

**TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Oggetto:** *Es. imm 1018/2010:*

*Promossa da:* [REDACTED]

**Richiesta di integrazione Lotto 3.**

Ill.mo Giudice Dott. Franchioni Stefano,

Facendo seguito alla richiesta di integrazioni, trasmessa al sottoscritto CTU in data 05.07.2023 a mezzo PEC, in merito alla verifica della conformità catastale e all'aggiornamento dei valori di vendita ad oggi, degli immobili facenti parte del Lotto 3, siti nel Comune di Mazzano in via B. Portesi civico 38/40 così catastalmente indentificati:

- 1) Catasto urbano – Comune di Mazzano – sezione NCT – **foglio 16 - mappale 60 – sub.1**  
- P. S1-T-1 – cat. A2 – cl.3 – vani 12 – Rc € 774,69  
(Appartamento, servizi ed accessori).
- 2) Catasto urbano – Comune di Mazzano – sezione NCT – **foglio 16 - mappale 60 – sub.7**  
- P. T – cat. C2 – cl.3 – mq 285 – Rc € 632,92 - (Magazzino)

Avendo potuto ispezionare gli immobili in data 14/07/2023, in base agli ulteriori elementi acquisiti presso gli Uffici e gli Enti preposti si relaziona in merito alle integrazioni richieste:

**DICHIARAZIONE RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr.2285, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mazzano (BS) ed in base a quanto rilevato in loco in data 14/07/2023, con la presente;

**DICHIARA**

***Per il Lotto 3***

- La NON REGOLARITA' edilizio urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli Abilitativi edilizi citati.

**Arch. Samuele Ferlicca**  
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)  
Tel 3392427235



Rispetto all'ultima pratica edilizia agli atti (Concessione Edilizia in Sanatoria n.78/89 del 18/12/1989), sono state realizzate opere interne e modifiche di alcune aperture esterne senza titolo abilitativo, riguardanti sia l'unità abitativa (sub.1) che il magazzino (sub.7). A seguito di confronto con Ufficio Tecnico Comunale si conferma la necessità di pratica in sanatoria (SCIA) con pagamento di una sanzione pecuniaria prevista dal DM 380/2001 in € 516,00 per unità immobiliare (€ 516 x n.2 unità immobiliari = € 1.032).

La pratica andrà depositata da un tecnico abilitato considerando una spesa quantificabile in € 2.000 + Cassa Previdenziale ed Iva di Legge.

Nota Importante: Si fa presente che il subalterno 7 risulta composto, tra l'altro, da un capannone quasi interamente crollato con copertura in eternit che risulta rotta in diversi punti.

A seguito di verifiche condotte presso ufficio Tecnico del Comune di Mazzano si conferma la possibilità di ricostruzione di detto capannone rispettando il sedime e la sagoma a suo tempo assentiti con l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso attuale. Eventuali modifiche possono essere ammesse solo tramite approvazione di Piano Attuativo convenzionato con reperimento standard urbanistici.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti nr. 2285, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco in data 14/07/2023 con la presente:

DICHIARA

#### **Per il Lotto 3**

La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Rispetto all'ultima planimetria catastale agli atti sono state apportate alcune modifiche riguardanti opere interne e modifiche di alcune aperture esterne.

E' necessaria quindi una pratica di aggiornamento catastale, dopo aver depositato la SCIA di sanatoria presso il Comune di Mazzano, al costo quantificato in € 700,00 + Cassa Previdenziale ed IVA di Legge.

Brescia, lì 01 Settembre 2023



Arch. Samuele Ferlicca

**Arch. Samuele Ferlicca**  
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)  
Tel 3392427235



## ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEI PIÙ PROBABILI VALORI DI MERCATO.

Nel corso delle indagini effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle delle unità in esame. Tra le fonti dalle quali si sono reperiti i dati per la stima si evidenziano:

- “Listino dei valori degli immobili”, anno 2023 della “Borsa Immobiliare di Brescia” (società “ProBrixia” Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia);
- Osservatorio del Mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate) Semestre II 2022;
- Operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare.

