

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 641/2017



COMUNE DI INCUDINE  
COMUNE DI VEZZA D'OGLIO

Provincia di Brescia

STIMA DEGLI IMMOBILI INDIVIDUATI AL

NCEU Incudine

Foglio NCT/14      particelle n. 16 sub.1, 22 sub.9, sub.10, sub.11, sub.13

Foglio NCT/11      particelle n. 294 sub.1, sub.10, sub.14

NCTR Incudine

Foglio 14      particelle n.1, n.5, n.22 sub.3, n.249, n.271, n.274

NCEU Vezza d'Oglio

Foglio NCT/20      particelle n. 223 sub.5, sub.6, sub.10



EDOLO, 16 Giugno 2022

Oggetto

I beni oggetto di perizia sono così individuati:

Comune di Incudine

Foglio NCT/14

- particella n. 16 sub.1 A/4, abitazione di tipo popolare su due piani;
- particella n. 22 sub.9 C/2, piccolo locale ad uso wc al piano terra;
- particella n. 22 sub.10 C/2, ripostiglio soffitta su due piani;
- particella n. 22 sub.11 C/2, deposito/fienile/sottotetto su tre piani;
- particella n. 22 sub.13 C/2, fienile al piano terra;

ubicati in Comune di Incudine in via Pradella;

Foglio NCT/11

- particella n. 294 sub.1 C/6, autorimessa al piano seminterrato;
- particella n. 294 sub.10 C/2, soffitta in corso di ristrutturazione;
- particella n. 294 sub.14 C/6, autorimessa al piano 2° seminterrato;

ubicati in Comune di Incudine in via Valeriana n.14;

Foglio 14

- particella n.1, terreno edificabile;
- particella n.5, terreno edificabile;
- particella n.22, sub.3 porzione di fabbricato rurale soppressa;
- particella n.249, cortile della particella n.22;
- particella n.271, terreno edificabile;
- particella n.274, cortile della particella n.22;

ubicati in Comune di Incudine in via Villa / via Pradella;

Comune di Vezza d'Oglio

Foglio NCT/20

- particella n. 223 sub.5 A/3, abitazione su due piani;
- particella n. 223 sub.6 C/6, autorimessa ora fusa con l'abitazione sub.5
- particella n. 223 sub.10 C/6, autorimessa al piano interrato.

ubicati in Comune di Vezza d'Oglio, via Dante Alighieri;

NOTA SULL'IMMOBILE FG. 14, PARTICELLA N. 22, SUB.3

L'immobile fg. 14, particella n.22, sub. 3 risulta soppressa al catasto come da visura allegata. La variazione catastale è datata 10.05.2017, cioè in una data collocata tra l'emissione del pignoramento datato 08.05.2017 e la presentazione della nota di trascrizione all'Agenzia delle Entrate avvenuta in data 09.06.2017 come da documentazione presente in atti. Per tale motivo l'immobile, unito all'intera particella n.22, non è stata presa in considerazione nella presente perizia di stima.

#### 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. 641/2017 del Tribunale di Brescia.

#### Data di riferimento della stima

Il valore di mercato degli immobili in oggetto è stato determinato alla data del 16 Giugno 2022, 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 20.04.2022 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.

#### Individuazione dei lotti

I beni oggetto di perizia, così come in premessa individuati e descritti (numerose unità immobiliari a destinazioni varie) sono stati definiti in cinque lotti omogenei così costituiti:

#### Comune di Incudine

##### **LOTTO 1**

Foglio 14

particella n.1  
particella n.5  
particella n.271



##### **LOTTO 2**

Foglio NCT/14

particella n. 16      sub.1    A/4

##### **LOTTO 3**

Foglio NCT/14

particella n. 22      sub.9    C/2  
particella n. 22      sub.10   C/2  
particella n. 22      sub.11   C/2  
particella n. 22      sub.13   C/2  
particella n.249  
particella n.274



##### **LOTTO 4**

Foglio NCT/11

particella n. 294      sub.1    C/6  
particella n. 294      sub.10   C/2  
particella n. 294      sub.14   C/6



Comune di Vezza d'Oglio

**LOTTO 5**

Foglio NCT/20	particella n. 223	sub.5	A/3
	particella n. 223	sub.6	C/6
	particella n. 223	sub.10	C/6



Individuati i lotti sopra elencati si passa all'esame degli stessi al fine di esprimerne il valore.

**LOTTO 1**

Il lotto in oggetto è costituito dalle particelle in Comune di Incudine:

NCTR Incudine	
Foglio 14	particella n.1
	particella n.5
	particella n.271



Descrizione fisica del bene.

Zona

Gli immobili in esame sono tutti ubicati nel Comune di Incudine (BS), in via Villa e sono dei terreni edificabili.

Si trovano inseriti in una zona semicentrale, a destinazione prevalentemente residenziale.

L'accessibilità alla zona è assicurata da un sistema viario di qualità media, l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (da via Villa).

La situazione dei parcheggi si presenta favorevole, la sufficiente presenza nelle vicinanze di parcheggi pubblici garantisce la possibilità di sosta.

La zona non è servita da esercizi commerciali.



**Immobile**

Il Lotto 1 è costituito da tre terreni posti in fregio alla strada comunale (via Villa).

L'azonamento nel PGT è principalmente residenziale.

I terreni hanno marcata pendenza verso via Villa. Le particelle n.5 e n. 271 sono separate da un prolungamento di via Pradella che si ricongiunge a valle con via Villa.

I terreni, al momento del sopralluogo, risultano liberi da qualsiasi costruzione o manufatto. La particella n. 271 risulta recintata con pali in legno e rete metallica romboidale.

Analisi tecniche

**Dati urbanistici**

Il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 23.09.2011 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 08.02.2012;

La deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 31/07/2020 definitivamente approva la variante n. 1 al P.G.T. ed ha acquistato efficacia dalla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 03.02.2021;



Gli immobili oggetto di valutazione sono così individuati nel PGT e descritti nell'allegato certificato di destinazione urbanistica:

- Particella n.1: Zona B1 "Ambiti residenziali consolidati – Lotti liberi residenziali" per circa l'83.8%, Ambiti agricoli per circa il 12.3 % e viabilità esistente per circa il 3.9%. Inoltre la particella è soggetta a Permesso di costruire convenzionato – aree residenziali di completamento per l'83.8 %;
- Particella n.5: Zona B1 "Ambiti residenziali consolidati – Lotti liberi residenziali" per circa il 100%, soggetta a Permesso di costruire convenzionato – aree residenziali di completamento;
- Particella n. 271: Zona B1 "Ambiti residenziali consolidati – Lotti liberi residenziali" per circa il 92%, viabilità esistente per circa l'8%. Inoltre la particella è soggetta a Permesso di costruire convenzionato – aree residenziali di completamento per il 92 %;

Si vedano gli allegati per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche urbanistiche dell'area oggetto di perizia.

