

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Esecuzione Immobiliare n. 32/2021

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dott.sa Giulia La Malfa

## Anagrafica

Creditore procedente: [REDACTED]

Rappresentato [REDACTED]

Esecutato [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED] - [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato /

Intervenuti alla data di stima [REDACTED]

Esperto incaricato: **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della

Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via A. De Gasperi n°1 Castel Mella (BS),

Tel. 3385841980, posta elettronica [geometra@giordanoconter.it](mailto:geometra@giordanoconter.it) – posta certificata

[giordano.conter@geopec.it](mailto:giordano.conter@geopec.it)

Timbro e firma



## **INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE**

**Ordine del G.O.T. Dott. Davide Foppa Vicenzini dell'udienza del**

**06/10/2021**

*"Ordina integrazione di perizia in ordine a tutti i rilievi presentati da parte debitrice e della custode, in particolare in ordine al valore delle singole quote pignorate sia in proprietà che in usufrutto; all'accatastamento del lotto n°3, con ordine, qualora lo stesso non risultasse correttamente accatastato, di procedere al relativo incombente; in ordine alla pericolosità del muro di recinzione. Ordina altresì che il CTU, anche qualora confermasse i valori di stima già esposti, riporti anche i valori di tutti i lotti utilizzando le quotazioni del listino "ProBrixia" e i dati OMI. Assegna termine al CTU per il deposito della perizia al 28/02/2022...".*

Per quanto sopra richiesto si relaziona quanto segue:

*1) Ordina integrazione di perizia in ordine a tutti i rilievi presentati da parte debitrice e della custode, in particolare in ordine al valore delle singole quote pignorate sia in proprietà che in usufrutto*

Va preliminarmente specificato che nell'allegato alla relazione peritale "ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO", si descrive la metodologia utilizzata per la valutazione di stima. In particolare si specifica come il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards sia dal Codice



delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto ed al segmento di mercato in cui si è operato. In questo quadro di difficoltà, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si impiegano procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che però si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorchè **general**, come possono essere i vari borsini immobiliari. Per questa ragione il sottoscritto esperto estimatore ha ricercato listini immobiliari quali "ProBrixia", Omi e Borsino Immobiliare nonché reperito comparabili posti in vendita di immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima. Dopo attenta analisi si è scelto il valore da utilizzare per la stima degli immobili riportando le caratteristiche degli stessi nell'allegato alla relazione prodotta.

Analizzato nel dettaglio la valutazione estimativa redatta, in merito al lotto 1, si sono reperiti i seguenti dati: listino "ProBrixia" edito dalla Camera del Commercio di Brescia anno 2020, che riporta per i valori "agibile 1", zona Capriano del Colle al mq. Minimo €. 775,00 e max €. 1.030,00 ove per "agibile 1" si intendo valori riferiti a immobili con vetustà pari da 30 a 40 anni. Nelle osservazioni rivolte dall'esecutato, viene indicato che "agibile 1" è errato e deve essere utilizzato il valore a "nuovo" in quanto l'immobile è stato completamente ristrutturato. Nelle "indicazioni e avvertenze" del listino



"ProBrixia" allegato alla presente, viene indicato che *la categoria "nuovo" si riferisce ad immobili ultimati a nuovo e/o completamente ristrutturati (con classi energetiche A1\_A2\_A3\_A4 secondo la DGR X/3868 del 17/07/2015 e secondo le prescrizioni antisismiche previste per legge)*. Pur non avendo un attestato di prestazione energetica si può affermare che l'immobile non ha caratteristiche tali da essere in classificato in classe energetica A1, A2, A3 o A4 e così pure in non conforme alle prescrizioni antisismiche previste per legge dato che durante gli accessi agli atti non si sono reperite pratiche di adeguamento sismico. L'esecutato afferma anche che *la villa è stata completamente ristrutturata (impianti, interni, coperture ecc.) meno di 15 anni orsono* giustificando l'intervento con il titolo edilizio DIA prot. 2912 in 31/03/2006 ove, nelle realtà sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria che ben differiscono da una ristrutturazione completa. Confrontando le fotografie depositate nella pratica prima menzionata allegate alla presente con lo stato dei luoghi si evince chiaramente come l'immobile non abbia subito una ristrutturazione: la tonalità delle facciate è la stessa (tinteggiatura con più di quindici anni ben superiori ad una normale manutenzione), stessi serramenti e stessi pavimenti esterni. Va poi sottolineato che il piano interrato non sembra nemmeno sia stato oggetto nemmeno di manutenzione straordinaria come si evince dai pavimenti (ove presenti in quanto la maggior parte realizzata in cemento), impianti e serramenti di epoca tutt'altro che recente. Sicuramente si posso confermare le opere manutentive eseguite e dichiarate nella pratica autorizzativa presentata al Comune di Capriano del Colle, tanto che correttamente all'interno della relazione peritale si è indicato le vetustà degli impianti dell'epoca della manutenzione. Considerando l'età costruttiva avvenuta nel 1974 (oltre quarant'anni), le manutenzione eseguite nel 2006 sono doverose al mantenimento dell'immobile che



