

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Ill.mo G. E.  
Dott. STEFANO  
FRANCHIONI

Esecuzione immobiliare: n. 882/2018

Giudice Esecutore: Dott. Stefano Franchioni

Causa promossa da: OMISSIS

Contro: OMISSIS



**RELAZIONE DI STIMA**

Premesso che il Giudice Esecutore, con provvedimento del 20 dicembre 2018, ha nominato CTU il sottoscritto al fine di determinare il valore di stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva promossa da **omissis** S.p.a., ciò premesso, il sottoscritto Geom. Vito Cosimo Memoli (cod. fisc. **omissis**) nato a **omissis** il



**omissis**, con studio in **omissis** (BS) via **omissis**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. **omissis** e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia al n. **omissis**, espone la seguente relazione peritale:

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 22-01-2019 accesso al Tribunale per il giuramento;
- 23-01-2019 acquisizione degli atti e documenti di causa;
- 31-01-2019 acquisizione telematica dell'estratto mappa, degli elaborati planimetrici e delle visure storiche;
- 04-02-2019 acquisizione e studio Norme di Attuazione PGT;
- 05-02-2019 richiesta al notaio rogante di copia dell'atto di acquisizione dei beni pignorati;
- 5-02-2019 comunicazione all'esecutato della data del sopralluogo a mezzo raccomandate A.R. (allegato A);
- 05-02-2019 richiesta all'ufficio tecnico del comune di **omissis** di accesso agli atti e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
- 20-02-2017 sopralluogo agli immobili pignorati senza possibilità di accesso per:
  - mancata presenza della proprietà;
  - edifici pericolanti come da ordinanza n. **omissis** del **omissis** del Comune di **omissis**;



- 20-02-2019 accesso all'Ufficio Tecnico del comune di **omissis** per ritiro CDU e approfondimento delle norme del PGT relativamente agli immobili in oggetto;
- 21-02-2019 accesso al Tribunale di Brescia per consultazione con il G.O.T.;
- 05-03-2019 ispezioni ipotecarie telematiche e note di iscrizione e trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio.



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI



### RISPOSTE AI QUESITI

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

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) I titoli attestanti la proprietà degli immobili in oggetto sono i seguenti:
  - a. revoca liquidazione, aumento capitale, cessione quote e trasformazione di società in nome collettivo in società in accomandita semplice a rogito notaio **omissis** in data **omissis** rep. n. **omissis**, racc. n. **omissis**, registrato a Brescia il **omissis** al n. **omissis**, trascritto, quanto alla trasformazione di società, a Brescia il **omissis** ai nn. **omissis** e, quanto al trasferimento sede, a Brescia il **omissis** ai nn. **omissis** (allegato B).
  - b. atto di compravendita in data **omissis** a rogito notaio **omissis** Rep. n. **omissis** racc. n. **omissis**, registrato a Brescia in data **omissis** al n. **omissis** serie 1V e trascritto a Brescia in data **omissis** ai nn. **omissis** (allegato C).
- 3) Acquisizione telematica della visura camerale storica (allegato D) della società denominata **omissis** con sede legale in **omissis** (BS) via **omissis** n. 10 CAP **omissis**, codice fiscale **omissis** - partita IVA **omissis**, numero REA **omissis**, attività esercitata: “**omissis**”.



**B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.**

Le unità immobiliari in oggetto sono site in comune di **omissis** (BS) e sono censite nel Catasto Fabbricati e nel Catasto Terreni in detto comune come segue:

**Catasto Fabbricati sezione urbana NCT**

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
omissis	omissis	omissis	A/2	1	6,5 vani	160	T	204,78
						tot. escluse aree scoperte 160		
omissis	omissis	omissis	D/1	/	/	/	T	2.685,58
	omissis	omissis						
	omissis							

**Catasto Terreni**

foglio	part.	Superficie (mq.)			Qualità/classe	Reddito	
		ha	are	ca		Dominicale	Agrario
omissis	omissis	02	10		bosco ceduo /U	0,76	0,07
omissis	omissis	03	60		bosco ceduo /U	1,30	0,11
omissis	omissis	99	00		semin. Irrig./1	99,70	107,37

(Allegati n. **1a** estratto mappa – **1b** planimetrie catastali -**1c** visure storiche)

**N.B.:** le planimetrie catastali dei mapp. **omissis - omissis - omissis** corrispondono alla stessa planimetria catastale del mapp. **omissis sub. omissis** in quanto graffati a quest'ultimo.

