

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 01/2024

COMUNE DI PIAN CAMUNO

Provincia di Brescia

STIMA DEGLI IMMOBILI INDIVIDUATI AL

NCEU Pian Camuno Foglio n.19  
particella n. 3451 sub.34 e sub.45.

EDOLO, 01 Agosto 2024

## Oggetto

I beni oggetto di perizia sono così individuati:

NCEU Pian Camuno Foglio n.19, particella n. 3451 sub.34 e sub.45.

Trattasi di:

- Sub. 34: un immobile a destinazione abitazione (piano supermansarda);
- Sub. 45: un garage a piano interrato (piano S1);

ubicati in Comune di Pian Camuno (BS), località Monte Campione, via Fodestal n.2;

## 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. 01/2024 del Tribunale di Brescia.

## Data di riferimento della stima

Il valore di mercato degli immobili in oggetto è stato determinato alla data del 01 Agosto 2024, 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 10.07.2024 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 (si tratta di due unità immobiliari, una a destinazione residenziale l'altra a destinazione box auto, oltre a parti comuni) sono stati definiti in un unico lotto omogeneo così costituito:

LOTTO 1: immobile individuato al NCEU Pian Camuno Foglio n.19, particella n. 3451 sub.34 e sub.45 (abitazione e garage) ubicati in località Monte Campione, via Fodestal n.2;

Individuato il lotto sopra elencato si passa all'esame dello stesso al fine di esprimerne il valore.

Descrizione fisica del bene.

Zona

Gli immobili in esame sono tutti ubicati nel Comune di Pian Camuno (BS), località Monte Campione in via Fodestal n.2.

L'edificio si trova inserito in una zona semi-centrale, a destinazione prevalentemente residenziale.

L'accessibilità alla zona è assicurata da un sistema viario di qualità buona, l'accesso avviene direttamente da via Fodestal (attraversando la particella n. 4654) mediante una rampa in leggera pendenza, pavimentata in asfalto.

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

La zona è scarsamente servita da esercizi commerciali.

## Immobile

La proprietà è costituita da un edificio isolato in cui trova posto l'appartamento oggetto di perizia.

La costruzione dell'immobile è iniziata il 05.05.1973 ed è stata ultimata il 30.09.1974 come risulta dall'allegata autorizzazione all'abitabilità.

Alla proprietà si accede dall'esterno, dalla particella n. 4654, collegata alla strada pubblica (via Fodestal).

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono parzialmente descrivibili per la parte a vista. L'immobile si presenta con le pareti esterne realizzate in muratura intonacate e tinteggiate con colore scuro, serramenti in legno provvisti di ante in legno. Tetto con struttura in cemento armato, completo di lattoneria, con manto di copertura in guaina bituminosa. Balconi in c.a. con parapetto con struttura metallica con traversi in legno. L'appartamento all'interno è intonacato e tinteggiato, ha pavimento in legno, porte e finestre in legno, bagno con pareti rivestite in piastrelle (si veda l'allegata documentazione fotografica).

## Analisi tecniche

### Conformità edilizia / urbanistica

A tale fine il sottoscritto si è recato in data 15.05.2024 presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica comunale, dove ha potuto verificare che sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile.

Si elencano qui di seguito gli atti esaminati/visionati:

- Licenza Edilizia n.33, registro n. 401, protocollo n. 3.216 in data 17.12.1971;
- Licenza Edilizia n. 31, registro n. 514, protocollo n. 1.525 in data 22.06.1973 variante alla Licenza Edilizia n.33/1971;
- Autorizzazione all'abitabilità registrata al numero 258 in data 22.10.1974 che contiene collaudo statico e certificato di prevenzione incendi.

Si è potuta verificare mediante rilievo la non conformità tra quanto rappresentato nella pratica edilizia più recente e lo stato dei luoghi.

Infatti l'appartamento oggetto di perizia risulta dalla divisione di un appartamento più grande, intervento che non è stato oggetto di pratica edilizia. Inoltre nel progetto di cui alla Licenza Edilizia n.31 non risulta un balcone collocato nella zona giorno.

Le planimetrie catastali coincidono con lo stato dei luoghi.