#### Vincoli

Per quanto riguarda lo Studio Geologico (ed il PAI):

Tutte le tre particelle ricadono in zona di fattibilità geologica 2v – Area con problematiche connesse a reale o potenziale instabilità dei versanti

Le tre particelle si trovano inoltre completamente in Area di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua – Lettera c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

La particella n.1 si trova per il 10.8 % in zona di Vincolo Idrogeologico;

Si vedano gli allegati per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche 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:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di [redacted] in data 09.06.2017 al n. 3525 del registro generale e n. 2558 del registro particolare, in forza di verbale di pignoramento dell'UNEP presso la Corte di Appello di Brescia al numero 5911 di repertorio in data 08.05.2017 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO) piazza Garibaldi n. 16, contro [redacted] debitore esecutato, gravante su tutte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- Ipoteca volontaria iscritta a Breno (BS) il 14.05.2013 ai nn. 2746/300 per la complessiva somma di euro 663.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO) c.f. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Sondrio (SO) piazza Garibaldi n. 16, a garanzia del mutuo di cui all'atto in data 08.05.2013 n. 117041 di repertorio a rogito Notaio Gregorini;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Breno (BS) il 20.07.2016 ai nn. 3826/520 per la complessiva somma di euro 50.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO), cf. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Breno (BS) piazza Ronchi n. 4;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Breno (BS) il 16.11.2016 ai nn. 6090/807 per la complessiva somma di euro 500.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO), cf. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Breno (BS) piazza Ronchi n. 4.

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott. Giovanni Posio.

#### Provenienza

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

- Gli immobili di cui trattasi pervennero alla [redacted] in forza dell'atto pubblico di donazione e compravendita, rogito notaio Graziella Gregorini in Edolo (BS) in data 10.11.2001 rep. n. 78408, trascritto a Breno il giorno 15.11.2001 ai nn. 5938/4538 [redacted] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili.

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott. Giovanni Posio.

Le particelle Foglio n. 14:

- n. 1: confina a nord con altro foglio di mappa, a ovest con la strada pubblica, a sud con le particelle nn. 5,6 e7 a est con le particelle nn. 2, 10 e 299;
- n. 5: confina a nord con la particella n.1, a ovest con la strada pubblica, a sud con la particella n. 7 a est con la particella n. 7;
- n. 271: confina a nord a est e a ovest con la strada pubblica, a sud con la particella n. 272;

#### **Si passa ora alla descrizione del lotto.**

LOTTO 1: immobile individuato al NCTR Incudine, Foglio 14, particelle n.1, n.5 e n.271.

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

- immobile individuato al NCTR Incudine, Foglio 14:
  - ✓ Particella n.1: terreno a destinazione parzialmente edificabile, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq. 500, reddito dominicale € 1,16, reddito agrario € 0,77; come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Villa snc.
  - ✓ Particella n.5: terreno a destinazione edificabile, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale mq. 99, reddito dominicale € 0,13, reddito agrario € 0,07; come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Villa snc.
  - ✓ Particella n.271: terreno a destinazione parzialmente edificabile, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale mq. 89, reddito dominicale € 0,30, reddito agrario € 0,25; come indicato nella visura catastale allegata.
  - ✓ La particella risulta in via Pradella snc.

#### 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.

#### Sezione estimativa

Le indagini di mercato esplesate 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: bassa
- Offerta: media
- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per terreni analoghi: 100,00 – 150,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: scarsa.



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

Definizione della superficie edificabile complessiva

Preso atto delle percentuali contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica le superfici edificabile delle tre particelle sono così definite:

- particella n.1: superficie catastale mq.  $500 \times 0.838 =$  mq. 419;
- particella n.5: superficie catastale mq.  $99 \times 1.00 =$  mq. 99;
- particella n.271: superficie catastale mq.  $89 \times 0.92 =$  mq. 82

per complessivi edificabili mq. 600 sulla superficie totale di mq. 688.

La particella n. 1 ha una percentuale del 12.3% a destinazione agricola pari a mq. 61

- Superfici terreni edificabili: mq. 600
- Valore di mercato unitario medio adottato: 110,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici edificabili: mq. 600 x €/mq. 110,00 = € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00);
- Superfici terreni agricoli: mq. 61
- Valore di mercato unitario medio adottato: 10,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici agricole: mq. 61 x €/mq. 10,00 = € 610,00 (euro seicentodieci/00);
- VALORE DI MERCATO totale con metodologia comparativa: € 66.610,00 (euro sessantaseimilaseicentodieci/00) che si può arrotondare per difetto a euro 66.000,00 (sessantaseimila/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 risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata.

#### 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 16 Giugno 2022, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 1, costituito da:

LOTTO 1: NCTR Incudine, Foglio 14, particella n.1, particella n.5, particella n.271, ubicati in via Villa snc.;

valore di mercato € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00).

Per l'immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 20 € (euro venti/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.

#### LOTTO 2

Il lotto 2 è costituito dalla particella in Comune di Incudine: Foglio NCT/14, particella n. 16, sub.1.

Descrizione fisica del bene.

#### Zona

L'immobile in esame è ubicato nel Comune di Incudine (BS), in via Pradella.

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

L'accessibilità alla zona è assicurata da un sistema viario di qualità media, l'accesso all'immobile avviene da via Villa solo a piedi o con piccoli mezzi, non con l'auto.

La situazione dei parcheggi si presenta favorevole, la sufficiente presenza nelle vicinanze di parcheggi pubblici garantisce la possibilità di sosta.

La zona non servita da esercizi commerciali.

#### Immobilie

La proprietà è costituita da un piccolo appartamento collocato in un edificio posto in aderenza ad un altro immobile (particella n.20).

La data di costruzione dell'immobile non è nota non essendo disponibile presso l'UT comunale alcun documento relativo all'immobile in oggetto. Si può presumibilmente collocare tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900.

Alla proprietà si accede dall'esterno, dalla corte esclusiva, posta in fregio a via Pradella.

La destinazione d'uso dell'immobile è principalmente 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 di pietra, intonacate "grezze" e non tinteggiate, serramenti in legno provvisti di ante in legno. Tetto con struttura in legno, completo di lattoneria, con manto di copertura in tegole. Balcone in c.a. con parapetto realizzato con ringhiera metallica a disegno semplice. L'appartamento all'interno è intonacato e tinteggiato, ha pavimento in legno in una parte della camera da letto (che ha anche le pareti parzialmente rivestite in legno) e in piastrelle nell'altra parte (ingresso), pavimento in "marmette" nella cucina, porte e finestre in legno, non ha bagno, essendo il locale indicato in planimetria catastale come "wc" un ripostiglio (si veda l'allegata documentazione fotografica).

#### Analisi tecniche

#### Conformità edilizia / urbanistica

A tale fine il sottoscritto si è recato in data 14.04.2022 presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica comunale, dove ha potuto verificare che non sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile.

Si è potuta verificare la complessiva conformità tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi tranne che per la presenza di una tramezzatura nel locale al piano primo "stanza" posto a sud, non presente in planimetria.

Per quanto riguarda la leggera difformità interna la stessa è sanabile con la presentazione di istanza di opere interne già eseguite ed il pagamento di euro 516,00 oltre a diritti di segreteria e spese tecniche.

Come anticipato ribadisco che il locale al piano primo indicato come "wc" in planimetria catastale di fatto è un ripostiglio. L'unità immobiliare non è quindi dotata di servizio igienico.