**Confini:**

foglio	part.	Confini



<b>omissis</b>	<b>omissis</b> graffati	in corpo unico: a nord, est, sud <b>omissis</b> - a ovest via <b>omissis</b> , mapp. <b>omissis</b> , <b>omissis</b> , <b>omissis</b> <b>omissis</b> .
<b>omissis</b>	<b>omissis</b>	a nord, est e sud mapp. <b>omissis</b> - a ovest <b>omissis</b> .
<b>omissis</b>	<b>omissis</b>	a nord mapp. <b>omissis</b> – a est mapp. <b>omissis</b> – a sud mapp. <b>omissis</b> , <b>omissis</b> , <b>omissis</b> - a ovest via <b>omissis</b> .
<b>omissis</b>	<b>omissis</b>	a est fosso – a sud mapp. <b>omissis</b> - <b>omissis</b> - <b>omissis</b> - a ovest mapp. <b>omissis</b> , <b>omissis</b> .

### Descrizione degli immobili

#### - Fabbricati: Foglio omissis part. omissis sub. omissis e sub. omissis, omissis - omissis - omissis graffati

I fabbricati in oggetto insistono su una vasta area come desumibile dall'estratto mappa. Il sottoscritto non ha potuto accedere agli immobili per i seguenti motivi:

- mancata presenza della proprietà;
- intensa vegetazione che impedisce ogni qual si voglia misurazione come si evince dalla ripresa aerea tratta da **omissis** (allegato n. 1d);
- ordinanza n. **omissis** del **omissis** contingibile e urgente per messa in sicurezza edificio pericolante prospiciente la pubblica via **omissis** (allegato n. 1e).

Il complesso immobiliare versa infatti in uno stato di avanzato degrado: la maggior parte dei corpi di fabbrica non hanno la copertura in quanto crollata e i corpi di fabbrica nella quale esiste sono comunque pericolanti. Tutti i corpi di fabbrica sono costituiti da murature in mattoni.

Il sottoscritto, con la propria collaboratrice, ha comunque potuto effettuare un sopralluogo che ritiene, visto le condizioni sopra



elencate, esaustivo: ha infatti percorso l'intero perimetro del complesso immobiliare effettuando vari scatti fotografici dell'interno attraverso le finestre.

Il giorno 21/02/2019 il sottoscritto si è recato al Tribunale di Brescia per conferire con il G.O.T.: illustrato quanto sopra detto, il G.O.T. ha ritenuto di non dover nominare un nuovo custode giudiziario in quanto non vi è, in ogni caso, la possibilità di poter accedere all'interno dei fabbricati in quanto pericoloso per l'incolumità delle persone.

**- Terreni: Foglio omissis part. omissis - omissis - omissis**

Trattasi di terreni accorpati, contigui al complesso immobiliare sopra descritto e posti in lato est, sud e, in piccola parte, nord del complesso immobiliare stesso: l'accesso avviene dal lato nord. I terreni sono pianeggianti e, al momento del sopralluogo, incolti come evidenziato dalle fotografie (allegato n. 1).

**Identificazione pregressa dei beni**

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione.

La "Relazione legale notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale (ex. Art. 567 c.p.c.)" è intestata a **omissis** in liquidazione con sede in **omissis** (BS) codice fiscale **omissis** mentre il presente procedimento è contro **omissis** di



**omissis** la quale è comunque Terzo datore di ipoteca a favore di **omissis** in liquidazione.



### Conformità catastale

#### - Fabbricati: Foglio omissis part. omissis sub. omissis e sub. omissis, omissis - omissis - omissis graffati

Le planimetrie catastali, acquisite telematicamente, sono state redatte in data 15 giugno 1940 e, se confrontate con l'estratto mappa, risultano **non conformi** allo stato di fatto. Il sottoscritto ha verificato, nel corso del sopralluogo, che il perimetro del complesso immobiliare è conforme a quello riportato nell'estratto mappa. L'estratto mappa indica inoltre, all'interno del complesso immobiliare, due piccoli mappali, il **omissis** e **omissis** non oggetto di pignoramento, identificati nel Catasto Terreni quali enti urbani rispettivamente di 21 mq. e 32 mq. Il sottoscritto ritiene impossibile l'aggiornamento delle planimetrie catastali sia per lo stato dei luoghi sopra descritti che per l'incolumità dell'operatore.

Inoltre il vigente PGT prevede, per il complesso immobiliare in oggetto, la possibilità di operare mediante Piano di Recupero con demolizione quasi totale dei vari corpi di fabbrica come si dirà meglio successivamente.

Nel corso del colloquio, il G.O.T. ha condiviso le considerazioni del sottoscritto circa l'inutilità di provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali stante la pericolosità del sito e il costo della bonifica necessaria prima di procedere ai rilievi.