### Dati urbanistici

Il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 49 del 26 settembre 2007 e approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 13 del 15 marzo 2008, pubblicazione e data efficacia: BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 20 del 14 maggio 2008.

Si sono succedute nel tempo le seguenti rettifiche e varianti:

- R1 – RETTIFICHE/CORREZIONI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2009  
Approvazione: Deliberazione Consiglio Comunale n. 29 del 5 agosto 2009  
Pubblicazione e data efficacia: BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 40 del 7 ottobre 2009V1 –  
VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2012  
Adozione: Deliberazione Consiglio Comunale n. 19 del 14 giugno 2011

- Approvazione: Deliberazione Consiglio Comunale n. 36 del 24 novembre 2011  
Pubblicazione e data efficacia: BURL Serie Avvisi e Concorsi n.4 del 25 gennaio 2012
- R2 – RETTIFICHE/CORREZIONI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2014  
Approvazione: Deliberazione Consiglio Comunale n. 32 del 9 dicembre 2013  
Pubblicazione e data efficacia: BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 3 del 15 gennaio 2014
  - REV1 – VARIANTE DI REVISIONE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2015  
Adozione: Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 17 luglio 2014  
Approvazione: Deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 06 dicembre 2014  
Pubblicazione e data efficacia: BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 7 del 11 febbraio 2015
  - R1/2017 – RETTIFICA/CORREZIONE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2017  
Approvazione: Deliberazione Consiglio Comunale n. 33 del 12 ottobre 2017  
Pubblicazione e data efficacia: BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 47 del 22 novembre 2017
  - V1/2018 – VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2021  
Adozione: Deliberazione Consiglio Comunale n. 13 del 11 giugno 2020  
Approvazione: Deliberazione Consiglio Comunale n. 31 del 10 dicembre 2020  
Pubblicazione e data efficacia: BURL Serie Avvisi e Concorsi n.18 del 5 maggio 2021

L'immobile oggetto di valutazione (particella n. 3451) ricade in Zona T "Ambito turistico – da contenere allo stato di fatto".

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

#### Vincoli

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

- l'immobile oggetto di perizia risulta inserito in zona di fattibilità "Classe III, sottoclasse Y, settori superiori delle DGPV attive da satellite;
- per quanto riguarda l'analisi sismica di secondo livello rientra nelle "Aree in categoria di sottosuolo B con Fa inferiori alle soglie B per entrambi i periodi di riferimento;

L'immobile è collocato in zona soggetta a vincolo idrogeologico (RDL 3267/1923).

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

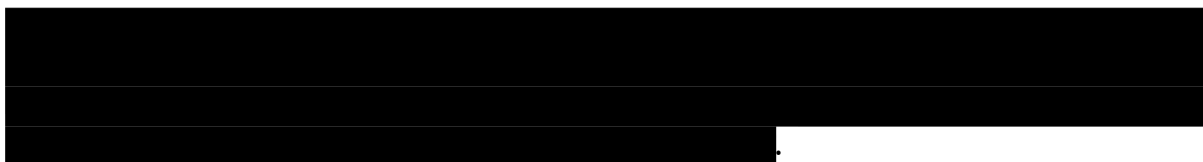
#### Conservatoria

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

- Iscrizione 

 grava su Pian Camuno Foglio 19 particella 3451 sub. 34, particella 3451 sub. 45.

- Trascrizione 



Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo.

Provenienza

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

- A
- 
- 

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo.

La particella n. 3451 Foglio n. 19 confina su tutti i lati con la particella n. 4654 stesso foglio.

***Si passa ora alla descrizione dei lotti.***

LOTTO 1: immobile individuato al NCEU Pian Camuno Foglio n.19, particella n. 3451 sub.34 e sub.45 (abitazione e garage) ubicati in località Monte Campione, via Fodestal n.2;

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

- immobile individuato al NCEU Pian Camuno Foglio n.19, particella n. 3451:
  - ✓ sub.34, immobile a destinazione residenziale, categoria A/2 classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 74, totale escluse aree scoperte mq. 70, rendita € 227.24; come indicato nella visura catastale allegata;
  - ✓ sub.45, immobile a destinazione box auto, categoria C/6 classe 2, consistenza 17 mq., superficie catastale totale mq. 17, rendita € 53.56; come indicato nella visura catastale allegata;

Impianti

È stata verificata l'esistenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di distribuzione dell'energia elettrica.

