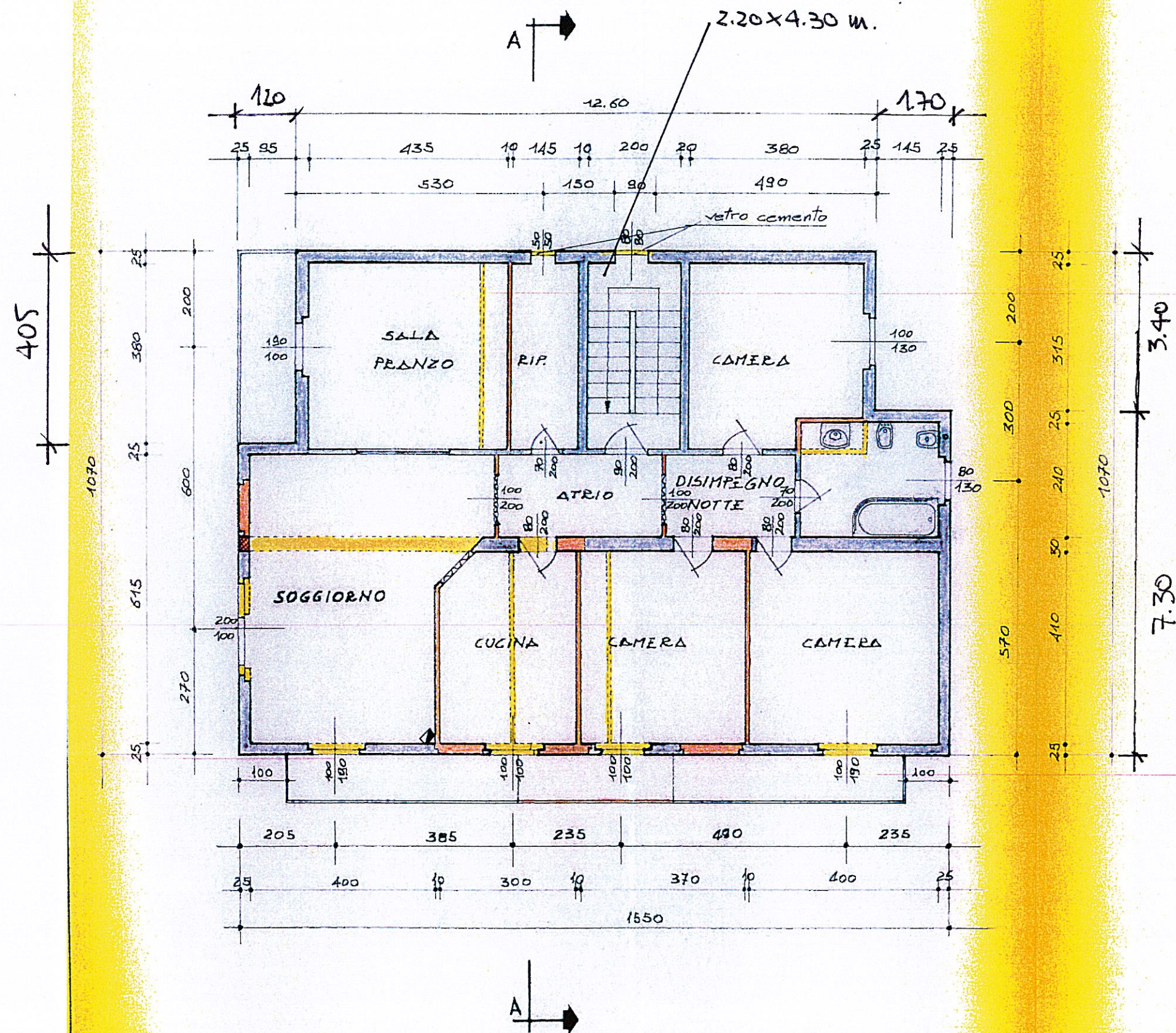




A. Pianta piano mansarda

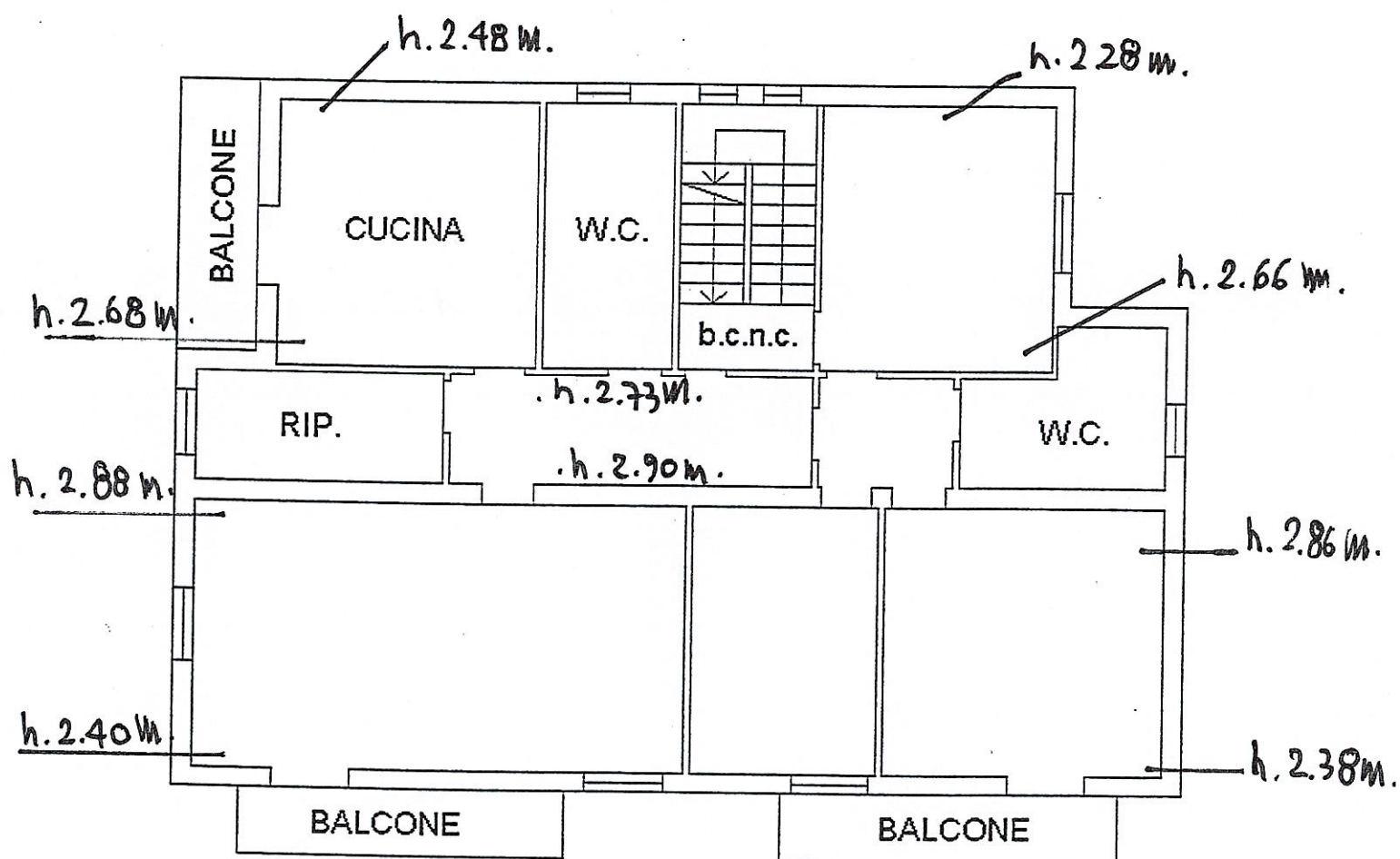
PIANO MANSARDA



B. Schema grafico delle altezze

PIANO SOTTOTETTO (2)

hm=2.70



C. Stima dell' autorimessa

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 418/2024

COMUNE DI SELLERO

Provincia di Brescia

STIMA DEGLI IMMOBILI INDIVIDUATI AL

NCEU Sellero Foglio n. NCT/18
particella n. 109 sub.13.