### *C. Stato di possesso*

Gli edifici sono inagibili ed i terreni incolti: sono nella disponibilità della società proprietaria.

### *A. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.*

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato E) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 05/03/2019 risultano le seguenti formalità:

- **Trasformazione di società** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **omissis** ai nn. **omissis** (allegato E1) notaio **omissis** Rep. n. **omissis** in data **omissis**;  
a favore **omissis** con sede a **omissis** (BS) - C.F. **omissis**;  
contro **omissis** con sede a **omissis** (BS) - C.F. **omissis**;  
 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del comune di **omissis**:
  - Fg. **omissis** part. **omissis** -part. **omissis** sub. **omissis** -part. **omissis** - **omissis** - **omissis** - **omissis** graffati (ora sez. urb. NCT Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis** - **omissis** - **omissis** - **omissis** graffati), Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis** (ora sez. Urb. NCT Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**).



- **Trasferimento sede sociale** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **omissis** ai nn. **omissis** (allegato E2) notaio **omissis** Rep. n. **omissis** in data **omissis**;

a favore **omissis** con sede a **omissis** (BS) - C.F. **omissis**;

contro **omissis** con sede a **omissis** (BS);

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del comune di **omissis**:

- Fg. **omissis** part. **omissis** -part. **omissis** sub. **omissis** -part. **omissis** - **omissis** - **omissis** graffati (ora sez. urb. NCT Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis** - **omissis** - **omissis** - **omissis** graffati), Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis** (ora sez. Urb. NCT Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**).

- **Compravendita** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **omissis** ai nn. **omissis** (allegato E3) notaio **omissis** Rep. n. **omissis** in data **omissis**;

a favore **omissis** con sede a **omissis** (BS) - C.F. **omissis** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro

- **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 3/18;

- **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 2/18;

- **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 2/18;

- **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 2/18;



- **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 9/18.

Relativamente agli immobili contraddistinti in Catasto Terreni al Fg. **omissis** part. **omissis** - **omissis** - **omissis**.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **omissis** ai nn. **omissis** (allegato E4) per la somma capitale di € 1.300.000,00 e somma complessiva di € 2.600.000,00 – durata 10 anni;

a favore **omissis** con sede a **omissis** – in qualità di creditore ipotecario, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro **omissis** con sede a **omissis** (BS) - C.F. **omissis** – in qualità di terzo datore di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Debitori non datori di ipoteca **omissis** con sede a **omissis** (BS) – C.F. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti in Catasto Fabbricati sez. urb. NCT al Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**, Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis** - **omissis** - **omissis** - **omissis** graffati.

Relativamente agli immobili contraddistinti in Catasto Terreni al Fg. **omissis** part. **omissis** - **omissis** - **omissis**.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **omissis** ai numeri **omissis** (allegato E5) Ufficiale



Giudiziario presso Corte d'Appello di Brescia Rep. n. **omissis** in data **omissis**;

a favore **omissis** con sede a Milano, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro **omissis** con sede a **omissis** (BS) - C.F. **omissis**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Relativamente agli immobili contraddistinti in Catasto Fabbricati sez. urb. NCT al Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**, Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis** - **omissis** - **omissis** - **omissis** graffati.

Relativamente agli immobili contraddistinti in Catasto Terreni al Fg. **omissis** part. **omissis** - **omissis** - **omissis**.

### **Vincoli urbanistici**

Dalla consultazione dei documenti, dei piani e delle tavole grafiche costituenti il PGT non emergono vincoli particolari.

### ***B. Regolarità edilizia ed urbanistica.***

- **Fabbricati: Foglio **omissis** part. **omissis** sub. **omissis** e sub. **omissis**, **omissis** - **omissis** - **omissis** graffati**

Ad evasione della richiesta, formulata dal sottoscritto in data 05/02/2019, di accesso agli atti relativamente a pratiche edilizie riguardanti gli edifici censiti in Catasto Fabbricati al Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**, sub. **omissis** - **omissis** - **omissis** - **omissis** graffati, il Responsabile del Servizio Tecnico del comune di **omissis** mi comunicò, con e-mail del 07/02/2019 (allegato n. 1f), di non aver rinvenuto, negli archivi, nessuna pratica edilizia.