Dalle indagini effettuate, sopra citate, per unità residenziali da ristrutturare (circa 40÷50 anni equivalenti), in posizioni simili a quelle della costruzione residenziale in esame (Subalterno 01), si è desunto il seguente range di valori medi unitari per metro quadrato di superficie commerciale:

400÷ 500 €/m<sup>2</sup> IVA esclusa

Si considera pertanto il seguente valore unitario medio di mercato, per unità residenziali da ristrutturare:

450 €/m<sup>2</sup>

Di seguito si applicano al valore unitario medio di mercato assunto, i coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie della costruzione residenziale in esame:

Per la costruzione residenziale in oggetto si considerano i seguenti fattori:

F.uc fattore relativo all’ubicazione della costruzione	1,00 (range 0,95÷1,00)
F.uc fattore relativo alle caratteristiche della costruzione	1,00
F.d fattore relativo alle dimensioni dell’unità	0,95 (range 0,95÷1,00)
Coefficiente globale unico = (1,00* 1,00*0,95) =	0,95

Conseguentemente il valore unitario di mercato della costruzione residenziale in esame (Subalterno 01) risulta pari a [= 0,95\* 450,00 €/m<sup>2</sup> = 427,5 €/m<sup>2</sup>] 425,00 €/m<sup>2</sup>

Il subalterno 7 risulta composto, tra l’altro, da un capannone quasi interamente crollato con copertura in cemento-amianto (eternit) che risulta gravemente danneggiata in diversi punti.

Pertanto risulta necessario, prima di ogni altra operazione, al fine di bonificare il sito, eseguire la messa in sicurezza dei manufatti in cemento-amianto (incapsulatura e trasporto presso discarica specializzata), mediante ditta specializzata.

Pertanto di seguito si quantificano i costi per la bonifica delle lastre in cemento-amianto, sulla base del prezzario della Regione Lombardia n.01 2023, da decurtare dal valore di mercato della costruzione.



Le operazioni da eseguirsi per la messa in sicurezza del sito consistono nella pulizia, nell'incapsulamento e nella rimozione e conferimento in discarica autorizzata (voci del prezzario della Regione Lombardia n.01 2023: 1C.01.800.0010, 1C.01.800.0020, 1C.01.800.0040, 1C.01.800.0040A) a cui corrisponde un costo complessivo unitario pari a circa 31,5 €/m<sup>2</sup>; conseguentemente il costo di tale operazione di messa in sicurezza risulta pari a circa [= 31,5 €/m<sup>2</sup> x 245 m<sup>2</sup>] 7.750 € + IVA.

Date le caratteristiche e lo stato del capannone, consistente prevalentemente in piantini di acciaio (su pavimentazione in calcestruzzo) a sostegno di copertura anch'essa in acciaio finita da lastre in cemento-amianto, non è conveniente la sua riparazione.

Il costo per lo svuotamento del capannone è valutato a corpo pari a 1.500 € + IVA (vedasi fotografie dello stato dell'interno della costruzione).

Il costo per la demolizione del capannone (pavimentazione inclusa) e per il trasporto delle macerie in discarica, accesso incluso, in relazione alle caratteristiche del capannone stesso, è valutato sulla base di un costo unitario pari a [= 30 €/m<sup>2</sup> + 2,5 €/m<sup>2</sup>] 32,5 €/m<sup>2</sup>; conseguentemente il costo di demolizione risulta pari a circa [= 32,5 €/m<sup>2</sup> x 245 m<sup>2</sup>] 8.000 € + IVA.

Le indagini sopra citate, per lotti in ambito artigianale, hanno fornito il seguente range di valori medi unitari per metro quadrato di superficie dei lotti:

110÷ 140 €/m<sup>2</sup> IVA esclusa

In relazione al rapporto tra superficie del "lotto" e superficie edificabile (uguale alla superficie dell'esistente capannone), pari a circa 0,30, inferiore al convenzionale rapporto sussistente nei lotti (0,50), si considera quale valore unitario il minimo del range sopra riportato:

110 €/ m<sup>2</sup> IVA esclusa

#### Consistenza

- |                                     |                          |                                     |  |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Rilievo                  | <input checked="" type="checkbox"/> | in loco con collaboratore              |
| Per ulteriore verifica:             |                          |                                     |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> | Planimetria catastale                  |
|                                     |                          | <input checked="" type="checkbox"/> | Elaborato grafico (atto autorizzativo) |

Data di sopralluogo: 14/07/2023

#### Criterio di misurazione

- SEL(superficie Esterna Lorda al netto del 50% dei muri confinanti con altre u.i.)  
Per superficie lorda, secondo la consuetudine locale del mercato immobiliare, si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà.