diversamente si presenterebbe in uno stato manutentivo minimo o scadente. Concludendo è quindi corretto l'applicazione del parametro "Agibile 1".

È stato poi reperito il listino O.M.I. (anno 2020 – semestre 2) per la zona "Centrale", destinazione residenziale, stato conservativo normale, Ville e Villini, valore unitario al mq. Minimo €. 1.150,00 e max €. 1.400,00 ove il glossario dell'Agenzia delle Entrate riporta le seguenti definizioni:

- Villa: Edificio unifamiliare, a destinazione abitativa di tipo privato, con caratteristiche costruttive, finiture e dotazione di impianti e servizi di livello superiore all'ordinario; dotato di ampia area ad uso esclusivo adibita a parco o giardino generalmente attrezzato.

- Villino: Edificio, a destinazione abitativa di tipo privato, suddiviso anche in più unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive e di rifinitura proprie di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree a giardino.

È evidente come l'edificio non ha *finiture e dotazione di impianti e servizi di livello superiore all'ordinario*, bensì ha *caratteristiche tipologiche e costruttive e di rifinitura proprie di un fabbricato di tipo civile o economico* che fanno propendere l'esatto inquadramento in "villino" con conseguentemente scelta del valore unitario minimo, al quale poi deve essere applicata una riduzione in funzione del vetustà dell'immobile.

Il terzo listino reperito "Borsino immobiliare" riporta valori per "ville e villini", valori "medi", valore unitario al mq €. 1.186,02 e anche per questo deve essere applicata una riduzione in funzione del vetustà dell'immobile che giustifica il prezzo unitario inferiore utilizzato nella relazione peritale.

Volendo comunque provare ad eseguire una media ponderata dei lavori sopra esposti



(€. 775,00 + €. 1.030,00 + €. 1.150,00 + €. 1.400,00 + €. 1.186,02 dividendo la somma per cinque) si ottiene un valore €. 1.108,20 al mq, di poco superiore a quello di €. 950,00 utilizzato per la stima ma senza considerare nessuna detrazione, per il listino Omi e Borsino, dovuta alla vetustà dell'immobile. Incide poi nel valore la dimensione dell'immobile (più l'immobile è grande e più il valore unitario è inferiore) e l'accesso all'immobile posto in area non completamente urbanizzata, che avviene su strada sterrata e senza impianto di smaltimento dell'acqua piovana e senza impianto di illuminazione.

Analizzando i comparabili reperiti e alle osservazioni eseguite dall'esecutato si esprime quanto segue: il primo comparabile reperito è costituito da villa con corte esclusiva, di mq 338, posto in vendita con richiesta di €. 259.000,00 con conseguente valore di €. 766,27 al mq.

Diversamente da quanto osservato dall'esecutato, l'immobile ha caratteristiche comparabili simili a quello di progetto (è impossibile reperire immobili identici): trattasi di villa indipendente con due camere da letto e due bagni, giardino posto sui quattro lati (410 mq non si può definire "microscopico"), realizzata in epoca costruttiva simile, in zona centrale all'abitato di Capriano del Colle e superficie simili: superficie principale pari a 126 mq (contro 175 mq), superfici accessorie pari 312 mq (contro 304 mq), portici e balconi 59 mq (contro 33 mq). Nelle osservazioni presentate vengono valutate le superfici commettendo un palese errore: da una parte si considera una superficie abitabile di 126 mq e la si paragonarla a 400 mq di superficie commerciale (che comprende tutte le superfici accessorie indicizzate) senza valutare che superficie abitabile e commerciale sono parametri diversi non paragonabili. A livello di finiture, lo stato di conservazione dell'immobile è buono, mai ristrutturata (come di fatto anche l'immobile



oggetto di perizia) con un prezzo inferiore che recepisce uno stato conservativo consono alla richiesta economica.