EDOLO, 14 marzo 2025

Oggetto

I beni oggetto di perizia sono così individuati:

NCEU Sellero Foglio n. NCT/18, particella n. 109 sub.13.

Trattasi di:

- Sub. 13: un garage a piano terra;

ubicato in Comune di Sellero, via Nazionale n.39;

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. 418/2024 del Tribunale di Brescia.

Data di riferimento della stima

Il valore di mercato degli immobili in oggetto è stato determinato alla data del 14 Marzo 2025, 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 21.01.2025 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.

Prima di procedere con la perizia di stima si segnala che l'immobile di cui al sub. n.13 (garage) non è in possesso di titolo edilizio. Il sottoscritto si è recato in data 20 e 27.01.2025 presso l'Ufficio Edilizia comunale, dove ha potuto verificare che sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile, nello specifico un'istanza di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, ma che tale pratica non è mai stata completata con la documentazione richiesta e non è ad oggi completabile trovandosi l'immobile in una situazione difforme da quanto rappresentato nella documentazione allegata all'istanza. Oltre alla destinazione d'uso indicata nell'istanza di cui sopra (magazzino) difforme dalla destinazione indicata nelle planimetrie catastali (autorimessa), anche la distribuzione degli spazi non coincide.

Per quanto esposto sopra il sub. 13 era stato escluso dalla perizia in data 10.02.2035 precedentemente depositata.

Individuazione dei lotti

Premesso quanto sopra, il bene oggetto di perizia (un garage a piano terra e parti comuni) è stato definito in un unico lotto omogeneo così costituito:

LOTTO 2: immobile individuato al NCEU Sellero Foglio n. NCT/18, particella n. 109 sub.13 (garage) ubicato in via Nazionale n.39 a Sellero (BS);

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

Descrizione fisica del bene.

Zona

L'immobile in esame è ubicato nel Comune di Sellero (BS), in via Nazionale n.39.

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

L'accessibilità alla zona è assicurata da un sistema viario di qualità buona, l'accesso avviene direttamente dalla strada ex Statale, ora via Nazionale, mediante un percorso in asfalto, individuato al catasto come particella n. 171 foglio n. 18.

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 con alcuni box in cui si colloca l'immobile oggetto di perizia.

La costruzione dell'immobile principale è iniziata dopo il 22.06.1978, data di rilascio della concessione edilizia n. 18/78, e a tale periodo si può collocare anche la costruzione del box auto di cui al sub. 13. Alla proprietà si accede dall'esterno, dalla particella n. 171, collegata alla strada pubblica (via Nazionale) mediante area comune ad altre unità immobiliari.

La destinazione d'uso dell'immobile è autorimessa.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono parzialmente descrivibili per la parte a vista. L'immobile si presenta con le pareti esterne realizzate in cemento armato a vista, provvisto di ampia porta metallica; all'interno le pareti hanno finitura rustica, pavimento in cemento. Il manto di copertura è in lamiera grecata, ad una falda. L'altezza interna media è di metri 2,80, altezza minima circa m. 2,60, altezza massima circa m. 3,01. Si veda l'allegata documentazione fotografica.

Analisi tecniche

Conformità edilizia / urbanistica

A tale fine il sottoscritto si è recato in data 20 e 27.01.2025 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:

- un'istanza di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, ma tale pratica non è mai stata completata con la documentazione richiesta e non è ad oggi completabile trovandosi l'immobile in una situazione difforme da quanto rappresentato nella documentazione allegata all'istanza.

Oltre alla destinazione d'uso indicata nell'istanza di cui sopra (magazzino) difforme dalla destinazione indicata nelle planimetrie catastali (autorimessa), anche la distribuzione degli spazi non coincide.

Come visibile nell'allegato grafico e nella documentazione fotografica è stata realizzata una parete divisoria con il locale posto a destra ed è stata ampliata l'apertura (le opere elencate sono individuate in rosso e in giallo rispettivamente nell'elaborato grafico allegato).

La planimetria catastale (sub. 13) rappresenta solo una parte del locale esistente che è, per la parte di sinistra, individuato con il sub. 12.