#### Dati urbanistici

Il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 23.09.2011 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 08.02.2012;

La deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 31/07/2020 definitivamente approva la variante n. 1 al P.G.T. ed ha acquistato efficacia dalla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 03.02.2021;

L'immobile oggetto di valutazione (fg.14, particella n.16, sub1) ricade principalmente in Zona A, "Nuclei di Antica Formazione", parzialmente in Zona B1 "Ambiti residenziali consolidati – Lotti liberi residenziali" per circa il 22%, soggetto a permesso di costruire convenzionato (si tratta di parte della corte di pertinenza del fabbricato);

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 2v, Area con problematiche connesse alla reale o potenziale instabilità dei versanti";

L'immobile risulta inoltre soggetto a vincolo ambientale perché inserito in aree di rispetto fiumi, torrenti, corsi d'acqua ai sensi della lettera c), art. 142, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

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:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Breno (BS) in data 09.06.2017 al n. 3525 del registro generale e n. 2558 del registro particolare, in forza di verbale di pignoramento dell'UNEP presso la Corte di Appello di Brescia al numero 5911 di repertorio in data 08.05.2017 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO) piazza Garibaldi n. 16, contro [redacted] debitore esecutato, gravante su tutte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- Ipoteca volontaria iscritta a Breno (BS) il 14.05.2013 ai nn. 2746/300 per la complessiva somma di euro 663.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO) c.f. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Sondrio (SO) piazza

Garibaldi n. 16, a garanzia del mutuo di cui all'atto in data 08.05.2013 n. 117041 di repertorio a rogito Notaio Gregorini.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Breno (BS) il 20.07.2016 ai nn. 3826/520 per la complessiva somma di euro 50.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO), cf. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Breno (BS) piazza Ronchi n. 4;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Breno (BS) il 16.11.2016 ai nn. 6090/807 per la complessiva somma di euro 500.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO), cf. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Breno (BS) piazza Ronchi n. 4.

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott. Giovanni Posio.

#### Provenienza

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

- Gli immobili di cui trattasi pervennero alla [redacted] in forza dell'atto pubblico di donazione e compravendita, rogito notaio Graziella Gregorini in Edolo (BS) in data 10.11.2001 rep. n. 78408, trascritto a Breno il giorno 15.11.2001 ai nn. 5938/4538, con il quale acquistava [redacted] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili.

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott. Giovanni Posio.

La particella Foglio n. 14 n. 16 confina a nord con la particella n. 7, a est e ovest con la strada pubblica via Pradella, a sud con la particella n.20.

#### **Si passa ora alla descrizione del lotto.**

LOTTO 2: immobile individuato al NCEU Comune di Incudine, Foglio NCT/14, particella n. 16, sub.1, immobile a destinazione abitazione (piano terra e primo), ubicato in via Pradella snc;

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

- immobile individuato al NCEU Incudine Foglio n. NCT/14 particella n. 16, sub.1:
  - ✓ immobile a destinazione residenziale, categoria A/4 classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 66, totale escluse aree scoperte mq. 66, rendita € 55,52; 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 Incudine (BS).

NCEU Foglio n. NCT/14 particella n. 16:

- ✓ sub.1, immobile a destinazione residenziale, categoria A/4 classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 66, totale escluse aree scoperte mq. 66, rendita € 55,52; come indicato nella visura catastale allegata.

il sub. risulta in via Pradella snc.



#### 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.

#### Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale non esistono pratiche edilizie e di conseguenza non risulta presente un certificato di abitabilità. In mancanza di altra documentazione e vista la data di realizzazione dell'immobile gli impianti dovranno essere sottoposti a controllo e verifica da parte di tecnico qualificato.

#### Barriere architettoniche

L'immobile è stato visionato all'interno e all'esterno. Sono presenti barriere architettoniche: scala di accesso, gradini, porte e spazi di dimensioni ridotte.

#### 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: scarsa

- Offerta: media
- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per abitazioni civili: 800,00 – 1.000,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: scarsa

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 abitazione: parametrando le superficie dei locali così come rilevate durante il sopralluogo si considera una superficie commerciale di mq. 46.

Valore di mercato unitario medio adottato: 600,00 euro/mq. (deprezzamento del valore di riferimento sopra indicata a causa delle condizioni dell'immobile e delle altezze interne);

- Valore di mercato delle superfici uso abitazione: mq. 46 x €/mq. 600,00 = € 27.600,00 (euro ventisette milaseicento/00);
- VALORE DI MERCATO totale con metodologia comparativa arrotondato per difetto: € 27.000,00 (euro ventisette mila/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 certificato di agibilità, presenta alcune difformità edilizie da regolarizzare.

L'immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata per quanto riguarda l'intestazione ma non per quanto riguarda la planimetria (tramezzatura non presente).

#### 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 16 Giugno 2022, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 2, costituito da:

- LOTTO 2: immobile individuato al NCEU Incudine Foglio NCT/14, particella n. 16, sub.1, immobile a destinazione abitazione (piano terra e primo), ubicato in via Pradella snc.;

valore di mercato € 27.000,00 (euro ventisettemila/00).

Per l'immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 90 € (euro novanta/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.

La sanatoria per opere interne ha un costo pari a € 516,00 più diritti di segreteria da versare al Comune oltre a spese tecniche per le difformità.

Gli immobili non sono in condominio.

#### LOTTO 3

Il lotto 3 è costituito dalle particelle in Comune di Incudine:

Foglio NCT/14	particella n. 22	sub.9
	particella n. 22	sub.10
	particella n. 22	sub.11
	particella n. 22	sub.13
	particella n.249	
	particella n.274	

Descrizione fisica del bene.

#### Zona

Gli immobili in esame sono tutti ubicati nel Comune di Incudine (BS), in via Pradella n.7.

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

L'accessibilità alla zona è assicurata da un sistema viario di qualità media, l'accesso all'immobile avviene da via Villa solo a piedi o con piccoli mezzi, non con l'auto.

La situazione dei parcheggi si presenta favorevole, la sufficiente presenza nelle vicinanze di parcheggi pubblici garantisce la possibilità di sosta.

La zona non servita da esercizi commerciali.

#### Immobile

La proprietà è costituita da un edificio isolato in cui trovano posto le unità immobiliari oggetto di perizia.

La data di costruzione dell'immobile non è nota non essendo presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale pratiche relative allo stesso.

Alla proprietà si accede dall'esterno, dalla strada pubblica (via Pradella).

La destinazione d'uso dell'immobile è principalmente a deposito.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono parzialmente descrivibili per la parte a vista. L'immobile si presenta con le pareti esterne realizzate in muratura di pietra intonacate in modo irregolare, serramenti in legno. Tetto con struttura in legno, completo di lattoneria, con manto di copertura in lamiera (solamente la porzione ovest del manto di copertura del tetto del sub.10 è in tegole). Le unità immobiliari all'interno sono realizzate con muratura grezza, hanno pavimento in tavole di legno nel piano sottotetto (che ha anche alcuni tamponamenti realizzati in legno). La particella sub. 9, indicata come deposito nella planimetria catastale, è di fatto un servizio igienico con pavimento in marmette e pareti intonacate, serramenti in legno: il locale si presenta in pessimo stato di conservazione (si veda l'allegata documentazione fotografica).

#### Analisi tecniche

#### Conformità edilizia / urbanistica

A tale fine il sottoscritto si è recato in data 14.04.2022 presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica comunale, dove ha potuto verificare che non sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile.