Il secondo comparabile è una Villa di mq 271 con corte esclusiva posta in vendita a €. 259.000,00 con conseguente valore di €. 955,71 al mq, ove l'esecutato contesta l'ubicazione indicando erroneamente la posizione. L'immobile è posto in pieno centro abitato di Capriano del Colle (dista dal municipio 700 mq e quindi non può sicuramente essere a Fenili Belasi) e composta da un piano terra e accessori al piano primo, con vetustà inferiore rispetto all'immobile in oggetto con richiesta al mq pressoché identica a quella utilizzata per la valutazione estimativa.

Il terzo comparabile è una Villa di mq 230 con corte esclusiva posta in vendita a €. 285.000,00 con conseguente valore di €. 1.239,14 al mq ed effettivamente ubicata a Fenili Belasi: si specifica che la frazione dista dal centro di Capriano meno di 2 km ma comunque in zona residenziale gradevole e ben servita (forse anche meglio del centro di Capriano del Colle) e non prossima all'area industriale. Sicuramente questo immobile è quello con caratteristiche meno simili e per questo è giustificata la differenza maggiore tra i due prezzi unitari.

Volendo anche in questo caso eseguire una media ponderata dei valori reperiti al mq (€. 766,27 + €. 955,71 + €. 1.239,14 da dividere per tre) si ottiene un valore pari a €. 987,00 al mq molto simile a €. 950,00 utilizzato nella relazione estimativa. Anche in questo caso, il prezzo inferiore utilizzato è giustificato dall'accesso all'immobile posto in area non completamente urbanizzata come già prima spiegato e deve essere tenuto in considerazione che gli annunci immobiliari mai rispecchiano il valore di vendita effettiva in quanto in sede di trattativa questo viene ridotto.

Per tutto quanto espresso nella relazione peritale e nella presente integrazione, la



documentazione è esaustiva e sufficiente a stimare correttamente gli immobili. Per questo gli esempi proposti dall'esecutato, per il quale qual ora presi in considerazione necessitano di verifica della veridicità e analisi delle caratteristiche intrinseche, non si considerano ma per meglio rispondere a quanto richiesto si è voluto comunque esaminare sommariamente la documentazione fornita. L'immobile definito "esempio 1" ha caratteristiche completamente diverse dall'immobile oggetto di stima: disposto su tre piani fuori terra e interrato, realizzato nel 2001, soggiorno con travi a vista in legno e ampia altezza di piano, cinque camere, giardino da 950 mq, finiture di pregio quali parquet, riscaldamento a pavimento con pompa di calore e impianto fotovoltaico installati quest'anno, il tutto ha giustificare un valore economico così elevato. Il secondo esempio rappresenta una villa posta in un vigneto di 1.200 mq che influenza in modo sostanziale il prezzo finale dell'immobile. Il terzo esempio è una abitazione del tipo a schiera, non confrontabile con una villa singola, realizzata nel 2000 e disposta su due piani fuori terra più interrato.

In merito alla regolarità edilizia, effettivamente nella relazione peritale non è menzionata la Dia prot. 2912 del 31/03/2006 in quanto l'ufficio tecnico del Comune di Capriano del Colle, nonostante la richiesta del sottoscritto estimatore di fornire tutti i titoli edilizi dell'immobile, non hanno reperito tale documento. Si è quindi provveduto a segnalare l'errore al tecnico comunale il quale, dopo aver reperito tutta la documentazione, ha permesso un nuovo accesso in data 13/10/2021. Il titolo edilizio tratta la manutenzione straordinaria dell'immobile (NON la ristrutturazione) e non influisce sulla dichiarazione di conformità resa nella relazione peritale in quanto una pratica di comunicazione di esecuzione di opere di manutenzione non può modificare le difformità già segnalate e per di più le opere richieste sono state realizzate in modo difforme





evidenziando la mancata conformità urbanistica con indispensabile richiesta di sanatoria edilizia.

