio, ma senza residenti

L'autorimessa risulta essere in uso al proprietario, con materiali depositati.

##### Aree di via Piantada

Le aree risultano essere in uso al proprietario, con materiali depositati.

#### **VINCOLI E IPOTECHE:**

Non risultano vincoli gravanti sull'immobile oltre alle ipoteche di cui alla certificazione notarile ventennale già agli atti.

Ad ulteriore conferma è stata eseguita ulteriore ispezione ipotecaria telematica presso il sito dell'Agenzia delle Entrate (allegata alla perizia).

##### Immobili di via Dogane:

Trattandosi di immobili ubicati in un complesso condominiale gli stessi risultano vincolati all'osservanza del regolamento condominiale.

##### Aree di via Piantada

L'area risulta gravata da servitù di passaggio pedonale e carroia e di posa e manutenzione dei servizi tecnologici costituita con atto 17/12/2004 n.ri 47834/7645 notaio Enrico Tabalappi con sede in Rovato - trascrizione a Brescia del 29/12/2004 ai n.ri 69437/40460

#### **VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:**

##### Immobili di via Dogane:

Dalla documentazione acquisita dall'Amministratore del Condominio Complesso Residenziale Itaca, Marella rag. Maurizio, c/o Emmegi Amministrazioni S.n.c. - tel. 0307403014 pec emmegiamministrazioni@pec.it, risulta quanto segue:

1) Alla data del 31 marzo (scadenza dell'attuale bilancio), risultano saldate tutte le spese condominiali, (dettaglio allegato).



- 2) Le spese annue sono di € 280,00.
- 3) Non risultano ci siano limitazioni giudiziarie e/o ipoteche di qualsiasi natura.
- 4) Il condominio non ha regolamento condominiale.

#### Aree di via Piantada

Le aree sono inserite in un complesso produttivo di cui costituiscono una parte degli spazi scoperti.

Pur non trattandosi di un complesso condominiale, vigono i diritti e le servitù sopra citati oltre a quelli dovuti agli affacci e aperture esistenti.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione consiliare n. 43 del 21 luglio 2012, come aggiornato dalla prima Variante Generale approvata con deliberazione consiliare n. 26 in data 26 aprile 2017 e dalla seconda Variante Generale adottata con deliberazione consiliare n. 58 del 21 dicembre 2021, risulta quanto segue:

#### Immobili di via Dogane:

Gli immobili risultano inseriti in zona: Classe III – Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente mono e/o bifamiliari.

Si allega estratto P.G.T.

#### Aree di via Piantada

Le aree risultano inserite dal Piano delle Regole nel “*Sistema Insediativo – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva*” – “*Classe VI Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi, destinati ad attività artigianali e industriali*”

Si allega CDU rilasciato dal Comune di Palazzolo S.O.

Le aree risultano prive di capacità edificatoria, come meglio chiarito anche dall’ordinanza di demolizione di seguito citata.

### **SITUAZIONE AMMINISTRATIVA**

Dall’esame dei documenti reperibili presso il comune di Palazzolo S.O. risulta quanto segue:

#### Immobili di via Dogane:

Complesso immobiliare edificato con D.I.A. n° 317/2003 del 8/8/2003 prot. n° 17579 e successiva variante con D.I.A. del 8/8/2004 prot. 23741

Gli immobili risultano conformi alle documentazioni amministrative.

La richiesta di agibilità degli immobili è stata presentata al Comune di Palazzolo S.O. in data 28/11/2016 con prot. 32709 cui ha fatto seguito l’attestazione di silenzio/assenso in data 29/11/2016 prot. 33145



### Aree di via Piantada

Le aree risultano inserite in un complesso produttivo del quale non è stato possibile recepire dal Comune gli atti autorizzativi, vista l'edificazione non recente.

Risulta comunque agli atti un'ordinanza di demolizione del 22/4/2002 prot n° 8710 n°3S nella quale viene disposta la demolizione di una struttura reticolare di copertura insistente sulle aree in oggetto e non autorizzata.

Da quanto sopra si deduce l'inedificabilità delle aree.

L'ordinanza succitata ha avuto regolare esecuzione come si evince dalla successiva D.I.A. del 29/3/2004 prot. 8005.

Le aree risultano dunque attualmente scoperte e conformi alle autorizzazioni pregresse.

### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Le proprietà oggetto dell'esecuzione risultano situate in due localizzazioni distinte, indipendenti e non correlate tra loro: appartamento al primo piano e autorimessa al piano interrato in via Dogane e aree scoperte in via Piantada.

A ciò si deve aggiungere l'assenza di vincolo pertinenziale dell'autorimessa.

È pertanto facilmente ipotizzabile la suddivisione in tre lotti distinti, sia ai fini della vendita che per eventuali divisioni proprietarie.

#### I° lotto:

Appartamento al primo piano e relative parti comuni di pertinenza in via Dogane, 5  
Identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 12 - mappale 59 - sub 22

#### II° lotto:

Autorimessa al piano interrato e relative parti comuni di pertinenza in via Dogane, 5.  
Identificata al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 12 - mappale 59 - sub 27

#### III° lotto:

Aree scoperte in via Piantada

Identificate al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT – foglio 30 - mappale 280 - sub 2 e mappale 284 - sub 2

### **METODOLOGIE ADOTTATE PER LA STIMA**

La perizia è stata redatta seguendo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate.

