

Tribunale di Brescia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
procedimento n°1193/2015 Es. Imm.

PERIZIA DI STIMA

Integrazione 2023
Copia con omissis

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 11/4/2023 presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia con decreto di nomina emesso in pari data dal Giudice dell'esecuzione 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 della nomina il sottoscritto C.T.U. in data 15/5/2023 ha inoltrato al comune di Paitone la richiesta formale di accesso agli atti per la verifica della regolarità amministrativa dell'immobile, accesso effettuato in data 16/5/2023 con l'individuazione della documentazione disponibile di cui è stata acquisita copia.

Precedentemente erano state acquisite le necessarie documentazioni catastali per poter disporre degli elementi oggettivi necessari alla stima.

In data 15/5/2023 è stata inoltrata al comune di Paitone la richiesta del Certificato di destinazione urbanistica (CDU) per l'area in oggetto.

In data 16/5/2023 è stato effettuato un primo sopralluogo informale nel corso del quale è stato visionato l'immobile dall'esterno, senza ulteriori accertamenti.

In data 18/5/2023 è stata inoltrata al Comune di Paitone una prima richiesta di chiarimento ufficiale in merito all'interpretazione della normativa urbanistica del sito oggetto dell'esecuzione.

Il Comune ha risposto al quesito in data 20/5/2023

In data 1/6/2023 alle ore 12,30 è stato effettuato il sopralluogo ufficiale congiuntamente al delegato del Custode giudiziario arch. Fausto Fasser nel corso del quale è stato possibile visionare l'immobile in modo completo ed effettuare il rilievo e gli accertamenti necessari per la redazione della stima.

In data 1/6/2023 è stata inoltrata al Comune di Paitone una ulteriore richiesta di chiarimento ufficiale in merito allo stato di attuazione della lottizzazione in cui risulta inserito l'immobile e sui vincoli amministrativi ed economici ancora in essere risultanti dalla stessa.



In data 19/7/2023 il comune ha emesso il Certificato di destinazione urbanistica (CDU) precedentemente richiesto.

In data 2/8/2023 il Comune ha risposto all'ulteriore quesito presentato.

Identificazione dell'immobile

L'immobile oggetto della perizia di stima è sito in comune di Paitone in via Ponte di Legno snc e identificato al Catasto dei Fabbricati, sez. NCT fg. 13, mapp.282.

La perizia si riferisce ad un lotto di terreno di proprietà della ---- omissis ----- acquisito in data 30/7/2004 con atto n° 4188/2545 di repertorio Notaio Gianmatteo Rizzonelli.

Descrizione dell'immobile

L'immobile consiste in un lotto di terreno di forma pressoché rettangolare, situato all'interno di un'area artigianale già completamente urbanizzata.

L'ingresso all'area è situato lungo il lato nord-est dalla via Ponte di legno, strada di lottizzazione trasversale a via Italia (SP 16).

L'area è pavimentata in asfalto (ad eccezione di una piccola porzione nell'angolo a nord-ovest) ed è delimitata da un muretto in cls sui lati a nord-est e sud-est verso le aree di cessione della lottizzazione (marciapiedi e parcheggi).

La superficie complessiva è di 1255 mq

Il terreno è il residuo di un Piano di lottizzazione denominato "Ponte di Legno" già completato nelle ulteriori parti e la cui convenzione risulta scaduta.

Le urbanizzazioni esterne di pertinenza della lottizzazione (strade, parcheggi, marciapiedi, reti servizi, ecc.) non risultano completate né collaudate e risultano tutt'ora intestate al lottizzante CLD, non essendo mai state cedute al Comune di Paitone.

La zona in cui si trova l'immobile è situata sul fronte dell'asse viario principale di Paitone, in zona commerciale/artigianale semicentrale di recente espansione.

Confini

Lato nord ovest: immobile produttivo di altra proprietà realizzato in aderenza al confine, lungo lo stesso fronte la porzione verso est confina con area libera di altra proprietà.

Lato sud ovest: area edificabile della stessa proprietà, non oggetto dell'esecuzione.



Lati nord est e sud est: aree della stessa proprietà, urbanizzate nel corso della lottizzazione.

Situazione catastale

Catasto Terreni:

Comune di PAITONE (G248) (BS)

Foglio 13 Particella 282

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 10,05 - agrario Euro 8,75

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 1.255 m²

Intestatari: ----- omissis -----

Sede in SERLE (BS)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

L'immobile risulta difforme dalla mappa catastale per un diverso posizionamento della porzione dell'ingresso a nord est.

Provenienza:

Lotto acquisito in data 30/7/2004 con atto n° 4188/2545 di repertorio Notaio Gianmatteo Rizzonelli, trascritto a Salò in data 11/8/2004 ai nn. 5910/3931 e 5911/3932

Stato di possesso:

L'immobile risulta essere libero e a disposizione del proprietario.

Vincoli e ipoteche:

Non risultano vincoli gravanti sull'immobile oltre alle ipoteche di cui alla certificazione notarile ventennale. già agli atti, successivamente integrata dalla Custode nominata notaio Caterina Pittiani.

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



Trattandosi di immobile compreso in un Piano di Lottizzazione lo stesso risultava vincolato al completamento delle opere di urbanizzazione e alle cessioni di standard previsti dal Piano.

La convenzione con il Comune era stata sottoscritta dalla --- omissis ---- che ne risultava quindi garante.

Dalla documentazione visionata presso l'Amministrazione Comunale non risulta che le opere di urbanizzazione siano state collaudate e che non sia stata escussa la fidejussione n° M0987624010 contratta in data 29.9.2008 da ---- omissis ----- con Fondiaria SAI s.p.a. a favore del Comune di Paitone per un importo complessivo di € 140.408,00.