In merito ai lotti 2 e 3 si relaziona quanto segue: per una corretta valutazione estimativa si è deciso di valutare il terreno su cui è edificato l'immobile e calcolare il costo sostenuto per la sua realizzazione. Per quanto attiene al valore del terreno, si è reperito il listino immobiliare ProBrixia Camera del Commercio di Brescia listino anno 2020, ove per la zona Capriano del Colle, riporta un valore al mc pari a minimo €. 140,00 e max €. 190,00. Nelle "indicazioni e avvertenze", allegato alla presente, si rileva che *le aree residenziali si intendono completamente urbanizzate*. L'esecutato nelle osservazioni, probabilmente non avendo dimestichezza con tale listino, dichiara erroneamente che i valori si riferiscono a aree non urbanizzate e basando di conseguenza la maggior parte delle proprie affermazioni su tale errata convinzione. Un secondo abbaglio poi è quello di definire l'area in cui vi sono gli immobili urbanizzata in quanto la stessa non lo è: un'area si definisce urbanizzata quanto sono realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria quali le strade a servizio degli insediamenti completa di opere per lo smaltimento delle acque bianche (piovane) e segnaletica stradale, i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere), la rete idrica, la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento, la rete telefonica, la pubblica illuminazione , ecc. L'area ove sono ubicati gli immobili è servita da strada sterrata priva di pavimentazione, di segnaletica verticale e orizzontale. Vanno verificati tutti i servizi tecnologici realizzati ove sicuramente non è presente l'impianto di illuminazione e l'impianto di raccolta delle acque bianche della strada. Successivamente si deve procedere alla cesione delle aree e dei servizi tecnologici realizzato al comune che ad oggi sono ancora



di proprietà dei singoli privati lottizzanti (si veda, ad esempio il lotto 4 della relazione peritale). Infine, come già evidenziato nella relazione peritale, il comune di Capriano del Colle, non avendo convenzioni in corso di validità, non è in grado di definire se le opere di ultimazione saranno a carico degli acquirenti degli immobili o realizzati direttamente dal comune a propria cura e spese e tantomeno eventuali tempistiche per la risoluzione di tale situazione. Nonostante questo il sottoscritto estimatore ha utilizzato un valore pari a €. 165,00 al mc ben superiore al minimo pari a €. 140,00 al mc (da utilizzare per aree urbanizzate) per valorizzare la buona posizione dell'area e del contesto circostante. Certamente non si può dichiarare, come invece fa l'esecutato nelle osservazione, che il perito *ha ritenuto di dover identificare il prezzo minimo di vendita.* Sono stati poi utilizzati due comparabili quali: il primo riguardante terreni edificabili sul Monte Netto, di mc 502 con richiesta di €. 125.000,00 con conseguente valore di €. 249,00 al mq, dove va sicuramente considerata la posizione particolarmente pregiata (sulla collina, in adiacenza al parco dei Ronchi, e in zona circondata da ville) e come riportato sull'annuncio "*pronti per edificare*" che si intende area completamente urbanizzata. Il secondo comparabile con potenzialità edificatoria pari a mc 1.150 alienato con porzione di area agricola pari a 1.400 mq con richiesta di €. 203.000,00 con conseguente valore di €. 176,00 al mq, dove va defalcato il valore del terreno agricolo. Errata è anche l'affermazione per la quale l'esecutato dichiara che "*la conformazione del terreno dovendo rispettare le distanze minime dai confini e dalla strada provinciale l'area edificabile è talmente lunga e stretta che di fatto non è edificabile*" in quanto da una misura sommaria eseguita in mappa il lotto ha una larghezza variabile da 21,5 m e 25 m, più che sufficienti a realizzare un'immobile. Anche in questo caso, per tutto quanto espresso nella relazione peritale e nella presente integrazione, la



documentazione è esaustiva e sufficiente a stimare correttamente gli immobili. L'annuncio riportato dall'esecutato come esempio non individua l'esatta posizione, la forma, morfologia del lotto, ecc. e di conseguenza non comparabile.