Non potendo eseguire un confronto tra pratiche edilizie e stato dei luoghi si procede con un confronto con le planimetrie catastali, nel dettaglio, al foglio n.14:

- particella n. 22, sub.9: la destinazione d'uso indicata in planimetria non coincide con lo stato di fatto, trattandosi in realtà di un servizio igienico;
- particella n. 22, sub.10: il locale indicato in planimetria al piano terzo "soffitta" nella realtà non esiste perché manca totalmente la pavimentazione; conforme il locale al piano secondo.
- particella n. 22, sub.11: al piano primo la pianta del locale è difforme dallo stato dei luoghi nella zona dell'ingresso; al piano secondo la pianta è difforme dallo stato dei luoghi nella zona nord/ovest del locale "deposito", non essendo presente il pavimento;
- particella n. 22, sub.13: conforme.
- le particelle n.249 e n.274 sono piccoli terreni;

#### Dati urbanistici

Il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 23.09.2011 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 08.02.2012;

La deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 31/07/2020 definitivamente approva la variante n. 1 al P.G.T. ed ha acquistato efficacia dalla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 03.02.2021;

Gli immobili oggetto di valutazione sono così individuati nel PGT e descritti nell'allegato certificato di destinazione urbanistica:

- Particella n.22: Zona A "Nuclei di antica formazione" per circa il 97%, Zona B1 "Ambiti residenziali consolidati – Lotti liberi residenziali" per circa il 3%, soggetta a Permesso di costruire convenzionato – aree residenziali di completamento e viabilità esistente per circa lo 0,5%;
- Particella n.249: Zona A "Nuclei di antica formazione" per circa l'83,9%, e viabilità esistente per circa il 16,1%;
- Particella n. 274: Zona A "Nuclei di antica formazione" per circa il 68,7%, Zona B1 "Ambiti residenziali consolidati – Lotti liberi residenziali" per circa il 19,6%, soggetta a Permesso di costruire convenzionato – aree residenziali di completamento e viabilità esistente per circa il 11,6%;

Si vedano gli allegati per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche urbanistiche e vincolistiche dell'area oggetto di perizia.

Per quanto riguarda lo Studio Geologico (ed il PAI):

Tutte le particelle ricadono in zona di fattibilità geologica 2v – Area con problematiche connesse a reale o potenziale instabilità dei versanti;

Le particelle si trovano inoltre completamente in Area di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua – Lettera c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

La particella n.22 si trova per circa l'1,3% in zona Percorsi pedonali, ciclopedonale esistente-Ciclovia del Fiume Oglio;

Si vedano gli allegati per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche 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:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Breno (BS) in data 09.06.2017 al n. 3525 del registro generale e n. 2558 del registro particolare, in forza di verbale di pignoramento dell'UNEP presso la Corte di Appello di Brescia al numero 5911 di repertorio in data 08.05.2017 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO) piazza Garibaldi n. 16, contro [redacted] debitore esecutato, gravante su tutte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- Ipoteca volontaria iscritta a Breno (BS) il 14.05.2013 ai nn. 2746/300 per la complessiva somma di euro 663.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO) c.f. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Sondrio (SO) piazza Garibaldi n. 16, a garanzia del mutuo di cui all'atto in data 08.05.2013 n. 117041 di repertorio a rogito Notaio Gregorini.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Breno (BS) il 20.07.2016 ai nn. 3826/520 per la complessiva somma di euro 50.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO), cf. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Breno (BS) piazza Ronchi n. 4;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Breno (BS) il 16.11.2016 ai nn. 6090/807 per la complessiva somma di euro 500.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO), cf. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Breno (BS) piazza Ronchi n. 4.

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott. Giovanni Posio.

### Provenienza

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

Fg. n.14, particella n. 22 sub. 10

- Gli immobili di cui trattasi pervennero [redacted] in forza dell'atto pubblico di donazione e compravendita, rogito notaio Graziella Gregorini in Edolo (BS) in data 10.11.2001 rep. n. 78408, trascritto a Breno il giorno 15.11.2001 ai nn. 5938/4538, con il quale acquistava da [redacted] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili.

Fg. n.14, particelle n. 22 subb. 9, 11, 13, particelle nn. 249 e 274

- Gli immobili di cui trattasi pervennero [redacted] in forza dell'atto di compravendita, rogito notaio Graziella Gregorini in Edolo (BS) in data 17.06.2005 rep. n. 98481, trascritto a Breno il giorno 28.06.2005 ai nn. 5245/3838, con il quale acquistava [redacted] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili.

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott. Giovanni Posio.

La particella Foglio n. 14 n. 22 confina a nord con la particella n. 15 e la strada pubblica, a ovest con le particelle nn. 15, 249 e 21, a sud e a est con la strada pubblica.

### ***Si passa ora alla descrizione del lotto.***

LOTTO 3: immobile individuato al NCEU Incudine Foglio NCT/14, particella n. 22 sub.9, sub.10, sub.11, e NCTR Incudine Foglio n. 14, particella n.249 e particella n.274.

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

- immobile individuato al NCEU Incudine Foglio n. NCT/14 particella n.22:
  - ✓ sub.9, immobile a destinazione deposito, categoria C/2 classe 3, consistenza 9 mq., superficie catastale totale mq. 11, come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Pradella snc.
  - ✓ sub.10, immobile a destinazione deposito, categoria C/2 classe 3, consistenza 13 mq., superficie catastale totale mq.25, come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Pradella n.7.
  - ✓ sub.11, immobile a destinazione deposito, categoria C/2 classe 3, consistenza 73 mq., superficie catastale totale mq.99, come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Pradella snc.
  - ✓ sub.13, immobile a destinazione deposito, categoria C/2 classe 3, consistenza 27 mq., superficie catastale totale mq.27, come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Pradella snc.
- immobili individuati al NCTR Incudine foglio n. 14
  - ✓ particella n.249, seminativo di classe 1, superficie mq. 38;
  - ✓ particella n.274, seminativo di classe 1, superficie mq. 46;

### Impianti

È stata verificata l'esistenza dei seguenti impianti:

- nessun impianto salvo che per il sub.9 (un servizio igienico e non un deposito come indicato in planimetria catastale) che presenta un impianto idro-sanitario fuori uso.

#### 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:

- immobile individuato al NCEU Incudine Foglio n. NCT/14 particella n.22:
  - ✓ sub.9, immobile a destinazione deposito, categoria C/2 classe 3, consistenza 9 mq., superficie catastale totale mq. 11, rendita € 12,09; come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Pradella snc.
  - ✓ sub.10, immobile a destinazione deposito, categoria C/2 classe 3, consistenza 13 mq., superficie catastale totale mq.25, rendita € 17,46; come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Pradella n.7.
  - ✓ sub.11, immobile a destinazione deposito, categoria C/2 classe 3, consistenza 73 mq., superficie catastale totale mq.99, rendita € 98,02; come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Pradella snc.
  - ✓ sub.13, immobile a destinazione deposito, categoria C/2 classe 3, consistenza 27 mq., superficie catastale totale mq.27, rendita € 36,26; come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Pradella snc.
- immobili individuati al NCTR Incudine foglio n. 14
  - ✓ particella n.249, seminativo di classe 1, superficie mq. 38, reddito dominicale € 0.13, reddito agrario € 0.11;
  - ✓ particella n.274, seminativo di classe 1, superficie mq. 46, reddito dominicale € 0.15, reddito agrario € 0.13;

Lo scrivente ha verificato la parziale conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, nel dettaglio, al foglio n.14:

- particella n. 22, sub.9: la destinazione d'uso indicata in planimetria non coincide con lo stato di fatto, trattandosi in realtà di un servizio igienico, in planimetria non è riportata la finestra esistente a ovest;
- particella n. 22, sub.10: il locale indicato in planimetria al piano terzo "soffitta" nella realtà non esiste perché manca totalmente la pavimentazione; conforme il locale al piano secondo.
- particella n. 22, sub.11: al piano primo la pianta del locale è difforme dallo stato dei luoghi nella zona dell'ingresso e inoltre risulta difforme l'altezza del locale; al piano secondo la pianta è difforme dallo stato dei luoghi nella zona nord/ovest del locale "deposito", non essendo presente il pavimento;
- particella n. 22, sub.13: conforme.
- le particelle n.249 e n.274 sono piccoli terreni conformi;

#### 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.

#### Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale non risultano pratiche edilizie quindi di conseguenza non sono presenti certificati di agibilità; non risultano impianti negli immobili di cui al lotto 3.

