

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 641/2017

COMUNE DI INCUDINE

Provincia di Brescia

STIMA DEGLI IMMOBILI INDIVIDUATI AL

NCEU Incudine

Foglio NCT/14      particella n. 22      sub. 17 ex sub. 3

INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DOPO LA CORREZIONE DI ERRORE CATASTALE RELATIVO  
ALL'IMMOBILE IN OGGETTO

EDOLO, 12 Gennaio 2023



## Oggetto

I beni oggetto di perizia sono così individuati:

Comune di Incudine

Foglio NCT/14

- particella n. 22, sub.17, categoria C/2 classe 3, deposito al piano terra;

ubicati in Comune di Incudine in via Pradella snc.;

L'immobile oggetto della presente relazione, precedentemente individuato come fg. 14, particella n.22, sub. 3 risultava soppresso al Catasto pur essendo presente tra i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare El 641/2017.

Per tale motivo l'immobile non era stato preso in considerazione nella precedente perizia di stima.

A seguito di tale errore il sottoscritto CTU inoltrava istanza al Giudice dell'Esecuzione per la correzione dell'errore catastale in data 19.09.2022 ed otteneva autorizzazione a procedere alla correzione in data 21.11.2022.

Eseguite le necessarie operazioni, ora il bene immobile precedente individuato al NCEU Incudine, Foglio NCT/14, particella n. 22 sub. 3 è registrato al catasto come: NCEU Incudine, Foglio NCT/14, particella n. 22 sub. 17.

## Scopo della stima

In conformità all'incarico conferito il sottoscritto ha effettuato la stima dei beni in oggetto allo scopo di esprimere una propria opinione professionale in merito al suo più probabile "valore di mercato", da utilizzare come parametro di riferimento nell'ambito della prospettata operazione di alienazione degli immobili stessi, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare n. 641/2017 del Tribunale di Brescia.

## Data di riferimento della stima

Il valore di mercato degli immobili in oggetto, come per i precedenti già valutati, è stato determinato alla data del 16 Giugno 2022, data a cui sono stati inoltre riferiti la consistenza fondiaria, edilizia e dell'impiantistica, la situazione urbanistica, l'andamento del mercato immobiliare ed ogni altro aspetto correlato.

## Svolgimento delle indagini

Nella fase iniziale dell'intervento valutativo, il sottoscritto ha esaminato la documentazione prodotta dal Tribunale di Brescia e quella reperita tramite ricerca personale, ispezionato gli immobili in data 03.01.2023 all'esterno e all'interno, rilevato le principali caratteristiche e condizioni del bene, raccolto informazioni e dati tecnico – economici necessari allo sviluppo della stima.

Il sottoscritto ha inoltre effettuato le seguenti operazioni:

- Ricerca di mercato per l'individuazione dei valori di mercato della zona interessata e delle contingenti situazioni connesse;
- Verifiche di regolarità urbanistica presso il Comune;
- Verifiche di conformità edilizia presso il Comune;
- Verifica della presenza di eventuali contratti d'affitto;
- Verifica della situazione debitoria nei confronti del Comune;
- Verifiche catastali;



- Esame della situazione ambientale;
- Verifica delle sanatorie edilizie;
- Esame del certificato di prevenzione incendi;
- Rilevazione dell'eventuale presenza di barriere architettoniche;

Al termine di quanto sopra il sottoscritto ha elaborato tutti gli elementi raccolti e sviluppato un adeguato processo valutativo, i cui risultati sono esposti nei successivi paragrafi.

### Limiti d'indagine

Le consistenze edilizie sono state desunte dalla documentazione catastale reperita dal sottoscritto e dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo.

Il sottoscritto dichiara di:

- Di non avere interessi economico-finanziari nella proprietà in oggetto;
- Di declinare ogni responsabilità circa l'eventuale presenza di altri aspetti tecnici interessanti l'immobile stimato (oltre a quelli indicati al capitolo "analisi tecniche") e di cui il sottoscritto non sia stato opportunamente masso a conoscenza.

### Inclusioni - esclusioni

La stima comprende: fabbricato, impianti fissi annessi al fabbricato (elettrico, idro – termo - sanitario). La stima viceversa esclude: eventuali mobili, giacenze varie.

Gli immobili non possiedono aree esclusive esterne di pertinenza se non quelle indicate nelle planimetrie catastali.

### Definizione di valore

Si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Nella fattispecie, il sottoscritto ha operato secondo l'ipotesi di cessione dell'immobile in blocco nel suo presente stato.

### Metodi di stima

Per la determinazione del "valore di mercato" dell'immobile in oggetto è stato adottato il seguente metodo di stima, riconosciuto dalla corrente prassi estimativa:

- *Metodo Sintetico – Comparativo (del Mercato)*: prevede che l'equivalente monetario di un bene immobile sia determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche, i quali siano stati recentemente oggetto di scambio o siano posti in vendita sullo stesso mercato oppure offerti su piazze assimilabili.