L'esecutato nell'osservazione calcola il valore dei lotti con dei conteggi difficilmente comprensibili: attribuisce un valore di €. 290,00 (non è specificata l'unità di misura, si presume al mc) per l'area ma non si capisce da dove provenga tale valore, non reperito sicuramente dal listino "ProBrixia" che evidentemente, a differenza del lotto 1, in questo caso non si vuole più utilizzare, e tantomeno nei comparabile dell'esperto e neppure dall'esempio riportato da lui stesso, al quale somma un valore di opere costruire calcolato con proporzioni e conteggi vari, addivenendo a valori spropositati, non giustificati e non coerenti con una obbiettiva valutazione. A riconferma del corretto valore riportato nella relazione peritale, l'esecutato HA POSTO IN VENDITA GLI IMMOBILI con valori coenti a quelli della relazione peritale o addirittura inferiori. Si sono reperiti tre annunci di vendita, allegati alla presente: il primo, proposto dall'agenzia Quecchia che riporta una richiesta pari a €. 270.000,00 per un immobile di superficie pari a 260 mq (dalla superficie si può presumere riferirsi al lotto 2) che è il medesimo importo stimato dall'esperto estimatore. Il secondo annuncio proposto dalla agenzia Remax che riporta una richiesta pari a €. 270.000,00 ove non è chiaro se si tratta del lotto 2 o 3 ma comunque in linea con i valori peritati. Il terzo proposto dell'agenzia Tinti riporta una richiesta pari a €. 350.000,00 per un immobile di superficie pari a 550 mq (dalla superficie si può presumere riferirsi ad entrambi i lotti) che è nettamente inferiore all'importo stimato dal sottoscritto esperto estimatore che per entrambi i lotti a peritato un valore di €. 495.000,00.

In conclusione, per quanto espresso nella relazione peritale e nella presente



integrazione, **si confermato tutti i valori riportati nella relazione stessa e che**

**si riassumono come segue:**

#### **LOTTO 1 / 4**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Mappale

179 Subalterno 5 categoria A/2 Classe 6 consistenza 9 Vani rendita € 743,70, Subal-

terno 6 categoria C/6 Classe 2 consistenza 114 mq rendita € 182,52, il più probabile

**valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 373.000,00 (euro trecentosettantemila/00)**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 317.000,00 (euro trecentodiciasettemila/00).**

Sono ricompresi nel valore suddetto anche del corti comuni quale sub. 7.

#### **LOTTO 2 / 4**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Mappale

179 Subalterno 3 - cat. F/3 (immobile in corso di costruzione)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 243.000,00 (euro duecentoquarantatremila/00).**

Sono ricompresi nel valore suddetto anche del corti comuni quale sub. 7.

#### **LOTTO 3 / 4**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Mappale

179 Subalterno 4 - cat. F/1 (area urbana)



Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.**

**225.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base

d'asta, viene quantificato in **€. 202.500,00 (euro duecentoduemilacinque-**

**cento/00).**

Sono ricompresi nel valore suddetto anche del corti comuni quale sub. 7.

Come richiesto si riportano i valori sopra esposti con la suddivisione tra usufrutto e

nuda proprietà. Per reperire tale valore si utilizza la seguente tabella aggiornata con

decreto interdirigenziale 18 dicembre 2020 (GU n.322 del 30-12-2020) in vigore dal

1° gennaio 2021.

| <b>USUFRUTTO VITALIZIO</b>                                   |                                   |  |
|--|-----------------------------------|--|
| <b>(Tasso di interesse legale 0,01% dal 1° gennaio 2021)</b> |                                   |  |
| <b>Età dell'usufruttuario<br/>(anni compiuti)</b>            | <b>Valore<br/>usufrutto<br/>%</b> | <b>Valore<br/>nuda proprietà<br/>%</b> |
| da 0 a 20  | 95                                | 5                                      |
| da 21 a 30   | 90                                | 10                                     |
| da 31 a 40   | 85                                | 15                                     |
| da 41 a 45   | 80                                | 20                                     |
| da 46 a 50   | 75                                | 25                                     |
| da 51 a 53   | 70                                | 30                                     |
| da 54 a 56   | 65                                | 35                                     |
| da 57 a 60   | 60                                | 40                                     |
| da 61 a 63   | 55                                | 45                                     |
| da 64 a 66   | 50                                | 50                                     |
| da 67 a 69   | 45                                | 55                                     |
| da 70 a 72   | 40                                | 60                                     |
| da 73 a 75   | 35                                | 65                                     |
| da 76 a 78   | 30                                | 70                                     |
| da 79 a 82   | 25                                | 75                                     |
| da 83 a 86   | 20                                | 80                                     |
| da 87 a 92   | 15                                | 85                                     |
| da 93 a 99   | 10                                | 90                                     |



Considerando il diritto di usufrutto con diritto di premorienza di uno di essi usufruttuari di accrescimento a favore del coniuge superstite e l'età degli usufruttuari di compiuti 65 anni e 67 anni si possono stimare i seguenti valori:

#### **LOTTO 1 / 4**

**Valore in libero mercato** quantificato in €. 373.000,00 (euro trecentosettantemila/00) di cui usufrutto (50%) €. 186.500,00 (centottantaseimilacinquecento/00) e di nuda proprietà (50%) €. 186.500,00 (centottantaseimilacinquecento/00).

**Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, quantificato in €. **317.000,00 (euro trecentodiciasettemila/00)** di cui usufrutto (50%) €. 158.525,00 (centcinquantottomilacinquecentoventicinque/00) e di nuda proprietà (50%) €. 158.525,00 (centcinquantottomilacinquecentoventicinque/00).

#### **LOTTO 2 / 4**

**Valore in libero mercato** quantificato in €. 270.000,00 (euro duecentosettantemila/00) di cui usufrutto (50%) €. 135.000,00 (centotrentacinquemila/00) e di nuda proprietà (50%) €. 135.000,00 (centotrentacinquemila/00).

**Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** quantificato in €. 243.000,00 (euro duecentoquarantatremila/00) di cui usufrutto (50%) €. 121.500,00 (centovenuttomilacinquecento/00) e di nuda proprietà (50%) €. 121.500,00 (centovenutomilacinquecento/00).



**LOTTO 3 / 4**

**Valore in libero mercato** in €. 225.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00) di cui usufrutto (50%) €. 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00) e di nuda proprietà (50%) €. 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00).

**Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta quantificato in €. **202.500,00 (euro duecentoduemilacinquecento/00)** di cui usufrutto (50%) €. 101.250,00 (centounoimiladuecentocinquanta/00) e di nuda proprietà (50%) €. 101.250,00 (centounoimiladuecentocinquanta/00).

**LOTTO 4 / 4**

Il valore è nullo e quindi non viene calcolata la suddivisione richiesta.

*2) all'accatastamento del lotto n°3, con ordine, qualora lo stesso non risultasse correttamente accatastato, di procedere al relativo incombente;*

Si attendono disposizioni a seguito di nota di chiarimento del 11 ottobre 2021

*3) in ordine alla pericolosità del muro di recinzione.*

Si rileva in lato est della proprietà, una recinzione eseguita in muratura intonacata con sovrastante copertina in tegole. In corrispondenza del cambio altezza è presente una frattura orizzontale. La muratura non ha funzione strutturale, è semplicemente un muro di divisione tra due proprietà e con tutta probabilità (da quanto si può vedere) realizzata in prismi di cemento.





La frattura si è verosimilmente generata in quanto la muratura parzialmente appoggia su un solaio, struttura rigida, e parzialmente su fondazione, che a seguito di probabile assestamento del terreno sottostante si è leggermente abbassata generato tale frattura. L'esecutato durante il sopralluogo ha dichiarato che la stessa è presente da molto tempo a conferma che sia una conseguenza dell'assestamento del terreno sotto la fondazione della cinta stesa. Alla data dei due sopralluoghi non vi sono stati segnali di crollo immediato ma nulla toglie che la situazione potrebbe anche peggiorare, magari in conseguenza di eventi atmosferici avversi, divenendo pericolosa specialmente qualora il crollo avvenga verso altra proprietà ove è presente un dislivello di quota importante.

Per la risoluzione il problema si presentano due soluzioni: la prima prevede il monitoraggio continuo della frattura che ne determini un eventuale peggioramento, ma non consigliato in quanto deve essere fatto da personale specializzato, con continuità e mediante anche utilizzo di strumentazioni per la misurazione di eventuali movimenti.

La seconda, sicuramente la migliore considerando anche la modesta porzione





interessata, previo la demolizione della stessa in corrispondenza della frattura e successiva ricostruzione ripristinando la continuità della muratura. A demolizione avvenuta della parte danneggiata, qual ora la muratura lo richiedesse, si possono eseguire opere di irrigidimento mediante posa di rete di rinforzo nell'intonaco di finitura ovvero tramite formazione di cordoli e pilasti armati all'interno dei prismi stessi.

*4) Ordina altresì che il CTU, anche qualora confermasse i valori di stima già esposti, riporti anche i valori di tutti i lotti utilizzando le quotazioni del listino "ProBrixia" e i dati OMI.*

Per quanto espresso nel presente documento non si ritiene corretto calcolare i valori estimativi degli immobili basandosi solamente su listini "ProBrixia" o Omi.