- Impianto idro-termo-sanitario;
- Impianto riscaldamento centralizzato;
- Impianto gas.

### 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:

Comune censuario di Pian Camuno (BS), Foglio n.19, particella n. 3451:

- ✓ sub.34, immobile a destinazione residenziale, categoria A/2 classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 74, totale escluse aree scoperte mq. 70, rendita € 227.24; come indicato nella visura catastale allegata;
- ✓ sub.45, immobile a destinazione box auto, categoria C/6 classe 2, consistenza 17 mq., superficie catastale totale mq. 17, rendita € 53.56; come indicato nella visura catastale allegata;

Lo scrivente ha verificato la conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, come indicato a pag. 4 sezione Analisi Tecniche.

Risulta non corretta l'intestazione catastale degli immobili: il sig. [REDACTED] dalla documentazione presente nel fascicolo risulta usufruttuario mentre sulla visura catastale risulta pieno proprietario. Si rende necessaria la verifica della presentazione e della successiva introduzione a sistema delle volture degli atti citati anche nella relazione notarile con cui [REDACTED] poi sono divenute nude proprietarie.

### 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, nelle pratiche visionate, risulta presente una "autorizzazione all'abitabilità" registrata al numero 258 in data 22.10.1974 che contiene collaudo statico e certificato di prevenzione incendi ma non reca nello specifico indicazioni o certificazioni relative agli impianti.

### Barriere architettoniche

L'immobile è stato visionato all'interno, la scala comune di accesso è dotata di ascensore.

### 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: media
- Offerta: media
- Domanda: media
- Quotazioni medie per abitazioni civili: 790,00 – 1.000,00 euro/mq
- Quotazioni medie per box auto: 465 – 620 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: media.

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 abitazione: mq. 74
- Valore di mercato unitario medio adottato: 900,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso abitazione: mq. 74 x €/mq. 900,00 = € 66.600,00 (euro sessantaseimilaseicento/00);
- Superfici uso box auto: mq. 17
- Valore di mercato unitario medio adottato: 470,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso box auto: mq. 17 x €/mq. 470,00 = € 7.990,00 (euro settemilanovecentonovanta/00);
- VALORE DI MERCATO totale con metodologia comparativa: € 74.590,00 (euro settantaquattromilacinquecentonovanta/00) arrotondabile in eccesso a € 75.000,00 (euro settantacinquemila);

#### 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), risulta dotato di autorizzazione all'abitabilità.

L'immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale non risulta essere aggiornata.

Al valore sopra calcolato bisognerà detrarre i costi di regolarizzazione edilizia evidenziati di seguito.

#### Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 1

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 01 Agosto 2024, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 1, costituito da:

LOTTO 1: immobile individuato al NCEU Pian Camuno Foglio n.19, particella n. 3451 sub.34 e sub.45 (abitazione e garage) ubicati in località Monte Campione, via Fodestal n.2;

valore di mercato € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00).

Per l'immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 300 € (euro trecento/00) per l'appartamento e ai 50 € (euro cinquanta/00) per il box auto.

Per la regolarizzazione della situazione edilizia bisognerà procedere alla presentazione di istanza presso il Comune con pagamento di € 516,00 oltre a € 150 ca. a titolo di sanzione (oltre a diritti di



segreteria e bolli). Le spese tecniche per la presentazione dell'istanza da parte di tecnico abilitato si aggirano attorno a € 3.000,00.

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

Non risulta alcuna situazione debitoria nei confronti del Comune di Pian Camuno (BS) come risulta dall'allegata dichiarazione del Comune.

Gli immobili sono in condominio.

L'amministratore del condominio dichiara che i pagamenti delle spese condominiali sono in regola senza arretrati da versare e che le spese condominiali medie annue, comprensive della quota relativa al riscaldamento, sono pari a ca. 1.000,00 euro

Riassumendo i valori sopra esposti:

- LOTTO 1 VALORE DI MERCATO TOTALE: € 71.334,00 (euro settantunomilatrecentotrentaquattro/00).

La presente relazione si compone di n. 9 pagine compresa la copertina.

Edolo, 01 Agosto 2024

arch. Riccardo Arzaroli

Seguono allegati.