Dati urbanistici

Il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 16 del 03 ottobre 2007 e approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 5 del 28 marzo 2008. Successivamente è stata redatta una variante, denominata "1^a Variante 2008" che ha seguito l'iter sotto riportato:

Adozione: Deliberazione Consiglio Comunale n. 8 del 27 maggio 2020;

Approvazione: Deliberazione Consiglio Comunale n. 31 del 18 dicembre 2020.

L'immobile risulta individuato in zona B1 "Ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio – Ambito 85".

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 2 – fattibilità con modeste limitazioni – Reticolo idrico Principale, PGRA Aree a pericolosità bassa".

L'immobile è parzialmente collocato in zona soggetta a vincolo "Fasce di rispetto degli elettrodotti".

Per quanto riguarda la zonizzazione acustica: Limiti assoluti di emissione, aree di tipo misto.

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 n.1174/121 del 27/02/2012 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/02/2012 numero di repertorio 30402/9766 notaio [redacted] a favore di [redacted]
[redacted]
[redacted] contro [redacted]
[redacted]
[redacted] capitale € 110.000,00 Totale € 187.000,00 durata 12 anni, grava su Sellero sezione Urbana NCT Foglio 18 Particella 109 Sub. 10, Particella 109 Sub. 13, Sellero sezione Urbana NCT Foglio 18 Particella 109 Sub. 6, Particella 109 Sub. 7.
- Iscrizione nn. 7072/804 del 23/12/2013 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 03/06/2013 numero di repertorio 4533/2013 emesso da Tribunale di Brescia sede Brescia, a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted]
[redacted] capitale € 18.582,14, totale € 29.000,00, Grava su Sellero Foglio 18 Particella n.109 Sub. 10, Particella 109 Sub. 13, Sellero Foglio 18 Particella 172, Sellero Foglio 18 Particella 132;
- Trascrizione nn. 4841/3769 del 19/09/2014 nascente da verbale di pignoramento immobili del 16/07/2014 numero di repertorio 11049/2014 emesso da Ufficiale Giudiziario sede Brescia a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted]
[redacted] grava su Sellero, sezione urbana NCT foglio 18 particella 109 sub. 10, particella 109 sub. 13, Sellero sezione urbana NCT foglio 18 particella 109 sub. 6 particella 109 sub. 7;
- Trascrizione nn. 6870/5577 del 29/10/2024 nascente da verbale di Pignoramento immobili del

11/10/2024 numero di repertorio 8622 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'appello di Brescia sede Brescia a favore di [REDACTED]
(richiedente: studio legale [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] grava su Sellero sezione Urbana
NCT Foglio 18 Particella 109 Sub. 10, Particella 109 Sub. 13;

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott.ssa [REDACTED]

Provenienza

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

- A [REDACTED] l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Sellero sezione Urbana NCT Foglio 18 Particella 109 Sub. 10, Particella 109 Sub. 13 é pervenuta per atto di donazione accettata del 23/02/2012 Numero di repertorio 30403/9767 Notaio [REDACTED] Sede Breno (BS) trascritto il 27/02/2012 nn. 1175/915 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
- A [REDACTED] quanto donato era pervenuto per averlo edificato su terreno acquistato con contratto di vendita concluso in data 3 agosto 1964 per atto redatto dal notaio [REDACTED] n. 367 di repertorio e n. 73 di raccolta, registrato a Edolo (BS) il 20 agosto 1964 al n. 42 vol. 103 e trascritto a Breno in data 24 settembre 1964 ai nn. 2389/2230 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott.ssa [REDACTED]

La particella n. 109 Foglio n. 18 confina a nord con le particelle nn. 129, 313 e 314, a sud con la particella n. 171, a est con le particelle 133 e 171, a ovest con la particella n. 130, tutte stesso foglio n.18.

Si passa ora alla descrizione dei lotti.