Dal raffronto tra le planimetrie catastali che risalgono al 1940 e l'estratto mappa risulta evidente che vi sono ampliamenti e corpi di fabbrica aggiunti di cui è impossibile determinare l'epoca di costruzione: a memoria del Responsabile del Servizio Tecnico tali opere non furono realizzate negli ultimi 25-30 anni e quindi, visto lo stato di avanzato degrado generale del complesso immobiliare in oggetto con crolli delle coperture anche negli ampliamenti e nei corpi di fabbrica aggiunti rispetto alle planimetrie catastali, si può ipotizzare che l'epoca di costruzione sia antecedente all'1/09/1967. Nel PGT vigente, gli edifici in oggetto sono classificati, nel Documento di Piano, quali "Nuclei antichi in trasformazione controllata", "Ambiti di trasformazione residenziale" (allegato n. 1g) e, nel Piano delle Regole, quale "Ambito soggetto a Piano di Recupero" PR1 (allegato n. 1h).

- **Terreni: Foglio omissis part. omissis - omissis - omissis**

Relativamente agli immobili contraddistinti nel Catasto terreni al Foglio **omissis part. omissis - omissis - omissis**, il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. F) attesta che, nel vigente PGT, l'area è inserita in Ambito di Trasformazione Residenziale denominato "Ambito A14" con obbligo di esecuzione mediante Piano Attuativo.

***C. Formazione dei lotti***

Anche se le norme dell'Ambito di Trasformazione "A14" propongono un'ipotesi progettuale di integrazione con la viabilità a



servizio del PR1, costituita da una penetrazione verso ovest che si stacca da via **omissis**, il sottoscritto ritiene che gli immobili pignorati possano essere suddivisi in due lotti e, più precisamente:

#### **Lotto n. 1**

Immobili censiti in Catasto Fabbricati del comune di **omissis** al Fg. **omissis part. omissis sub. omissis, sub. omissis – omissis - omissis - omissis** graffati e costituenti, nel vigente PGT, l'Ambito soggetto a Piano di Recupero "PR1".

#### **Lotto n. 2**

Immobili censiti in Catasto Terreni del comune di **omissis** al Fg. **omissis part. omissis - omissis - omissis** e costituenti, nel vigente PGT, l'Ambito di Trasformazione Residenziale denominato "Ambito A14".

#### *D. Valore del bene e costi*

##### Consistenza

##### Lotto 1 - Fg. **omissis part. omissis sub. omissis, sub. omissis – omissis - omissis - omissis** graffati

Non potendo effettuare misurazioni in loco per i motivi in precedenza descritti, in mancanza di elaborati grafici non rinvenuti nell'Ufficio Tecnico del comune, il sottoscritto, per determinare la consistenza volumetrica degli edifici, si è avvalso delle misurazioni in scala desunte dall'estratto mappa, e per le altezze in parte dalle planimetrie catastali e in parte dalle fotografie: la volumetria desunta



sarà quindi suscettibile da variazioni nel momento in cui potranno essere effettuate le misurazioni in loco.



**Misurazioni:**

$9,00 \times 5,50 \times 2,60 = \text{mc.}$	128,70	
$28,50 \times 5,50 \times 2,60 = \text{mc.}$	407,55	
$24,00 \times 6,20 \times 2,60 = \text{mc.}$	386,88	
$\frac{1}{2} \times (6,20+8,00) \times 24,00 \times 2,60 = \text{mc.}$	443,04	
$\frac{1}{2} \times (5,00+6,50) \times 8,00 \times 2,60 = \text{mc.}$	119,60	
$\frac{1}{2} \times (4,50+10,00) \times 29,50 \times 2,60 = \text{mc}$	556,07	
$\frac{1}{2} \times (5,00+5,50) \times 14,00 \times 2,60 = \text{mc}$	191,10	
$\frac{1}{2} \times (6,00+9,00) \times 11,00 \times 2,60 = \text{mc}$	214,50	
$\frac{1}{2} \times 6,00 \times 9,00 \times 2,60 = \text{mc}$	70,20	
$\frac{1}{2} \times (6,00+9,00) \times 30,00 \times 2,60 = \text{mc}$	585,00	
$6,00 \times 36,00 \times 2,60 = \text{mc.}$	561,60	
$11,00 \times 8,00 \times 6,40 = \text{mc.}$	563,20	
$4,50 \times 18,00 \times 2,60 = \text{mc.}$	210,60	
$\frac{1}{2} \times (18,50 + 17,00) \times 11,00 \times 10,00 = \text{mc.}$	1.952,50	
$5,00 \times 11,00 \times 7,25 = \text{mc.}$	398,75	
$17,50 \times 20,00 \times 6,40 = \text{mc.}$	2.240,00	
$6,00 \times 10,00 \times 6,40 = \text{mc.}$	384,00	
$9,00 \times 10,00 \times 6,40 = \text{mc.}$	576,00	
$\frac{1}{2} \times (25,00 + 27,50) \times 10,20 \times 6,40 = \text{mc.}$	1.713,60	
$9,00 \times 15,00 \times 6,40 = \text{mc.}$	864,00	
$5,50 \times 5,50 \times 6,40 = \text{mc.}$	193,60	
$\frac{1}{2} \times (23,50 + 25,00) \times 8,00 \times 6,00 = \text{mc.}$	1.164,00	