#### Calcolo superfici di proprietà:

Superfici principali della costruzione residenziale			
-	piano terra	~ m <sup>2</sup>	198 +11
-	piano primo	~ m <sup>2</sup>	224



Superfici secondarie:	Indice mercantile	Sup. commerciale
- portici al p.t. ~ m <sup>2</sup> 53	50%	~ m <sup>2</sup> 26,5
- loggiato al p.p. ~ m <sup>2</sup> 27	50%	~ m <sup>2</sup> 13,5
- balcone al p.p. ~ m <sup>2</sup> 5	25%	~ m <sup>2</sup> 1,25
- cantina al p.int. ~ m <sup>2</sup> 36	50%	~ m <sup>2</sup> 18
- laboratorio al p.t. (parte del Sub.07) – equiparato a garage ~ m <sup>2</sup> 34	50%	~ m <sup>2</sup> 17
- area libera (parte della corte comune) antistante la costruzione residenziale ~ m <sup>2</sup> 436	5%	~ m <sup>2</sup> 21,8

**Superficie commerciale della costruzione residenziale Sub. 01 (incluso laboratorio parte del Sub.07)**

~ m<sup>2</sup> **531,05**

Superficie del magazzino / capannone

~ m<sup>2</sup> 245 -11

Area libera (parte della corte comune) antistante il capannone

~ m<sup>2</sup> 535

**Superficie del “lotto ideale” del Sub. 07 (escluso laboratorio annesso al Sub.01)**

~ m<sup>2</sup> **769**

**Costruzione residenziale Subalterno 01**

**incluso laboratorio parte del Sub.07 e area libera (parte della corte comune) antistante**

Superficie commerciale

~ m<sup>2</sup> 531,05

Valore di mercato della costruzione residenziale

$425,00 \text{ €/m}^2 \times 531,05 \text{ m}^2 - (1032 \text{ €} + 2.538 \text{ €} + 888 \text{ €})^* - 3.660 \text{ €}^{**} =$

$= \text{€ } 217.578,25 \rightarrow$

**€ 218.000,00** (imposte di acquisizione escluse)

\* costi da sostenersi per sanatoria della costruzione

\*\* costo da sostenersi per svuotamento della costruzione (a corpo 3.000 € + IVA - vedasi fotografie inerenti il grado di riempimento dei locali interni)

**Costruzione artigianale Subalterno 07**

**escluso laboratorio connesso al Sub.01 e inclusa area libera (parte della corte comune) antistante**

Superficie del “lotto” artigianale ipotizzato libero

~ m<sup>2</sup> 769

Valore di mercato del “lotto” artigianale ipotizzato libero

$110,00 \text{ €/m}^2 \times 729 \text{ m}^2 - (7.750 \text{ €} + 1.500 \text{ €} + 8.000 \text{ €})^* =$

$= \text{€ } 62.940,00 \rightarrow$

**€ 63.000,00** (imposte di acquisizione escluse)

**Arch. Samuele Ferlicca**

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



\* costi da sostenersi per rimozione cemento-amianto, svuotamento e demolizione

**Valore di mercato totale del complesso immobiliare in esame**  
**composto da costruzione residenziale e “lotto” artigianale ipotizzato libero**

€ 218.000,00 + € 63.000,00 = **€ 281.000,00** (imposte di acquisizione escluse)

**ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO  
IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA.**

Per il complesso immobiliare in oggetto, in base alle dinamiche del mercato immobiliare di zona ed agli attuali tempi medi di vendita, ai fini della determinazione del valore di realizzo, si ritiene opportuno applicare al valore di mercato un coefficiente pari allo 0,85 (media del range 80÷90%) del valore stimato in libero mercato.

**Valore di realizzo totale del complesso immobiliare in esame**  
**composto da costruzione residenziale e “lotto” artigianale ipotizzato libero**

Valore di mercato stimato € 281.000,00  
Valore di realizzo = € 281.000,00 \* 85% = € 238.850,00  
**€ 239.000,00** (imposte di acquisizione escluse)

**RIEPILOGO**

Più probabile valore in libero mercato:

€ 281.000,00 (imposte di acquisizione escluse) (Euro duecento-ottantuno-mila/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

€ 239.000,00 (imposte di acquisizione escluse) (Euro duecento-trentanove-mila/00)