### Individuazione dei lotti

I beni oggetto di perizia precedentemente valutati erano stati suddivisi in 5 lotti (numerose unità immobiliari a destinazioni varie). Il bene oggetto della presente entrerà a far parte del lotto 3 di cui si darà nuovo valore a fine perizia. Il Lotto 3 era così costituito:

Comune di Incudine

### **LOTTO 3**

Foglio NCT/14      particella n. 22      sub.9    C/2



particella n. 22	sub.10 C/2
particella n. 22	sub.11 C/2
particella n. 22	sub.13 C/2
particella n.249	
particella n.274	

Premesso quanto sopra si passa all'esame del bene oggetto della presente relazione al fine di esprimerne il valore.

Il bene oggetto di perizia è così individuato:  
Comune di Incudine:

Foglio NCT/14, particella n. 22, sub. 17

Descrizione fisica del bene.

#### Zona

Gli immobili in esame sono tutti ubicati nel Comune di Incudine (BS), in via Pradella.

L'edificio si trova inserito in una zona periferica, a destinazione prevalentemente residenziale.

L'accessibilità alla zona è assicurata da un sistema viario di qualità media, l'accesso all'immobile avviene da via Villa solo a piedi o con piccoli mezzi, non con l'auto.

La situazione dei parcheggi si presenta favorevole, la sufficiente presenza nelle vicinanze di parcheggi pubblici garantisce la possibilità di sosta.

La zona non servita da esercizi commerciali.

#### Immobile

La proprietà è costituita da un edificio isolato in cui trovano posto le unità immobiliari oggetto di perizia.

La data di costruzione dell'immobile non è nota non essendo presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale pratiche relative allo stesso.

Alla proprietà si accede dall'esterno, dalla strada pubblica (via Pradella).

La destinazione d'uso dell'immobile è principalmente a deposito.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono parzialmente descrivibili per la parte a vista. L'immobile si presenta con le pareti esterne realizzate in muratura di pietra intonacate in modo irregolare, serramenti in legno. Tetto con struttura in legno, completo di lattoneria, con manto di copertura in lamiera (solamente la porzione ovest del manto di copertura del tetto del sub.10 è in tegole). Le unità immobiliari all'interno sono realizzate con muratura grezza, hanno pavimento in tavole di legno nel piano sottotetto (che ha anche alcuni tamponamenti realizzati in legno).

#### Analisi tecniche

##### Conformità edilizia / urbanistica

A tale fine il sottoscritto si è recato in data 14.04.2022 presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica comunale, dove ha potuto verificare che non sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile.

##### Dati urbanistici

Il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 23.09.2011 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 08.02.2012;



La deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 31/07/2020 definitivamente approva la variante n. 1 al P.G.T. ed ha acquistato efficacia dalla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 03.02.2021;

Gli immobili oggetto di valutazione sono così individuati nel PGT e descritti nell'allegato certificato di destinazione urbanistica:

- Particella n.22: Zona A "Nuclei di antica formazione" per circa il 97%, Zona B1 "Ambiti residenziali consolidati – Lotti liberi residenziali" per circa il 3%, soggetta a Permesso di costruire convenzionato – aree residenziali di completamento e viabilità esistente per circa lo 0,5%;

Si vedano gli allegati alla precedente perizia per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche urbanistiche e vincolistiche dell'area oggetto di perizia.

Per quanto riguarda lo Studio Geologico (ed il PAI):

Tutte le particelle ricadono in zona di fattibilità geologica 2v – Area con problematiche connesse a reale o potenziale instabilità dei versanti;

Le particelle si trovano inoltre completamente in Area di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua – Lettera c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

La particella n.22 si trova per circa l'1,3% in zona Percorsi pedonali, ciclopedonale esistente-Ciclovia del Fiume Oglio;

Si vedano gli allegati alla precedente perizia per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche vincolistiche dell'area oggetto di perizia.

### Conservatoria

Dalla documentazione depositata agli atti si desume che l'immobile risulta oggetto del pignoramento e delle ipoteche sotto specificate:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Breno (BS) in data 09.06.2017 al n. 3525 del registro generale e n. 2558 del registro particolare, in forza di verbale di pignoramento dell'UNEP presso la Corte di Appello di Brescia al numero 5911 di repertorio in data 08.05.2017 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO) piazza Garibaldi n. 16, contro [REDACTED] debitore esecutato, gravante su tutte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- Ipoteca volontaria iscritta a Breno (BS) il 14.05.2013 ai nn. 2746/300 per la complessiva somma di euro 663.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO) c.f. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Sondrio (SO) piazza Garibaldi n. 16, a garanzia del mutuo di cui all'atto in data 08.05.2013 n. 117041 di repertorio a rogito Notaio Gregorini.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Breno (BS) il 20.07.2016 ai nn. 3826/520 per la complessiva somma di euro 50.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO), cf. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Breno (BS) piazza Ronchi n. 4;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Breno (BS) il 16.11.2016 ai nn. 6090/807 per la complessiva somma di euro 500.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO), cf. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Breno (BS) piazza Ronchi n. 4.

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott. Giovanni Posio.



