

**TRIBUNALE DI BRESCIA****Esecuzione Immobiliare n. 239 / 2020**Giudice dell'Esecuzione: **Dott. LIANA ZACCARA**

Creditori procedenti:

**RELAZIONE INTEGRATIVA****RIVALUTAZIONE DEI BENI**

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

premesse che

all'udienza del 14 aprile 2026 la S.V. Ill.ma ha disposto l'integrazione di perizia al fine di dividere gli immobili pignorati in due lotti ed esattamente: Lotto1 - Fabbricato e Lotto 2 – Terreno,

mi preme segnalare

in qualità di CTU che ha steso la perizia originaria, e prima di procedere con la valutazione dei due lotti desiderati, che:

- la scelta di definire i beni, di cui alla PE in oggetto, in un lotto unico era derivata soprattutto dalla vocazione pertinenziale del terreno in questione. Nella perizia infatti è indicato in modo chiaro che l'avvenuto Atto di Vincolo di Pertinenzialità del 2009, a favore del comune di Castenedolo, provocò una variazione di destinazione urbanistica del terreno (prima agricolo) destinandolo di fatto come pertinenza dell'edificio (situato in area priva di parcheggi esterni a disposizione nelle vicinanze) e per questo è stato possibile applicare l'indice mercantile di valore come verde condominiale.
- Lo scorporo di un terreno pertinenziale che viene valutato come lotto a sè stante non prevede più i coefficienti della superficie commerciale dello stabile, ma va valutato diversamente come area urbana tipizzata, perché diventa di fatto un prato pertinenziale "staccato".
- Lo scorporo del terreno con tali caratteristiche potrebbe inoltre creare anche un minus valore del bene staggito.

Ciò per indicare che il ricalcolo dei beni, così divisi su esplicita richiesta, prevede un completo riesame della questione e delle valutazioni, non è sicuramente valutabile come una semplice "integrazione", né può esser considerata un semplice ricalcolo di metratura.

Fatte le dovute premesse si allegano di seguito le valutazioni desiderate.

In riferimento alla relazione di perizia sui beni effettuata il 04 dicembre 2020 e a tutto ciò in essa contenuto ed allegato come documentazione di riferimento, che rimane di fatto valido, si procede alla rivalutazione dei beni così nuovamente distinti:

**LOTTO 1/2:** Unità immobiliare costituita da porzione di fabbricato cielo-terra con porzione seminterrata, situata in via Giacomo Matteotti n. 195 nel comune di Castenedolo (Brescia) ed ex autorimessa al piano terra.

Identificativi catastali      Fabbricato e autorimessa  
Sez. NCT Fg. 21 particella 8 sub. 501 cat. A/3 cl. 4 vani 8 R.  
€ 454,48  
Sez. NCT Fg. 21 particella 8 sub. 502 cat. C/6 cl. 4 16 mq R.  
€ 40,49

**LOTTO 2/2:** appezzamento di terreno destinato a parcheggi pertinenziali e verde condominiale.

Identificativi catastali      Catasto Terreni Fg. 21 particella 5 SEMIN IRR ARB, a 35 ca  
30  
R. Dom. € 32,45 R. Ag. € 34,64

## LOTTO 1/2

Trattasi di PORZIONE DI IMMOBILE cielo-terra su tre piani (Piano Terra, Piano Primo, Piano Sottotetto) ed uno seminterrato, facente parte di un edificio a "C" comprendente altre proprietà, sito nella campagna in prossimità del centro storico del comune di Castenedolo.

Vi si accede dalla via G. Matteotti attraverso una corte comune interna a ghiaietto che distribuisce alle diverse proprietà.

La parte di edificio interessata si presenta come cantiere edile abbandonato (ormai da numerosi anni). L'edificio è molto degradato ed è da verificare staticamente e ripristinare completamente non presentando attualmente né le caratteristiche distributive originarie, né statiche, né qualsiasi possibilità di uso sicuro a causa delle condizioni fatiscenti.

Per la determinazione del valore, avendo in carico un immobile con una storia di abbandono importante, la sottoscritta CTU sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie ben descritte in relazione, aveva ritenuta congrua l'attribuzione del **valore finale al mq di Euro 242,00.**

L'oscillazione dei prezzi di mercato in questi ultimi anni, l'andamento del mercato relativo agli immobili della zona ed alla tipologia specifica, nonché lo stato di degrado del fabbricato e la situazione attuale, permettono di valutare l'attribuzione del medesimo valore anche attualmente. Si ritiene che l'estrapolazione del terreno pertinenziale, in questo caso, non provochi minus del valore del bene, in quanto lo scorporo non riduce la superficie minima per futuri ampliamenti e quindi non danneggia la potenzialità del fabbricato.



Pertanto, considerando le superfici:

Superficie principale	mq 367,50	100%	mq 367,50
Cantina/Locale caldaia	mq 54,80	15%	mq 8,22
Corti esclusive	mq 88,00	10%	mq 8,80
<b>Totale</b>			<b>mq 384,52</b>



L'unità immobiliare relativa al **LOTTO 1/2** viene così valutata:

$$\text{mq } 384,52 \times \text{€}/\text{mq } 242,00 = \text{€ } 93.054,00 \text{ (arrotondati)}$$

Pertanto si stabilisce come più probabile valore di mercato del bene di cui al **Lotto 1/2**:

$$\text{€ } 93.054,00 \text{ (novantatremilazerocinquantaquattroeuro/00)}$$



-----

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%.



Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$\text{€ } 93.054,00 \times 0.80 = \text{€ } 74.443,00$$

**€ 74.443,00**  
(settantaquattromilaquattrocentoquarantatreeuro/00)

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



### **Riepilogo dei valori di stima Lotto 1/2**

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

- Foglio 21 Sez. NCT particella 8 sub. 501 cat. A/3 cl. 4 vani 8 R. €. 454,48

Sez. NCT particella 8 sub. 502 cat. C/6 cl. 4 16 mq R. €. 40,49



Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 93.054,00**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta,



viene quantificato in € **74.443,00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e tutti gli annessi indicati in perizia.



**LOTTO 2/2**

Trattasi di TERRENO situato nei pressi del fabbricato di cui al Lotto 1/2, non confinante, posto parallelamente alla via G. Matteotti e raggiungibile anch'esso dalla corte antistante l'edificio, attraversando successivamente altra proprietà, su cui grava servitù attiva di passaggio, così come richiamato nell'atto di provenienza e contenuto negli atti in esso indicati depositati in allegato alla perizia del 04 dicembre 2020.

La destinazione urbanistica del terreno da precedente destinazione E1 (agricola di salvaguardia) viene variata a nuova Zona E4 e Zona E8 dopo l'avvenuto Atto di Vincolo di Pertinenzialità del 2009 a favore del comune di Castenedolo (Allegato 9 alla perizia originaria), destinando di fatto il terreno a pertinenza dell'edificio (poichè situato in area priva di parcheggi esterni a disposizione nelle vicinanze). Nel 2015 viene presentata una D.I.A. che contiene il progetto di reperimento di n. 16 posti auto a raso; i parcheggi non sono stati mai realizzati, il titolo edilizio si ritiene decaduto per scadenza termini.

Lo strumento urbanistico (PGT attuale, terza variante) denota tali zone come:

Zona E4 “Colture agricole esistenti di tutela del tessuto urbanizzato”

Zona E8 “Aree e edifici, in ambito agricolo, ad uso prevalentemente residenziale”

La particella è inoltre sottoposta ai seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto stradale (m 20) (parte)
- Esclusa dal P.T.R.A. “Aeroporto di Montichiari” adottato con D.G.R. del 31/05/2011 n. 1812 e approvato con D.C.R. del 06/12/2011 n. 298 e dal P.R.A. di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione.

Non vi sono altre limitazioni urbanistiche da segnalare.

Rispetto alla nuova richiesta di valutare il terreno con destinazione pertinenziale sopracitato come un lotto a sé stante (per essere per es. oggetto di un lotto di vendita separato o per specifiche esigenze del Giudice), non è più possibile il semplice utilizzo dei coefficienti della superficie commerciale del fabbricato poiché diviene di fatto un prato pertinenziale staccato dall'edificio. L'atto notarile di frazionamento a seguito della divisione giudiziale dovrà esplicitamente sciogliere il vincolo pertinenziale.

L'area viene quindi di seguito valutata secondo le caratteristiche ed i dati di mercato recenti (marzo-aprile 2026), utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Effettuato confronto tra aree siffatte nel comparto di Castenedolo si evince che il mercato immobiliare attuale presenta una forbice di valore che oscilla tra i 15 €/mq e 25 €/mq.

Applicando i correttivi secondo le caratteristiche ed i limiti presenti:

- Il terreno non ha capacità edificatoria autonoma;
- È gravato da vincolo stradale per una parte significativa;

- La sua utilità potrebbe essere limitata a parcheggio scoperto/uso a verde.

**Si ritiene congruo il valore minimo di 15 €/mq.**

Pertanto, considerando la superficie del lotto:

Superficie principale mq 3.530,00 100% mq 3.530,00

L'unità relativa al **LOTTO 2/2** viene così valutata:

mq 3.530,00 x €/mq 15,00 = € **52.950,00** (arrotondati)

Perciò si stabilisce come più probabile valore di mercato del bene di cui al **Lotto 2/2**:

**€ 52.950,00** (cinquantaduemilanovecentocinquantaeuro/00)

-----

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

**€ 52.950,00 x 0.80 = € 42.360,00**

**€ 42.360,00** Più probabile Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (**valore base d'asta**)  
(*quarantaduemilatrecentosessantasei euro/00*)

### **Riepilogo dei valori di stima Lotto 2/2**

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

- Foglio 21 Catasto Terreni particella 5 SEMIN IRR ARB, a 35 ca 30 R. Dom. € 32,45 R. Ag. € 34,64

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **52.950,00**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **42.360,00**.

**Dichiarazione di rispondenza**

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale: Arch. Laura Dalè

Iscritta all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1317

Iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 311

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

**DICHIARA**

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

Di non aver agito in conflitto di interesse.

Di non aver utilizzato nè fatto affidamento su conclusioni non fondate.

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Ha ispezionato di persona la proprietà.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con osservanza.

Data rapporto: 04 maggio 2026

La CTU

Arch. Laura Dalè