Nota: avendo già utilizzato il "Lotto 1" per la perizia relativa al sub.10 si nomina il seguente lotto come "LOTTO 2" al fine di distinguerlo dal precedente

LOTTO 2: immobile individuato al NCEU Sellero Foglio n. NCT/18, particella n. 109 sub.13 (autorimessa) ubicato in via Nazionale n.39 a Sellero (BS);

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

- immobile individuato al NCEU Sellero Foglio n. NCT/18, particella n. 109 sub.13:
 - ✓ immobile a destinazione autorimessa, categoria C/6 classe 10, consistenza 15 mq., superficie catastale totale mq. 18, rendita € 27,89 come indicato nella visura catastale allegata;

Impianti

È stata verificata l'esistenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di distribuzione dell'energia elettrica.

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 Sellero, Foglio n. NCT/18, Foglio n. NCT/18, particella n. 109 sub.13:

- ✓ immobile a destinazione autorimessa, categoria C/6 classe 10, consistenza 15 mq., superficie catastale totale mq. 18, rendita € 27,89 come indicato nella visura catastale allegata;

Lo scrivente ha verificato la conformità tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

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 (non è stata ispezionata la copertura).

Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, non essendo presente alcun titolo autorizzativo non risulta presente una "autorizzazione all'abitabilità". Non si hanno quindi informazioni sulla conformità degli impianti.

Barriere architettoniche

L'immobile è stato visionato all'interno, si trova a pari quota con l'area di pertinenza esterna e la porta d'ingresso è sufficientemente ampia, quindi è privo di barriere architettoniche.

Sezione estimativa

Le indagini di mercato espletate per conoscere le quotazioni e le problematiche immobiliari della zona (avvenute consultando listini prezzi istituzionali) hanno permesso di tracciare il seguente quadro di riferimento:

- Appetibilità della zona: media
- Offerta: media
- Domanda: media
- Quotazioni medie per autorimesse: 410,00 – 550,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: bassa.

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 autorimessa rilevata: m. (5.70 + 0.10 + 0.10) x m. (5.29 + 0.20 + 0.30) = mq. 34.16
- Superficie di cui al sub. 13 da planimetria catastale: mq. 15
- Valore di mercato unitario medio adottato: 410,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso autorimessa: mq. 15 x €/mq. 410,00 = € 6.150,00 (euro seimilacentocinquanta/00);
- VALORE DI MERCATO con metodologia comparativa: € 6.150,00 (euro seimilacentocinquanta/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 e se lo stesso fosse dotato di autorizzazione edilizia. 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), non risulta dotato di autorizzazione all'abitabilità.

L'immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata.

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

Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 2

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 14 Marzo 2025, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 2, costituito da:

LOTTO 2: immobile individuato al NCEU Sellero Foglio n. NCT/18, particella n. 109 sub.13 (autorimessa) ubicato in via Nazionale n.39 a Sellero (BS);

valore di mercato € 6.150,00 (euro seimilacentocinquanta/00).

Per l'immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 70 € (euro settanta/00).

La regolarizzazione della situazione edilizia non è possibile come emerso dai colloqui con l'UT Comunale.

Per rendere indipendente il sub. 13 si dovrà realizzare una parete divisoria con il sub. 12 e posare due nuove porte per l'accesso ai subb. 12 e 13, con realizzazione di nuovo impianto elettrico e di illuminazione sui due subalterni. Preventivamente a tali interventi andrà depositata idonea pratica edilizia presso il Comune di Sellero.

I costi stimati per gli interventi di cui sopra sono di circa € 4.500,00 / 5.000,00, cui vanno aggiunti i costi per la presentazione dell'istanza edilizia pari a circa 500,00 / 1.000,00 € e i costi per Piano Sicurezza e Coordinamento (PSC) e incarico di Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione pari a circa 1.500,00 €.

Si segnala che non è stata effettuata verifica sull'esistenza di contratti d'affitto per l'immobile oggetto di perizia.

Risulta una situazione debitoria nei confronti del Comune di Sellero (BS) come da allegata dichiarazione del Comune, per quanto riguarda la TARI.

Gli immobili non sono in condominio.

Riassumendo i valori sopra esposti:

- LOTTO 2: VALORE DI MERCATO TOTALE: € 6.150,00 (euro seimilacentocinquanta/00).

La presente relazione si compone di n. 8 pagine compresa la copertina.

Edolo, 14 marzo 2025.

Seguono allegati.

arch. Riccardo Arzaroli

