

riccardo arzaroli architetto



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.10 e sub.13.



CONTRODEDUZIONI A OSSERVAZIONI AVV. [REDACTED]



EDOLO, 14 Marzo 2025



riccardo arzaroli architetto


 Oggetto

I beni oggetto di procedura esecutiva 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;

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 e ha provveduto a depositarla per via telematica in data 11.02.2025.

In tale perizia il sottoscritto riportava:

"...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...**

In base a quanto sopra il sottoscritto si limitava alla stima dell'immobile di cui al sub. 10.

Preso atto delle osservazioni dell'avv. [REDACTED] di seguito rispondo ai quesiti posti:

1. Specificare la superficie lorda (dell'appartamento) suddivisa in relazione alle varie destinazioni d'uso (abitazioni, balconi, ecc.) ed i relativi coefficienti di ragguaglio;

Con riferimento alla planimetria allegata (estratta dalla pratica edilizia, Allegato A) si procede ad illustrare superfici e coefficienti:

Superficie lorda appartamento:

$$15.50 \times 10.70 - 1.20 \times 4.05 - 1.70 \times 3.40 - 2.20 \times 4.30 =$$

$$165.85 - 4.86 - 5.78 - 9.46 = 145.75 \text{ mq.}$$

Superficie balconi:

$$4.05 \times 1.20 + 2 \times 5.00 \times 1.00 =$$

$$4.86 + 10 =$$

$$14.86 \text{ mq.}$$

Per il calcolo della superficie commerciale si applica un coefficiente pari a 0.25 alla superficie dei balconi e si ottiene:

riccardo arzaroli architetto

$$14.86 \times 0.25 = 3.71 \text{ mq.}$$

La superficie commerciale dell'appartamento e dei balconi è quindi pari a:

$$145.75 + 3.71 = 149.46 \text{ mq.}$$

Che si arrotonda per eccesso a mq. 150.

Segnalo di non aver applicato il coefficiente di deprezzamento del 20% previsto per piani mansardati e per i secondi piani delle abitazioni.

## 2. Indicazione altezze interne.

In allegato schema grafico delle altezze interne rilevate durante il sopralluogo effettuato con il custode giudiziario. (Allegato B).

## 3. Stato occupazionale del bene:

L'immobile è occupato dal proprietario esecutato, assente al momento del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario.

## 4. Eventuale esistenza contratti di locazione:

Si veda quanto indicato in perizia a pag. 8 e all'allegato 6.

## 5. Stima dell'autorimessa:

In allegato stima dell'autorimessa. (Allegato C).

## 6. Chiarire il disallineamento della situazione edilizia dell'appartamento.

Si riporta di seguito quanto indicato in perizia a pag. 4 e pag. 8.:

pag. 4:

"...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..."

pag. 8:

"...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..."

riccardo arzaroli architetto

7. Il valore espresso dalla CTU è inferiore al valore di mercato.

Il valore a metro quadrato dell'appartamento (500 € a metro quadrato) è stato attribuito come media tra quanto indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, allegato 7 alla perizia (euro 700 – 950) e il listino del valore degli immobili della Borsa Immobiliare di Brescia (euro 285 – 345) che si riporta come Allegato D, fatta ogni considerazione di perizia e pratica.

Edolo, 14 Marzo 2025.

arch. Riccardo Arzaroli

Seguono allegati.