Barriere architettoniche

Sono presenti barriere architettoniche.

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: buona

- Offerta: media
- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per immobili ad uso deposito: 300,00 – 400,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: scarsa

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 deposito: parametrando le superficie dei locali così come rilevate durante il sopralluogo e viste le superfici catastali, si considera una superficie di:

- sub.9: mq. 9;
- sub.10: mq. 13;
- sub.11: mq. 73
- sub.13: mq. 27

Superfici uso deposito: mq. 122

- Valore di mercato unitario medio adottato: 300,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso deposito: mq. 122 x €/mq. 300,00 = € 36.600,00 (euro trentaseimilaseicento/00);
- VALORE DI MERCATO totale con metodologia comparativa: € 36.600,00 (euro trentaseimilaseicento/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), e non risulta dotato di certificato di agibilità.

L'immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata per quanto riguarda l'intestazione ma non per quanto riguarda le planimetrie.

Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 3

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 16 Giugno 2022, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 3, costituito da:

- LOTTO 3: immobile individuato al NCEU Incudine Foglio NCT/14, particella n. 22 sub.9, sub.10, sub.11, e NCTR Incudine Foglio n. 14, particella n.249 e particella n.274;

valore di mercato € 36.600,00 (euro trentaseimilaseicento/00).

Per l'immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 150,00 € (euro centocinquanta/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.

Gli immobili non sono in condominio.

#### LOTTO 4

Il lotto 4 è costituito dalle particelle in Comune di Incudine:

Foglio NCT/11	particella n. 294	sub.1 C/6
	particella n. 294	sub.10 C/2
	particella n. 294	sub.14 C/6

Descrizione fisica del bene.

#### Zona

Gli immobili in esame sono tutti ubicati nel Comune di Incudine (BS), in via Valeriana n.14.

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

L'accessibilità alla zona è assicurata da un sistema viario di qualità media, l'accesso all'immobile avviene da via Valeriana attraverso una strada privata asfaltata transitabile in auto.

La situazione dei parcheggi si presenta favorevole, la sufficiente presenza nelle vicinanze di parcheggi pubblici garantisce la possibilità di sosta.

La zona non servita da esercizi commerciali.

#### Immobile

La proprietà è costituita da un edificio isolato in cui trovano posto le unità immobiliari oggetto di perizia oltre ad altre unità di diversa proprietà.

La data di costruzione dell'immobile è riportata sull'autorizzazione all'abitabilità: inizio lavori 20.04.1972, fine lavori 13.04.1972, abitabile dal 05.04.1974, dati ricavati dalla documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Alla proprietà si accede dall'esterno, dalla strada pubblica (via Valeriana).

La destinazione d'uso dell'immobile è principalmente 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 intonacata e tinteggiata, serramenti in legno con tapparelle (al piano sottotetto sono presenti ante). Tetto con struttura in legno, completo di lattoneria, con manto di copertura in tegole.

Le unità immobiliari di questo lotto sono così realizzate all'interno:

- particella n. 294, sub.1: autorimessa, pareti realizzate con muratura in c.a. tinteggiata, pavimento in cemento, serramenti metallici. Il locale si presenta in medio stato di conservazione (si veda l'allegata documentazione fotografica).
- particella n. 294, sub.10: soffitta in corso di ristrutturazione (senza autorizzazione), locali "al rustico", senza serramenti interni ed esterni (presenti solo ante in legno). Si veda l'allegata documentazione fotografica.
- particella n. 294, sub.14: autorimessa, pareti realizzate con muratura in c.a. non tinteggiata, pavimento in cemento, serramenti metallici. Il locale si presenta in medio stato di conservazione (si veda l'allegata documentazione fotografica).

#### Analisi tecniche

##### Conformità edilizia / urbanistica

A tale fine il sottoscritto si è recato in data 14.04.2022 presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica comunale, dove ha potuto verificare che sono presenti le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile:

- Licenza di Costruzione, registro costruzioni n. 24 in data 13.04.1972; relativa all'immobile principale;
- Concessione Edilizia, registro costruzioni n. 16/96 protocollo n. 1180-1946 in data 11.10.1996; relativa alle nuove autorimesse;
- Concessione Edilizia, registro costruzioni n. 13/97 protocollo n. 1180-1946 in data 11.10.1996; variante alla concessione edilizia n.16/96;
- Dichiarazione inizio attività Edilizia, protocollo n. 185 in data 28.01.1999; relativa alla costruzione muretto di confine;
- Concessione Edilizia, registro costruzioni n. 14/02 protocollo n. 1285 in data 28.10.2002; relativa all'asfaltatura del piazzale e della copertura delle autorimesse;

Per quanto riguarda la conformità tra quanto rappresentato nella pratica edilizia più recente e lo stato dei luoghi:

- particella n. 294, sub.1: autorimessa, parete di fondo realizzata in difformità dalla pratica edilizia Licenza di Costruzione, registro costruzioni n. 24 in data 13.04.1972; relativa all'immobile principale: la profondità dell'autorimessa risulta minore (m. 4.15) rispetto al progetto (m. 5.15);
- particella n. 294, sub.10: soffitta in corso di ristrutturazione, l'immobile è difforme a quanto contenuto nella Licenza di Costruzione, registro costruzioni n. 24 in data 13.04.1972; relativa all'immobile principale. Nella suddetta Licenza il sottotetto non è rappresentato in pianta ma solo in sezione e in prospetto. Oltre alla presenza delle tramezzature interne si segnalano difformità rispetto alle finestre sui prospetti ed alla presenza di un balcone a nord.
- particella n. 294, sub.14: autorimessa, planimetricamente conforme; l'altezza interna rilevata (m. 2.84) risulta superiore rispetto a quella indicata in progetto (Concessione Edilizia, registro costruzioni n. 16/96 protocollo n. 1180-1946 in data 11.10.1996; relativa alle nuove autorimesse e successiva Concessione Edilizia, registro costruzioni n. 13/97 protocollo n. 1180-1946 in data 11.10.1996; variante alla concessione edilizia n.16/96) che risulta m. 2.30.

Per quanto riguarda la difformità dei locali al piano sottotetto, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Incudine, si ritiene la stessa sanabile con la presentazione di istanza di recupero sottotetto ai fini abitativi con opere già eseguite ed il pagamento di euro 5.000,00 circa oltre a diritti di segreteria e spese tecniche; il Comune determinerà la somma relativa alla monetizzazione degli spazi a parcheggio

alla presentazione dell'istanza. Segnalo che l'importo della sanzione varia nel tempo con il variare dell'importo del contributo concessorio, aggiornato annualmente dai Comuni.