Il sottoscritto comunque esegue questo calcolo per rispondere a quanto richiesto.

#### **LOTTO 1 / 4**

Listino "ProBrixia" Camera del Commercio di Brescia listino anno 2020, per immobile "agibile 1", zona Capriano del Colle al mq. Minimo €. 775,00 e max €. 1.030,00;

Valore massimo €/mq. 1.030,00 x mq. 410,92 = € 423.247,60

Al quale va defalcato €. 17.500,00 per le difformità urbanistiche e catastali che porta un valore pari a **€. 405.747,60.**

Valore Minimo €/mq. 775,00 x mq. 410,92 = € 318.463,00

Al quale va defalcato €. 17.500,00 per le difformità urbanistiche e catastali che porta un valore pari a **€. 300.963,00.**

In condizione di **vendita forzata**

Valore massimo €. 405.747,60 x 0,85 = **€. 344.885,46**

Valore Minimo €. 300.963,00 x 0,85= **€. 255.818,55**



Listino O.M.I. (anno 2020 – semestre 2) per la zona "Centrale", destinazione residenziale, stato conservativo normale, Ville e Villini, valore unitario al mq. minimo € 1.150,00 e max € 1.400,00;

Valore massimo €/mq. 1.400,00 x mq. 410,92 = € 575.288,00

Al quale va defalcato € 17.500,00 per le difformità urbanistiche e catastali che porta un valore pari a **€ 557.788,00.**

Valore Minimo €/mq. 1.150,00 x mq. 410,92 = € 472.558,00

Al quale va defalcato € 17.500,00 per le difformità urbanistiche e catastali che porta un valore pari a **€ 455.058,00.**

In condizione di **vendita forzata**

Valore massimo € 557.780,00 x 0,85 = **€ 474.119,80**

Valore Minimo € 455.085,00 x 0,85= **€ 386.799,30**

**Dai valori sopra esposti deve essere considerato la vetustà dell'immobile che ne abbassa il valore.**

#### **LOTTO 2 / 4**

Per il presente lotto il dato reperito di seguito calcolato non è significativo in quanto si deve aggiungere il valore dell'immobile al rustico già realizzato per il quale non esistono quotazioni sui listini.

Listino ProBrixia Camera del Commercio di Brescia listino anno 2020, ove, per la zona Capriano del Colle riporta un valore al mc. Minimo € 140,00 e max € 190,00;

Valore minimo Mq 252 (di immobile in corso di costruzione) x h 3,00 = 756 mc x € 140,00 = **€ 105.840,00.**



Valore massimo Mq 252 (di immobile in corso di costruzione) x h 3,00 = 756 mc x €.  
190,00 = **€. 143.640,00.**

In condizione di **vendita forzata**

Valore massimo €. 105.840,00 x 0,90 = **€. 95.256,00**

Valore Minimo €. 143.640,00 x 0,90 = **€. 129.276,00**

### **LOTTO 3 / 4**

Per il presente lotto il dato reperito di seguito calcolato non è significativo in quanto si deve aggiungere il valore dell'immobile al rustico già realizzato per il quale non esistono quotazioni sui listini.

Listino ProBrixia Camera del Commercio di Brescia listino anno 2020, ove, per la zona Capriano del Colle riporta un valore al mc. Minimo €. 140,00 e max €. 190,00;

Valore minimo Mq 210 (di immobile in corso di costruzione) x h 3,00 = 630 mc x €.  
140,00 = **€. 88.200,00.**

Valore massimo Mq 210 (di immobile in corso di costruzione) x h 3,00 = 630 mc x €.  
190,00 = **€. 119.700,00.**

In condizione di **vendita forzata**

Valore massimo €. 88.200,00 x 0,90 = **€. 79.380,00**

Valore Minimo €. 119.700,00 x 0,90 = **€. 107.730,00**

### **LOTTO 4 / 4**

Il valore è nullo e quindi non viene calcolata la suddivisione richiesta.

Si ritiene con tutto quanto esposto nella presente e negli allegati di avere ottemperato



a quanto richiesto e si resta in attesa di disposizioni in merito alla variazione catastale del lotto 3.

Castel Mella 23/10/2021

*Timbro e firma*