Tuttavia essendo trascorsi i tempi previsti di validità della convenzione ed essendo nel frattempo stata approvata la variante al PGT che ha ridefinito la zonizzazione dell'area, la stessa può considerarsi svincolata dagli obblighi della convenzione. Tale circostanza è stata confermata anche dall'Ufficio tecnico del comune di Paitone in risposta ad una specifica interpellanza presentata dal C.T.U.

Situazione urbanistico/amministrativa

Il terreno è il residuo di un Piano di lottizzazione denominato "Ponte di Legno" già edificato negli ulteriori lotti e la cui convenzione risulta scaduta.

Le urbanizzazioni esterne di pertinenza della lottizzazione (strade, parcheggi, marciapiedi, reti servizi, ecc.) non risultano completate né collaudate e risultano tutt'ora intestate al lottizzante CLD, non essendo mai state cedute al Comune di Paitone.

Il lotto deve comunque ritenersi edificabile senza ulteriori vincoli e/o procedure urbanistiche a seguito delle successive varianti del PGT.

Infatti, secondo il Piano di Governo del Territorio del Comune di Paitone (Prima variante), approvato con deliberazione di C.C. n. 38 del 28.10.2014 pubblicato sul BURL n°6 del 4.2.2015 il lotto di terreno oggetto della perizia è stato inserito negli "Ambiti territoriali a destinazione produttiva interessati da Piani Attuativi già convenzionati".

In particolare il lotto risulta inserito nei "Subambiti per la localizzazione di quote commerciali/direzionali" ed è oggetto dell'art. 32 delle N.T.A del piano delle Regole.



Tale destinazione è confermata anche nell'ultima variante puntuale approvata con delibera Consiglio Comunale n° 23 del 26/11/2020.

Le precedenti edificazioni del comparto sono state realizzate a seguito di atti autorizzativi autonomi conformemente a quanto prescritto dal Piano di lottizzazione. In particolare l'ultimo procedimento depositato risulta la D.I.A. 526/2013 prot. 4460 del 28.12.2013 presentata da ----- omissis -----

In tale atto è riportata la capacità edificatoria residuale della lottizzazione che, ai sensi del citato art. 32 delle NTA, può essere realizzata nei lotti ancora ineditati con ripartizione proporzionale tra gli stessi.

Tale capacità edificatoria risulta complessivamente pari a 728,47 mq di Superficie coperta o a 8.734,14 mc di volume da suddividere tra i lotti ancora ineditati.

Dall'esame catastale risulta che la capacità edificatoria residua debba essere distribuita proporzionalmente tra i mappali 282 e 247 del foglio 13:

Suddivisione in lotti

L'immobile non risulta suddivisibile in lotti.

Solo a seguito dell'edificazione potranno essere vendute frazionatamente le unità realizzate.

Metodologie adottate per la stima

Trattandosi di un lotto unitario di terreno edificabile inserito in una lottizzazione urbanizzata si sono valutate le caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

Caratteristiche proprie e ubicazione del terreno:

- destinazione d'uso e capacità di reddito
- capacità edificatoria
- assetto urbanistico
- servitù, confini e vincoli
- inserimento in zona dotata di servizi e di impianti tecnologici
- visibilità, esposizione
- livello di finitura della superficie
- contesto ambientale ed economico
- servizi e collegamenti



Dagli elementi succitati e dalle informazioni assunte si ritiene di equiparare il valore dell'immobile a quello delle aree destinate a futura realizzazione commerciale e di buona appetibilità esistenti nella zona.

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 del Territorio, dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia e dalle delibere per l'individuazione dei valori ai fini dell'attribuzione dell'IMU del Comune di Paitone

Dati dell'immobile

Mappale 282

Superficie: 1255 mq

Capacità edificatoria desumibile dal calcolo seguente:

superficie totale lotto edificabile= sup. mappale 282 + sup. mappale 247= mq 1530

quota relativa al mappale 282= sup. mappale 282/ sup. totale = 1255/1530 = 82%

Superficie coperta realizzabile nel mappale 282= 82% di 728,47mq = 597,34 mq

Volume realizzabile nel mappale 282= 82% di 8734.14mc = 7161,99 mc

Conseguentemente risulta che la capacità edificatoria del terreno oggetto della procedura sia pari a 597,54 mq di Superficie coperta o a 7.164,28 mc di volume



VALORE DELL'IMMOBILE

Per quanto sopra esposto si ipotizza un valore unitario di riferimento di 180,00 €/ mq di superficie territoriale.

Applicando il valore unitario alle superfici commerciali ne deriva:

mq. 1.255 x 180,00 € / mq = € 225.900,00

Importo delle opere da dedurre per le opere necessarie per

il corretto ripristino dell'ingresso: € - 1.800,00

€ 224.100,00

da cui per arrotondamento:

la valutazione complessiva risulta pertanto pari a	€ 224.000,00
(diconsi euro duecentoventiquattromila/00)	

Con quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene esaurito l'incarico affidatogli.

Brescia, 3/8/2023

Il C.T.U.
ing. Alberto Platto



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

	Documento:	Provenienza:
ALL 01	Documentazione fotografica dell'immobile	Elaborato del C.T.U.
ALL 02	Estratto mappa catastale	Agenzia del Territorio
ALL 03	visura storica catastale mappale 282	“ “
ALL 04	Ispezione ipotecaria mappale 282	“ “
ALL 05	Estratto PGT	Comune di Paitone
ALL 06	Estratto della D.I.A. 526	“ “
ALL 07	Risposta del Comune ad interpello 1 del CTU	“ “
ALL 08	Risposta del Comune ad interpello 2 del CTU	“ “
ALL 09	Valutazione opere per ripristino ingresso	Elaborato del C.T.U.

il C.T.U incaricato

ing. A. Platto