Quanto sopra vale per le planimetrie catastali che parzialmente non coincidono con lo stato dei luoghi

#### Dati urbanistici

Il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 23.09.2011 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 08.02.2012;

La deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 31/07/2020 definitivamente approva la variante n. 1 al P.G.T. ed ha acquistato efficacia dalla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 03.02.2021;

Gli immobili oggetto di valutazione sono così individuati nel PGT:

- Particella n. 294: Zona E2 "Ambiti ecologici del Fiume Oglio" per circa il 2%, Zona B1 "Ambiti residenziali consolidati" per circa il 98%,

Si vedano gli allegati per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche urbanistiche e vincolistiche dell'area oggetto di perizia.

Per quanto riguarda lo Studio Geologico (ed il PAI):

Tutte la particella ricade in zona di fattibilità geologica 2c – Conoide Alluvionale;

La particella si trova inoltre completamente in Area di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua – Lettera c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Si vedano gli allegati per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche 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:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Breno (BS) in data 09.06.2017 al n. 3525 del registro generale e n. 2558 del registro particolare, in forza di verbale di pignoramento dell'UNEP presso la Corte di Appello di Brescia al numero 5911 di repertorio in data 08.05.2017 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO) piazza Garibaldi n. 16, contro [redacted] debitore esecutato, gravante su tutte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- Ipoteca volontaria iscritta a Breno (BS) il 14.05.2013 ai nn. 2746/300 per la complessiva somma di euro 663.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO) c.f. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Sondrio (SO) piazza Garibaldi n. 16, a garanzia del mutuo di cui all'atto in data 08.05.2013 n. 117041 di repertorio a rogito Notaio Gregorini;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Breno (BS) il 20.07.2016 ai nn. 3826/520 per la complessiva somma di euro 50.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO), cf. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Breno (BS) piazza Ronchi n. 4;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Breno (BS) il 16.11.2016 ai nn. 6090/807 per la complessiva somma di euro 500.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO), cf. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Breno (BS) piazza Ronchi n. 4.

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott. Giovanni Posio.

#### Provenienza

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

Fg. n.11, particella n. 294 sub.1 e sub.10

- Gli immobili di cui trattasi pervennero [redacted] in forza dell'atto di compravendita, rogito notaio Graziella Gregorini in Edolo (BS) in data 16.11.1996 rep. n. 53519, trascritto a Breno il giorno 21.11.1996 ai nn. 6327/5350, con il quale acquistava da [redacted] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili.

Fg. n.11, particella n. 294 sub. 14

- Gli immobili di cui trattasi pervennero per la quota di 4/5 [redacted] in forza dell'atto di scrittura privata di vendita, rogito notaio Gianluigi Cisotto in Edolo (BS) in data 15.01.1999 rep. n. 87765/87766, trascritto a Breno il giorno 08.02.1999 ai nn. 698/547, con il quale acquistava [redacted] per la quota di 4/5 il diritto di intera piena proprietà sugli immobili. La restante quota di 1/5 era già di proprietà [redacted] per titoli anteriori al ventennio.

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott. Giovanni Posio.

La particella Foglio n. 11 n. 294 confina a nord con le particelle n. 275 e n. 288, a ovest con la particella n.312, a sud con la particella n. 313 e con la strada pubblica, a est con la particella n. 377.

#### **Si passa ora alla descrizione del lotto.**

LOTTO 4: immobile individuato al NCEU Incudine Foglio NCT/11, particella n. 294 sub.1, sub.10 e sub.14.

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

- immobile individuato al NCEU Incudine Foglio n. NCT/11 particella n.294:
  - ✓ sub.1, immobile a destinazione autorimessa, categoria C/6 classe 1, consistenza 16 mq., superficie catastale totale mq. 16, come indicato nella visura catastale allegata. La particella risulta in via Valeriana n. 14.
  - ✓ sub.10, immobile a destinazione deposito, categoria C/2 classe 1, consistenza 82 mq., superficie catastale totale mq.91, come indicato nella visura catastale allegata. La particella risulta in via Valeriana n. 14.
  - ✓ sub.14, immobile a destinazione autorimessa, categoria C/6 classe 1, consistenza 28 mq., superficie catastale totale mq.28, come indicato nella visura catastale allegata. La particella risulta in via Valeriana n. 14.

#### Impianti

È stata verificata l'esistenza dei seguenti impianti:

- nessun impianto nelle due autorimesse; nessun impianto funzionante nel sub.10 in corso di costruzione dove però gli impianti elettrico, idraulico e sanitario sono in corso di realizzazione.

### 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:

- immobile individuato al NCEU Incudine Foglio n. NCT/11 particella n.294:

- ✓ sub.1, immobile a destinazione autorimessa, categoria C/6 classe 1, consistenza 16 mq., superficie catastale totale mq. 16, rendita € 29,75. L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: foglio n.11, particella n. 294, sub. 17 come indicato nella visura catastale allegata. La particella risulta in via Valeriana n. 14.
- ✓ sub.10, immobile a destinazione deposito, categoria C/2 classe 1, consistenza 82 mq., superficie catastale totale mq.91, rendita € 76,23. L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: foglio n.11, particella n. 294, sub. 17 come indicato nella visura catastale allegata. La particella risulta in via Valeriana n. 14.
- ✓ sub.14, immobile a destinazione autorimessa, categoria C/6 classe 1, consistenza 28 mq., superficie catastale totale mq.28, rendita € 52,06. L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: foglio n.11, particella n. 294, sub. 16 come indicato nella visura catastale allegata. La particella risulta in via Valeriana n. 14.

Lo scrivente ha verificato la parziale conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi; nel dettaglio, al foglio n.11 particella n. 294:

- sub.1: autorimessa, parete di fondo realizzata in difformità dalla pratica edilizia Licenza di Costruzione, registro costruzioni n. 24 in data 13.04.1972; relativa all'immobile principale: la profondità dell'autorimessa risulta minore (m. 4.15) rispetto al progetto (m. 5.15) planimetria catastale conforme;
- sub.10: soffitta in corso di ristrutturazione, l'immobile è difforme a quanto contenuto nella Licenza di Costruzione, registro costruzioni n. 24 in data 13.04.1972; relativa all'immobile principale. Nella suddetta Licenza il sottotetto non è rappresentato in pianta ma solo in sezione e in prospetto. Oltre alla presenza delle tramezzature interne si segnalano difformità rispetto alle finestre sui prospetti ed alla presenza di un balcone a nord. Planimetria catastale difforme, altezza media indicata in planimetria non corretta;
- sub.14: planimetria conforme.

### 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.

### Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate non risultano impianti negli immobili di cui al lotto 4 se non al sub. 10 che ha impianti in corso di realizzazione come specificato sopra.

### Barriere architettoniche

Sono presenti barriere architettoniche al sub.10, assenza di ascensore o montascale.

### 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: buona

- Offerta: media
- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per immobili ad uso abitazione: 800,00 – 1.000,00 euro/mq
- Quotazioni medie per immobili ad uso box auto: 510,00 – 640,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: scarsa

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: mq. 44

- Valore di mercato unitario medio adottato: 600,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso autorimessa: mq.44 x €/mq. 600,00 = € 26.400,00 (euro ventiseimilaquattrocento/00);
- VALORE DI MERCATO totale con metodologia comparativa arrotondato per difetto delle autorimesse: € 26.000,00 (euro ventiseimila/00);

Per il locale al piano sottotetto si considera ammissibile la sanatoria edilizia; il locale è comunque allo stato rustico e a tale grado di finitura si riferisce il valore a mq.

