

riccardo arzaroli architetto



TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 418/2024



COMUNE DI SELLERO



STIMA DEGLI IMMOBILI INDIVIDUATI AL



NCEU Sellero Foglio n. NCT/18
particella n. 109 sub.10 e sub.13.



EDOLO, 10 Febbraio 2025



I beni oggetto di perizia sono così individuati:

NCEU Sellero Foglio n. NCT/18, particella n. 109 sub.10 e sub.13.

Trattasi di:

- Sub. 10: un immobile a destinazione abitazione (piano sottotetto);
- Sub. 13: un garage a piano terra;

ubicati 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 10 Febbraio 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 debitaria 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 messo 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.

Si esclude pertanto dalla presente perizia l'immobile individuato al sub.13 (garage al piano terra) in quanto non sanabile e di conseguenza non commerciabile.

Individuazione dei lotti

Premesso quanto sopra, ed escluso l'immobile di cui al sub. 13, il bene oggetto di perizia (una unità immobiliare a destinazione residenziale oltre a parti comuni) è stato definito in un unico lotto omogeneo così costituito:

LOTTO 1: immobile individuato al NCEU Sellero Foglio n. NCT/18, particella n. 109 sub.10 (abitazione) ubicato in via Nazionale n.39 a Sellero (BS);

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



Descrizione fisica del bene.



Zona

Gli immobili in esame sono tutti ubicati 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 in cui trova posto l'appartamento oggetto di perizia.

La costruzione dell'immobile oggetto di perizia (sottotetto) è iniziata dopo il 22.06.1978, data di rilascio della concessione edilizia n. 18/78.

Alla proprietà si accede dall'esterno, dalla particella n. 171, collegata alla strada pubblica (via Nazionale) mediante scala comune ad altre unità immobiliari.

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 chiaro, parzialmente rivestite in pietra, serramenti in legno provvisti di tapparelle avvolgibili. Tetto con struttura in cemento armato, completo di lattoneria. Non si è potuto verificare il materiale del manto di copertura. Balconi in c.a. con parapetto con struttura metallica. L'appartamento all'interno è intonacato e tinteggiato, ha pavimento in piastrelle, porte e finestre in legno, bagni 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 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:

- Concessione Edilizia n. 18/78, registro n. 998, protocollo n. 1.079 in data 21.06.1978 per la variazione della copertura del sottotetto, preventivamente autorizzato con altra Concessione Edilizia.

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 si presenta con una suddivisione interna diversa da quanto rappresentato nella pratica edilizia più recente sopra citata (Concessione Edilizia n. 18/78, registro n. 998, protocollo n. 1.079 in data 21.06.1978 per la variazione della copertura del sottotetto).

Inoltre nel progetto di cui sopra, verso sud, risulta un unico balcone che si estende per quasi tutta la facciata mentre nella realtà vi sono due balconi di dimensioni minori.

La planimetria catastale coincide con lo stato dei luoghi.

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 [REDACTED] ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/02/2012 numero di repertorio [REDACTED] notaio [REDACTED] a favore di Banca Popolare di Sondrio - Società cooperativa per azioni sede Sondrio codice fiscale 00053810149 (domicilio ipotecario eletto Sondrio piazza Garibaldi n. 16), contro [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 [REDACTED] ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 03/06/2013 numero di repertorio [REDACTED] emesso da Tribunale di Brescia sede Brescia, a favore di [REDACTED], contro [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 [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili del 16/07/2014 numero di repertorio [REDACTED] emesso da Ufficiale Giudiziario sede Brescia a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], grava su [REDACTED]

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;

riccardo arzaroli architetto



• Trascrizione [REDACTED] del 29/10/2024 nascente da verbale di Pignoramento immobili del 11/10/2024 numero di [REDACTED] emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'appello di Brescia sede Brescia a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

grava su Sellerio 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 Giulia Messina Vitrano.

Provenienza

Dalla documentazione depositata agli atti (relazione notarile del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano) 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 Sellerio sezione Urbana NCT Foglio 18 Particella 109 Sub. 10, Particella 109 Sub. 13 è pervenuta per atto di [REDACTED]

• A [REDACTED] era pervenuto per averlo edificato su terreno acquistato con contratto di vendita concluso in data [REDACTED] per atto redatto dal notaio [REDACTED]

da potere di [REDACTED]

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



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.

LOTTO 1: immobile individuato al NCEU Sellerio Foglio n. NCT/18, particella n. 109 sub.10 (abitazione) ubicato in via Nazionale n.39 a Sellerio (BS);

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

- immobile individuato al NCEU Sellerio Foglio n. NCT/18, particella n. 109 sub.10:

✓ immobile a destinazione residenziale, categoria A/2 classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 150, totale escluse aree scoperte mq. 145, rendita € 288,70 come indicato nella visura catastale allegata;

Impianti

È stata verificata l'esistenza dei seguenti impianti:

riccardo arzaroli architetto



- Impianto elettrico di distribuzione dell'energia elettrica;
- Impianto idro-sanitario;
- Impianto riscaldamento presente ma non funzionante;
- 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 Sellero, Foglio n. NCT/18, particella n. 109 sub.10:

- ✓ immobile a destinazione residenziale, categoria A/2 classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 150, totale escluse aree scoperte mq. 145, rendita € 288,70 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 risulta presente una "autorizzazione all'abitabilità". Non si hanno quindi informazioni sulla conformità degli impianti.

Barriere architettoniche

L'immobile è stato visionato all'interno, la scala comune di accesso è dotata di montascale soltanto fino al primo piano, non è presente impianto 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: 500,00 – 700,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: bassa.

Applicando i valori unitari sopraesposti alle superfici, fatte le opportune parametrazioni 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. 150

- Valore di mercato unitario medio adottato: 500,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso abitazione: mq. 150 x €/mq. 500,00 = € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00);
- VALORE DI MERCATO totale con metodologia comparativa: € 75.000,00 (euro settantacinquemila/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), 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 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 10 Febbraio 2025, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 1, costituito da:

LOTTO 1: immobile individuato al NCEU Sellero Foglio n. NCT/18, particella n. 109 sub.10 (abitazione) ubicato in via Nazionale n.39 a Sellero (BS);

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 la regolarizzazione della situazione edilizia bisognerà procedere alla presentazione di istanza presso il Comune con pagamento di € 516,00 (oltre a diritti di segreteria e bolli) per la regolarizzazione della distribuzione degli spazi interni e dei balconi. 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.

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 1: VALORE DI MERCATO TOTALE: € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00);

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

Edolo, 10 Febbraio 2025.

arch. Riccardo Arzaroli

Seguono allegati.