## Provenienza

Dalla documentazione depositata agli atti (relazione notarile del notaio Dott. Giovanni Posio) si sono riscontrati la seguente situazione al ventennio ed i seguenti atti:

Fg. n.14, particella n. 22 sub. 3 ora individuato come sub. 17

- Gli immobili di cui trattasi pervennero alla Sig.ra Zampatti Giuditta, nata il 10.05.1965 a Vezza d'Oglio (BS), in forza dell'atto di compravendita, rogito notaio Graziella Gregorini in Edolo (BS) in data 17.06.2005 rep. n. 98481, trascritto a Breno il giorno 28.06.2005 ai nn. 5245/3838, con il quale acquistava dalla Sig.ra Piazzani Natalina Bruna nata a Incudine (BS) il 25.12.1953, il diritto di intera piena proprietà sugli immobili.

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott. Giovanni Posio.

La particella Foglio n. 14 n. 22 confina a nord con la particella n. 15 e la strada pubblica, a ovest con le particelle nn. 15, 249 e 21, a sud e a est con la strada pubblica.

## **Si passa ora alla descrizione del bene.**

Immobile individuato al NCEU Incudine Foglio NCT/14, particella n. 22, sub.17.

La consistenza edilizia (superficie commerciale) desunta dalla documentazione catastale dell'immobile può essere così indicata:

- immobile individuato al NCEU Incudine Foglio n. NCT/14 particella n.22:
  - ✓ sub.17, immobile a destinazione deposito, categoria C/2 classe 3, consistenza 35 mq., superficie catastale totale mq. 48, come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Pradella snc.

## Impianti

È stata verificata l'esistenza dei seguenti impianti:

- nessun impianto.

## Catasto

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere censite come segue:

- immobile individuato al NCEU Incudine Foglio n. NCT/14 particella n.22:
  - ✓ sub.17, immobile a destinazione deposito, categoria C/2 classe 3, consistenza 35 mq., superficie catastale totale mq. 48, rendita € 47,00; come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Pradella snc.

## Ambiente

Sono stati valutati i seguenti aspetti ambientali:

*Eternit* o *altro*: le indagini e le ricerche effettuate consentono di escludere la presenza di sostanze inquinanti, in particolare di "eternit" (cemento-amianto) soltanto per la parte visibile dell'immobile.

## Conformità degli impianti



Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale non risultano pratiche edilizie quindi di conseguenza non sono presenti certificati di agibilità; non risultano impianti negli immobili di cui alla presente perizia.

### Barriere architettoniche

Sono presenti barriere architettoniche.

### Sezione estimativa

Le indagini di mercato espletate per conoscere le quotazioni e le problematiche immobiliari della zona (avvenute consultando agenzie ed operatori immobiliari, professionisti del settore, listini prezzi istituzionali e non) hanno permesso di tracciare il seguente quadro di riferimento:

Appetibilità della zona: buona

- Offerta: media
- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per immobili ad uso deposito: 300,00 – 400,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: scarsa

Applicando i valori unitari sopraesposti alle superfici, fatte le opportune parametrizzazioni degli stessi (anche in considerazione delle caratteristiche dimensionali dell'immobile in oggetto) e fatta ogni considerazione di perizia e pratica, il sottoscritto ha potuto ragionevolmente sviluppare il processo estimativo di seguito esposto per via sintetica:

### Metodologia comparativa

Superfici uso deposito: mq.48

- Valore di mercato unitario medio adottato: 300,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso deposito: mq. 48 x €/mq. 300,00 = € 14.400,00 (euro quattordicimila quattrocento /00);
- VALORE DI MERCATO totale con metodologia comparativa: € 14.400,00 (euro quattordicimila quattrocento/00);

### Nota relativa ai valori

Trattasi di determinare il "valore di mercato" per la vendita dell'immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova.

Lo stato di conservazione dell'immobile è stato considerato perché è stato possibile accedere all'immobile.

L'immobile non è in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni (conformità edilizia e regolarità urbanistica), e non risulta dotato di certificato di agibilità.

L'immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata.

### Conclusioni sul valore complessivo degli immobili

A conclusione del lavoro svolto, in base a quanto premesso, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore di mercato, alla data del 16 Giugno 2022, degli immobili in oggetto così individuati:

- immobile individuato al NCEU Incudine Foglio NCT/14, particella n. 22 sub. 17;



valore di mercato € 14.400,00 (euro quattordicimila quattrocento /00).

Per l'immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 20,00 € (euro venti/00).

Si segnala che non risultano in essere contratti d'affitto per gli immobili oggetto di perizia come da allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate alla precedente perizia.

Gli immobili non sono in condominio.

Preso atto di quanto sopra si illustra di seguito il nuovo valore del lotto 3 e in particolare:

LOTTO 3: € 51.000,00 (euro cinquantunomila);

Verrà prodotta una nuova tabella di individuazione dei lotti con i valori aggiornati.

La presente relazione si compone di n. 8 pagine.

Edolo, 12 Gennaio 2023

arch. Riccardo Arzaroli

Seguono allegati.