Superfici uso deposito/soffitta: mq. 91

- Valore di mercato unitario medio adottato: 550,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso soffitta: mq.91 x €/mq. 550,00 = € 50.050,00 (euro cinquantamilacinquanta/00);
- VALORE DI MERCATO totale con metodologia comparativa arrotondato per difetto della soffitta: € 50.000,00 (euro cinquantamila/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 risulta dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 04.04.1974 riferito alla pratica edilizia Licenza di Costruzione, registro costruzioni n. 24 in data 13.04.1972 relativa all'immobile principale: è quindi riferibile al solo sub.1.

L'immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere parzialmente aggiornata come descritto sopra.

Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 4

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 16 Giugno 2022, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 4, costituito da:

LOTTO 4: immobile individuato al NCEU Incudine Foglio NCT/11, particella n. 294 sub.1, sub.10 e sub.14.

valore di mercato € 76.000,00 (euro settantaseimila/00).

Per l'immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 100 € (euro cento/00) per quanto riguarda le due autorimesse come da definizione di indennità di occupazione. Per i locali al piano sottotetto in fase di ristrutturazione non si può indicare un canone essendo di fatto non abitabili. Si segnala che non risultano in essere contratti d'affitto per gli immobili oggetto di perizia come da allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

Gli immobili non sono in condominio.

#### LOTTO 5

Il lotto 5 è costituito dalle particelle in Comune di Vezza d'Oglio:

Foglio NCT/20

- particella n. 223 sub.5
- particella n. 223 sub.6
- particella n. 223 sub.10

Descrizione fisica del bene.

Si premette che sulla tettoia esterna è presente un impianto fotovoltaico. Lo stesso non è considerato parte integrante dell'immobile perché potrà essere rimosso e ricollocato. Non viene quindi compreso nella presente perizia di stima.

#### Zona

Gli immobili in esame sono tutti ubicati nel Comune di Vezza d'Oglio (BS), in via Dante n.21 a. L'edificio si trova inserito in una zona centrale, a destinazione prevalentemente residenziale. L'accessibilità alla zona è assicurata da un sistema viario di qualità buona, l'accesso all'immobile avviene da via Dante. 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 trovano posto le unità immobiliari oggetto di perizia oltre ad altre unità di diversa proprietà.

La data di costruzione dell'immobile non è riportata sulla domanda di autorizzazione all'abitabilità: è indicata la fine lavori 01.08.1990; l'autorizzazione all'abitabilità non risulta rilasciata dai dati ricavati dalla documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Alla proprietà si accede dall'esterno, dalla strada pubblica (via Dante).

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 intonacata e tinteggiata, serramenti in legno con ante. Tetto con struttura in legno, completo di lattoneria, con manto di copertura in tegole.

Le unità immobiliari di questo lotto sono così realizzate all'interno:

- particella n. 223, sub.5: appartamento, pareti realizzate con muratura tinteggiata, pavimento in piastrelle, serramenti in legno. Il locale si presenta in medio stato di conservazione (si veda l'allegata documentazione fotografica).
- particella n. 223, sub.6: autorimessa di fatto trasformata in abitazione ed annessa al sub.5 di cui fa parte integrante; pareti realizzate con muratura tinteggiata, pavimento in piastrelle, serramenti in legno. Il locale si presenta in medio stato di conservazione (si veda l'allegata documentazione fotografica).
- particella n. 223, sub.10: autorimessa, pareti realizzate con muratura in c.a. non tinteggiata, pavimento in piastrelle, serramenti metallici. Il locale si presenta in scarso stato di conservazione (si veda l'allegata documentazione fotografica).

Analisi tecniche

#### Conformità edilizia / urbanistica

A tale fine il sottoscritto si è recato in data 20.04.2022 presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica comunale, dove ha potuto verificare che sono presenti le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile:

- Concessione Edilizia, registro costruzioni n. 126 protocollo n. 1606/88, 427/89 in data 01.08.1989; relativa all'edificio principale;
- Concessione Edilizia, registro costruzioni n. 188/90 protocollo n. 2608/89 in data 24.05.1990; variante alla concessione edilizia n.126/89;
- Autorizzazione Edilizia n.4/1993, protocollo n. 985 in data 07.04.1993; relativa alla costruzione di box interrato a servizio del fabbricato particella 223 foglio 20;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia, protocollo n. 2919 in data 23.06.2011; relativa alla realizzazione nuova tettoia e successiva posa pannelli fotovoltaici (realizzata sopra l'autorimessa sub.10);
- Domanda di autorizzazione all'abitabilità protocollo n. 1492 in data 12.06.1990.

Per quanto riguarda la conformità tra quanto rappresentato nella pratica edilizia più recente e lo stato dei luoghi:

- particella n. 223, sub.5: appartamento, al piano seminterrato il wc è stato realizzato in difformità dalla pratica edilizia (Concessione Edilizia, registro costruzioni n. 188/90 protocollo n. 2608/89 in data 24.05.1990; variante alla concessione edilizia n.126/89); il sub 5 è stato collegato al sub.6 (autorimessa) che è stato trasformato in abitazione senza titoli autorizzativi;
- particella n. 223, sub.6: autorimessa, l'immobile è difforme rispetto a quanto contenuto nella Concessione Edilizia, registro costruzioni n. 188/90 protocollo n. 2608/89 in data 24.05.1990; variante alla concessione edilizia n.126/89; il box è stato collegato all'appartamento sub. 5 e trasformato in abitazione;
- particella n. 223, sub.10: autorimessa, planimetricamente conforme tranne che per la dimensione della porta di accesso realizzata con larghezza di m. 6.00 in luogo di m. 3.30 di progetto; l'altezza interna rilevata (m. 2.45) risulta conforme al progetto di cui all'

Autorizzazione Edilizia n.4/1993, protocollo n. 985 in data 07.04.1993; relativa alla costruzione di box interrato a servizio del fabbricato particella 223 foglio 20;

Per quanto riguarda la difformità dei locali al piano seminterrato, come indicato dal Comune di Vezza d'Oglio la stessa è sanabile con la presentazione di istanza ai sensi della LR 10.03.2017 n.7, art.3, comma 1, con opere già eseguite ed il pagamento di euro 2.000,00 circa oltre a diritti di segreteria e spese tecniche. Segnalo che l'importo della sanzione varia nel tempo con il variare dell'importo del contributo concessorio, aggiornato annualmente dai Comuni.

Quanto sopra vale per le planimetrie catastali che parzialmente non coincidono con lo stato dei luoghi

#### Dati urbanistici

Il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 12.03.2009 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n.35 del 02.09.2009;

La deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 27/10/2018 definitivamente approva la variante n. 5 al P.G.T. che ha acquistato efficacia dalla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 06.02.2019;

Gli immobili oggetto di valutazione sono così individuati nel PGT:

- Particella n. 223: Zona "Ambito residenziale consolidato classe 1 per circa il 97.7%, Zona "Ambito residenziale consolidato classe 2" per circa lo 0.4%, viabilità per circa l'1.9%, ambiti soggetti a normativa particolareggiata 0.4%.