Data rapporto di valutazione: 01/09/2023

Arch. Samuele Ferlicca  


**Arch. Samuele Ferlicca**  
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)  
Tel 3392427235



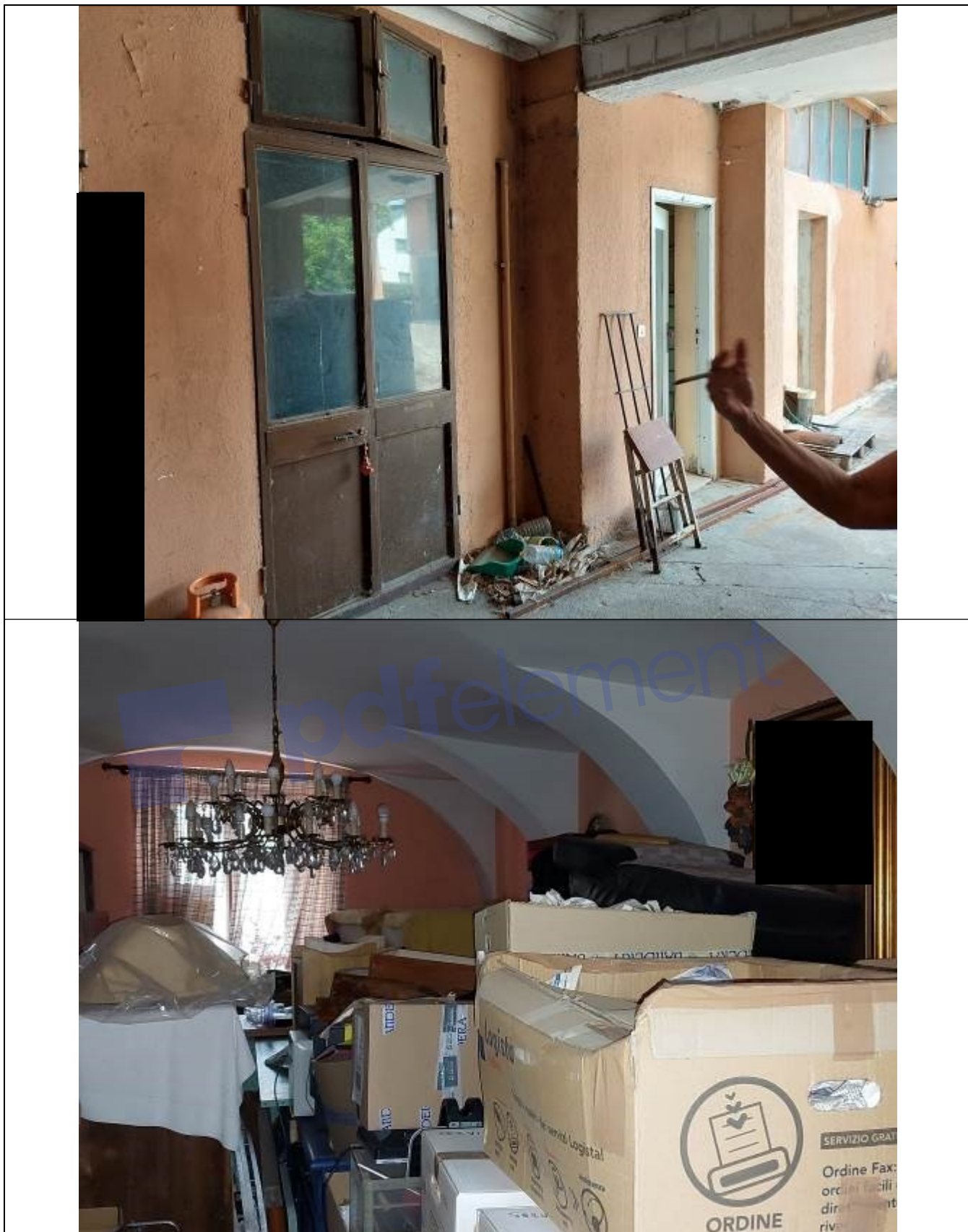
## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA

### Unità Abitativa



**Arch. Samuele Ferlicca**  
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)  
Tel 3392427235



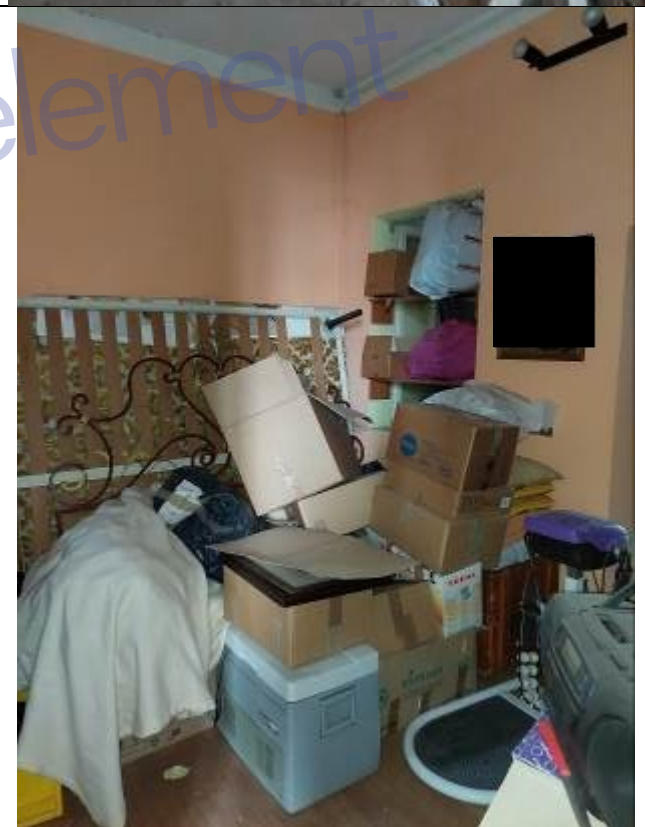
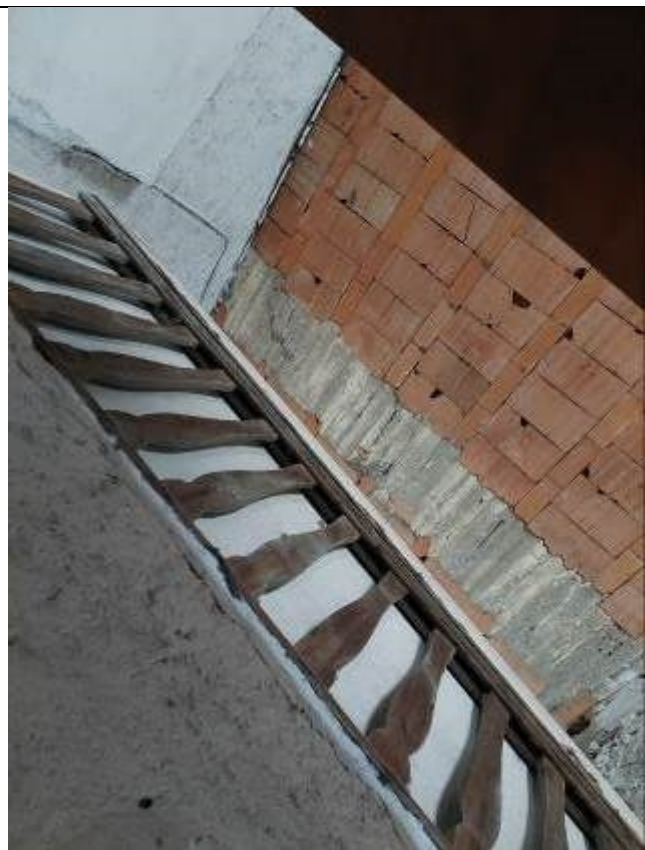






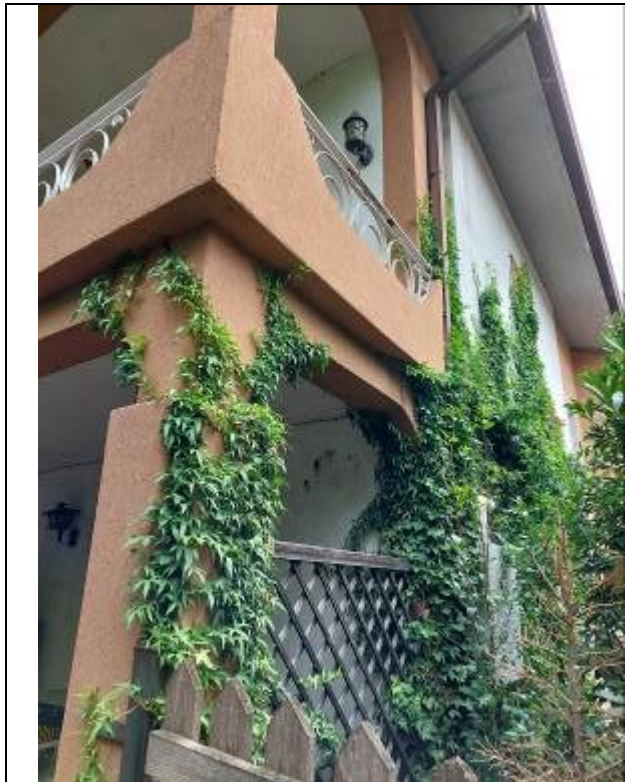












## Capannone/Magazzino

