

TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE IMMOBILIARE N°512/2023

Dott. Davide Foppa Vincenzini Giudice Istruttore

Premessa

Con ordinanza del 27/03/2024 la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Ludovico Quilleri, con studio in Brescia, Via Amba D'Oro 17, ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 2438, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n°512/2023, invitandomi a comparire all'udienza telematica del 05/04/2024 alle ore 9,00 per il giuramento di rito e per conferirmi l'incarico di stima secondo le prescrizioni in seguito riportate:

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Nella documentazione allegata alla domanda è presente la certificazione ipotecaria storico-ventennale rappresentata dalla relazione legale notarile del Notaio Niccolò Tiecco del 19/12/2023. Tale relazione risulta essere completa.

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Gli immobili oggetto della presente esecuzione, tutti di proprietà [REDACTED] e si trovano nel comune di Castenedolo, località Via dei 5 Prati.

Trattasi di n°2 terreni agricoli adiacenti e confinanti, identificati catastalmente come:

= **Foglio 5 particella 91**; semin irrig, cl.1, di Are 28 Ca 50, r.d. 25,46; r.a. 27,97.

= **Foglio 5 particella 92**; semin irrig, cl.1, di Ha 20 Are 2 Ca 90, r.d. 181,29; r.a. 199,10

confini: Nord Ovest particelle 42,43, Nord Est particelle 62,124, Sud Est particelle 13, 121.

Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di terreno agricolo unico suddiviso in due mappali separati, ma costituente un unico appezzamento, attualmente adibito a coltivazione.

I terreni sono accessibili dalla strada statale tramite Via dei Prati, ma sussistono dei problemi di accessibilità con i proprietari dei mappali adiacenti.

Condizioni dell'immobile

Il terreno è attualmente coltivato e sfruttato, pertanto è in buone condizioni e libero da sterpaglie o zone incolte.

Identificazione pregressa dei beni

E' stata riscontrata la piena corrispondenza fra lo stato di fatto e i mappali catastali.

Stato di possesso

Il terreno è attualmente coltivato da terzi ma non esiste un regolare contratto di locazione.

Determini il valore locativo del bene

€/ettaro/anno 700,00 x ettari 23 = € 16.100,00

-D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non sono presenti vincoli in quanto terreno autonomo.

-E Regolarità edilizia ed urbanistica

Il terreno è oggetto di progetto planivolumetrico da parte dell'amministrazione comunale in quanto trattasi di terreno edificabile con indici di edificabilità non superiore a mq/mq 0,50 di rapporto di copertura; con superficie lorda di pavimento non superiore all'80% della superficie fondiaria del lotto, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato alla presente relazione si deducono i seguenti parametri:

Foglio 5, particella 91

Zona E4 "Colture agricole esistenti di tutela del tessuto urbanizzato", quasi interamente ricompresa nell'Ambito di Trasformazione ADT 6 "Via Brescia"

La particella è altresì sottoposta ai seguenti vincoli:

- (parte) zona di rispetto degli allevamenti;
- (parte) fascia di rispetto del reticolo idrico minore di competenza del Consorzio di bonifica Chiese;
- esclusa dal Piano Territoriale Regionale d'Area (P.T.R.A.) "Aeroporto di Montichiari", adottato con

deliberazione della Giunta Regionale D.G.R. del 31/05/2011, n. 1812 e approvato con deliberazione del Consiglio Regionale D.C.R. del 06/12/2011, n. 298 e dal Piano di Rischio Aeroportuale (P.R.A.),

di cui all'articolo 707 del Codice della Navigazione.

Foglio 5, particella 92

Zona E4 "Colture agricole esistenti di tutela del tessuto urbanizzato", ricompresa nell'Ambito di

Trasformazione ADT 6 "Via Brescia"

La particella è altresì sottoposta ai seguenti vincoli:

- (parte) zona di rispetto degli allevamenti;
- (parte) fascia di rispetto del reticolo idrico minore di competenza del Consorzio di bonifica Chiese;
- esclusa dal Piano Territoriale Regionale d'Area (P.T.R.A.) "Aeroporto di Montichiari", adottato con

deliberazione della Giunta Regionale D.G.R. del 31/05/2011, n. 1812 e approvato con deliberazione del Consiglio Regionale D.C.R. del 06/12/2011, n. 298 e dal Piano di Rischio Aeroportuale (P.R.A.),

di cui all'articolo 707 del Codice della Navigazione.

-F Formazione dei lotti

I due terreni sono adiacenti e complementari pertanto sono da identificare come un unico lotto.

-G- Valore del bene e costi

Indagini e ricerche di mercato.

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di dati aggiornati, relativi a beni immobili aventi il più possibile caratteristiche simili a quelli in esame, assumendo informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e/o attraverso la consultazione di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Tale fase di indagini ha consentito la determinazione per molti dei beni immobili in esame di una scala di valori, minimo/massimo, sulla base dei quali è stato assunto un valore medio di zona. Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il "Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio e i dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare in Italia e dal Borsino Immobiliare sempre con riferimento ai Comuni di Ubicazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o usati a seconda della vetustà dei

beni, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per SEL si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Da un calcolo generale delle superfici edificabili, tenuto conto di tutti i vincoli urbanistici, è possibile ricavare una stima dei metri quadri edificabili, valutati in circa mq 8325 di capannone con altezza H m 6, e circa mq 3750 di superficie per palazzina uffici/servizi con H 2,70.

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili artigianali nella zona di Castenedolo alla luce della situazione di stallo della situazione economica generale e del settore edilizio e commerciale in particolare, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mq 150,00 il prezzo per il terreno dei due mappali ottenendo quindi:

Terreno mq totali 23.140 x €/mq 150 = € 3.471.000,00

In sede di esecuzione immobiliare è auspicabile una riduzione del 20% del valore portando a:

€ 3.471.000,00 x 0,80 = € 2.776.000,00 (due milioni settecento settanta sei mila)

Totale valore immobile = € 2.776.000,00

Allegati:

Certificato di Destinazione Urbanistica

Piano di Governo del Territorio

Mappali