Si sono valutate le caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche degli immobili:

a) Caratteristiche proprie degli immobili:

- anno di costruzione
- tipologia, struttura
- servizi e impianti tecnologici
- vetustà e stato di conservazione e manutenzione





- servitù, confini e vincoli
- destinazione d'uso e capacità di reddito
- livello estetico, qualità architettonica e grado di finitura
- piano, esposizione, luminosità

b) Ubicazione:

- assetto urbanistico
- contesto ambientale ed economico-sociale
- servizi e collegamenti

c) Documentazione:

- regolarità amministrativa
- regolarità catastale
- pendenze, vincoli, oneri

Per la determinazione del valore si sono presi in esame i valori del mercato immobiliare della zona basandosi sul valore di immobili con caratteristiche simili posti recentemente in vendita oltre a quanto indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia.

Per le aree scoperte del III° lotto si rende necessaria una valutazione specifica che tenga conto delle particolari condizioni: lotto intercluso situato in un complesso produttivo attivo, di realizzazione non recente, con capacità edificatoria esaurita. La valutazione non può dunque essere espletata seguendo il metodo del valore di mercato diretto.

Si ritiene invece possibile applicare il metodo di stima a valutazione complementare tenendo conto del valore unitario del sito produttivo nel suo complesso.

Appare inoltre evidente che la vendita si svolga in regime di monopolio per il vincolo stretto che il bene ha con gli immobili adiacenti.



## VALORE DEGLI IMMOBILI

### **I° LOTTO: APPARTAMENTO VIA DOGANE, 5 - PIANO PRIMO** Catasto Fabbricati, sez. NCT – foglio 12 - mappale 59 - sub 22

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore unitario di riferimento per un appartamento della zona in buono stato pari a 1.800,00 €/mq.

Applicando tali valori unitari alle superfici commerciali rilevate ne deriva:

Valore immobile: mq. 65 x 1.800,00 € / mq = € 117.000,00

Trattandosi di immobile facilmente commerciabile in un mercato attivo si ritiene ipotizzabile lo stesso valore anche in caso di vendita forzata.

Da cui deriva che:

**La valutazione complessiva del I° lotto risulta pari a:**  
**€ 117.000,00 (diconsi euro centodiciassettemila/00)**

### **II° LOTTO: AUTORIMESSA VIA DOGANE, 5 - PIANO INTERRATO** Catasto Fabbricati, sez. NCT – foglio 12 - mappale 59 - sub 27

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore “a corpo” per autorimessa singola, chiusa, con ingresso comune, pari a € 12.000,00:

Valore immobile: € 12.000,00

Trattandosi di immobile facilmente commerciabile in un mercato attivo si ritiene ipotizzabile lo stesso valore anche in caso di vendita forzata.

Da cui deriva che:

**La valutazione complessiva del II° lotto risulta pari a:**  
**€ 12.000,00 (diconsi euro dodicimila/00)**



**III° LOTTO: AREE SCOPERTE DI VIA PIANTADA**  
**Catasto Fabbricati, sez. NCT – foglio 30 - mapp. 280 - sub 2 e mapp. 284 - sub 2**

Per le considerazioni sopraesposte si applica il metodo di stima a valutazione complementare tenendo conto del valore unitario del sito produttivo nel suo complesso.

Per il valore dell'edificato si assume il valore unitario di riferimento di edifici industriali nuovi della zona pari a 600,00 €/mq  
Da tale valore si deduce il costo complessivo di edificazione, comprensivo di tutti gli oneri accessori, stimabile in: 500,00 €/mq  
Trattandosi di zona Classe VI con indice edificatorio 1,5mq/1mq ne deriva che il valore unitario dell'area edificabile corrisponde a (600,00 – 500,00) €/mq \* 1,5mq/mq = 150,00 €/mq  
Applicando tale valore unitario alle superfici ne deriva:  
mq. 1.095 x 150,00 €/mq = € 164.250,00  
da cui (arrotondando):

**la valutazione complessiva risulta pari a € 164.000,00**  
**(diconsi euro centosessantaquattromila/00)**

**VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE**

Secondo gli standard internazionali, il Codice di Tecnoborsa e le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di vendita forzata: *“è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”* Conseguentemente, vista la particolare ubicazione, la limitata platea dei potenziali acquirenti (essenzialmente ridotta ai confinanti), la potenzialità edificatoria già esaurita, si ritiene che la vendita all'asta dell'immobile sia particolarmente penalizzante, fino anche al punto di non poter essere esperibile.

Volendo comunque fissare un valore da porre a base d'asta si ritiene che lo stesso non possa superare il 30% del valore di mercato, al fine di rendere minimamente appetibile il bene posto in vendita.

Da cui deriva che: 164.000,00€ x 30% = € 49.200,00  
da cui (arrotondando):

**La valutazione complessiva in caso di vendita forzata è pari a: € 49.000,00**  
**(diconsi euro quarantanovemila/00)**



## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. Documentazione fotografica degli immobili
2. Estratto mappa fg. 12 Palazzolo S.O.
3. Estratto mappa fg. 30 Palazzolo S.O.
4. Elaborato planimetrico via Dogane, 5 – Palazzolo S.O.
5. N° 2 Planimetrie catastali via Dogane, 5 – Palazzolo S.O.
6. N° 2 Elaborati planimetrici aree di via Piantada – Palazzolo S.O.
7. Visura storica immobili
8. Estratto PGT Palazzolo S.O.
9. Estratto documentazione amministrativa - via Dogane – Palazzolo S.O.
10. Agibilità – via Dogane
11. Certificato destinazione urbanistica – via Piantada – Palazzolo S.O.
12. Estratto documentazione amministrativa – via Piantada – Palazzolo S.O.
13. Documentazione condominio di via Dogane - Palazzolo S.O.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene esaurito l'incarico affidatogli.  
Brescia, 13/5/2022

Il C.T.U.  
ing. Alberto Platto