Si vedano gli allegati per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche urbanistiche e vincolistiche dell'area oggetto di perizia.

Per quanto riguarda lo Studio Geologico (ed il PAI):

Tutta la particella ricade in zona di fattibilità geologica 3 – Area connessa a problematiche di versante avente pendenze medie e zona soggetta a amplificazione sismica litologica e geometrica Z4C;

La particella si trova inoltre completamente in Area di Vincolo Idrogeologico ex R.D. n.3267/1923.

Si vedano gli allegati per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche 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:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Breno (BS) in data 09.06.2017 al n. 3525 del registro generale e n. 2558 del registro particolare, in forza di verbale di pignoramento dell'UNEP presso la Corte di Appello di Brescia al numero 5911 di repertorio in data 08.05.2017 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO) piazza Garibaldi n. 16, contro [redacted] debitore esecutato, gravante su tutte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- Ipoteca volontaria iscritta a Breno (BS) il 14.05.2013 ai nn. 2746/300 per la complessiva somma di euro 663.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO) c.f. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Sondrio (SO) piazza Garibaldi n. 16, a garanzia del mutuo di cui all'atto in data 08.05.2013 n. 117041 di repertorio a rogito Notaio Gregorini.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Breno (BS) il 20.07.2016 ai nn. 3826/520 per la complessiva somma di euro 50.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO), cf. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Breno (BS) piazza Ronchi n. 4;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Breno (BS) il 16.11.2016 ai nn. 6090/807 per la complessiva somma di euro 500.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio (SO), cf. 00053810149, con domicilio ipotecario eletto in Breno (BS) piazza Ronchi n. 4.

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott. Giovanni Posio.

#### Provenienza

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

Fg. n.20, particella n. 223 subb. 5, 6 e 10:

- Gli immobili di cui trattasi pervennero [redacted] in forza dell'atto di compravendita, rogito notaio Graziella Gregorini in Edolo (BS) in data 23.06.1990 rep. n. 23952, trascritto a Breno il giorno 17.07.1990 ai nn. 3396/2874, con il quale acquistava [redacted] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili.

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Dott. Giovanni Posio.

La particella Foglio n. 20 n. 223 confina a nord con le particelle n. 221 e n. 222, a ovest con la particella n.389, a sud con la strada pubblica, a est con la particella n. 224.

#### **Si passa ora alla descrizione del lotto.**

LOTTO 5: immobile individuato al NCEU Vezza d'Oglio Foglio NCT/20, particella n. 223 sub.5, sub.6 e sub.10.

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

- immobile individuato al NCEU Vezza d'Oglio Foglio n. NCT/20 particella n.223:
  - ✓ sub.5, immobile a destinazione residenziale, categoria A/3 classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 74, totale escluse aree scoperte mq. 68, come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Ronchi s.n.c. sulla visura catastale.
  - ✓ sub.6, immobile a destinazione autorimessa, categoria C/6 classe 2, consistenza 15 mq., superficie catastale totale mq.15, come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Ronchi s.n.c. sulla visura catastale.
  - ✓ sub.10, immobile a destinazione autorimessa, categoria C/6 classe 2, consistenza 42 mq., superficie catastale totale mq. 52, come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Dante n. 21/a.

#### Impianti

È stata verificata l'esistenza dei seguenti impianti:

- nell'appartamento impianto elettrico e idro-termo-sanitario;
- nell'autorimessa impianto elettrico.

#### 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:

- immobile individuato al NCEU Vezza d'Oglio Foglio n. NCT/20 particella n.223:

- ✓ sub.5, immobile a destinazione residenziale, categoria A/3 classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 74, totale escluse aree scoperte mq. 68, rendita € 162.68, come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Ronchi s.n.c. sulla visura catastale.
- ✓ sub.6, immobile a destinazione autorimessa, categoria C/6 classe 2, consistenza 15 mq., superficie catastale totale mq.15, rendita € 37.18 come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Ronchi s.n.c. sulla visura catastale.
- ✓ sub.10, immobile a destinazione autorimessa, categoria C/6 classe 2, consistenza 42 mq., superficie catastale totale mq. 52, rendita € 104.12 come indicato nella visura catastale allegata.  
La particella risulta in via Dante n. 21/a.

Lo scrivente ha verificato la parziale conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi; nel dettaglio, al foglio n.20 particella n. 223:

- sub.5: planimetria catastale sostanzialmente conforme tranne che per la diversa rappresentazione del wc al piano inferiore e alla fusione con il sub. n.6;
- sub.6: completamente difforme inquanto trasformato in abitazione;
- sub.10: planimetria conforme.

#### 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.

#### Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate non risultano certificati di agibilità dei locali e quindi i relativi documenti all'impiantistica.

#### Barriere architettoniche

Sono presenti barriere architettoniche, assenza di ascensore o montascale.

#### 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: buona
- Offerta: media
- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per immobili ad uso residenza: 970,00 – 1.450,00 euro/mq
- Quotazioni medie per immobili ad uso autorimessa: 810,00 – 970,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: scarsa

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: mq. 52 (comprensiva della superficie della tettoia al piano superiore).

- Valore di mercato unitario medio adottato: 900,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso autorimessa: mq.52 x €/mq. 900,00 = € 46.800,00 (euro quarantaseimilaottocento/00);
- VALORE DI MERCATO autorimessa con metodologia comparativa: € 46.800,00 (euro quarantaseimilaottocento/00);

Per il locale al piano seminterrato (accatastato come box auto) si considera ammissibile la sanatoria edilizia: si considera quindi la sua superficie residenziale e la si unisce a quella dell'appartamento.

Superfici uso residenza: mq. 89

- Valore di mercato unitario medio adottato: 1.000,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso residenza: mq.89 x €/mq. 1.000,00 = € 89.000,00 (euro ottantanovemila/00);
- VALORE DI MERCATO dell'appartamento con metodologia comparativa: € 89.000,00 (euro ottantanovemila /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), non risulta dotato di certificato di agibilità.

L'immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere parzialmente aggiornata come descritto sopra.

#### Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 5

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 16 Giugno 2022, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 5, costituito da:

LOTTO 5: immobile individuato al NCEU Vezza d'Oglio Foglio NCT/20, particella n. 223 sub.5, sub.6 e sub.10

valore di mercato € 135.800,00 (euro centotrentacinquemilaottocento/00).

Per l'immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 130 € (euro centotrenta/00)

per l'autorimessa e attorno ai 350 € (trecentocinquanta/00) per l'appartamento.

riccardo arzaroli architetto

---

Si segnala che non risultano in essere contratti d'affitto per gli immobili oggetto di perizia come da allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

Gli immobili non sono in condominio.



Riassumendo, i lotti esaminati hanno i seguenti valori:

LOTTO 1: € 66.000,00

LOTTO 2: € 27.000,00

LOTTO 3: € 36.600,00;

LOTTO 4: € 76.000,00;

LOTTO 5: € 135.800,00;

**VALORE TOTALE DEI BENI STIMATI: € 341.400,00 (trecentoquarantunomilaquattrocento/00)**

Si tenga conto delle spese da sostenere per le sanatorie, i diritti di segreteria e le spese tecniche così come illustrate nelle descrizioni dei lotti.

La presente relazione si compone di n. 31 pagine.

Edolo, 16 Giugno 2022

arch. Riccardo Arzaroli

Seguono allegati.