3,50 x 7,50 x 2,60 = mc.	68,25
3,50 x 5,50 x 2,60 = mc.	50,05
Tot. mc. 14.042,79	
<b>Volume arrotondato in mc. 14.100,00</b>	

**Lotto 2 - Fg. omissis part. omissis - omissis - omissis**

**Misurazioni:**

la superficie catastale de terreni è la seguente		
Fg. 7 mapp. 274	mq. 210,00	
Fg. 7 mapp. 275	mq. 360,00	
Fg. 7 mapp. 276	mq. 9.900,00	
<b>Tot. mq. 10.470,00 superficie fondiaria</b>		
La volumetria è pari a mc. 10.470,00 (1mc./1mq.)		

Nel PGT del comune di **omissis**, come indicato anche nel Certificato di Destinazione Urbanistica, gli appezzamenti di terreno in oggetto sono inseriti in Ambito di Trasformazione Residenziale denominato “Ambito A 14” con **superficie territoriale di mq. 8.670,00.**

**Valutazioni**

**Lotto 1 – catasto fabbricati Fg. omissis part. omissis sub. omissis, sub. omissis – omissis - omissis - omissis graffiati**



Il paese di **omissis** ha una popolazione di circa 2.500 abitanti. Gli edifici in oggetto pur versando in pessime condizioni come ampiamente descritto in precedenza, sono ubicati in ottima posizione nell'ambito territoriale del paese. Il sottoscritto, per determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto, applicherà di seguito due metodi di valutazione ricavandone poi la media dei valori risultanti. Il Listino dei Valori degli Immobili della Provincia di Brescia n. 2/2018 edito da Probrixia indica, per edifici da ristrutturare un valore massimo di €/mq. 320,00 e un valore minimo di €/mq. 270,00: il sottoscritto, in funzione dell'ubicazione, applicherà un valore di **€/mq. 300,00** (metodo n. 1).

Sempre il Listino dei Valori degli Immobili della Provincia di Brescia n. 2/2018 edito da Probrixia indica, per nuovi immobili, un valore massimo di €/mq. 1.500,00 e un valore minimo di €/mq. 1.370,00: il sottoscritto applicherà un valore di **€/mq. 1.400,00** (metodo n. 2).

**a) Metodo n. 1**

Determinazione della superficie commerciale attuale:

mc. 14.700,00 : 3 (altezza virtuale) = **mq. 4.900,00**

mq. 4.900,00 x 300,00 = **€ 1.470.000,00**

**b) Metodo n. 2**

Determinazione della superficie commerciale con la realizzazione del Piano di Recupero:

superficie commerciale attuale mq. 4.900,00 corrispondente a n. 60

appartamenti di circa 80 mq. per cui:



- autorimesse n. 60 15,00= mq. 900,00 x 50% = \_\_\_\_\_ mq. 450,00
- balconi, portici ecc. n. 60x12,00= mq. 720,00 x 30% = mq. 216,00

\_\_\_\_\_

Totale sup. commerciale mq. 5.566,00

### Ricavi dalla vendita delle nuove unità abitative

mq. 5.566,00 x 1.400,00 = € 7.792.400,00 importo arrotondato in € 7.792.000,00.

### Spese stimate necessarie per la realizzazione delle nuove unità abitative

- appalto all'impresa	mq. 5.566,00 x 1.000,00 =	€ 5.566.000,00
- spese tecniche per progetto Piano di Recupero, permessi di costruire ecc.	7% di 5.710.000,00 =	€ 389.620,00
- demolizioni, disboscamento ecc.		€ 60.000,00
- oneri comunali		240.000,00
Totale spese		€ 6.255.620,00
<b>Importo arrotondato in € 6.255.000,00</b>		

### Valore attuale degli immobili

Ricavi € 7.792.000,00

Spese € 6.255.000,00

\_\_\_\_\_

**€ 1.537.000,00 Valore attuale degli immobili**



**Media dei valori determinati con il metodo n. 1 e il metodo n.**

**2**

Metodo n. 1 \_\_\_\_\_ € 1.470.000,00

Metodo n. 2 \_\_\_\_\_ € 1.369.000,00

\_\_\_\_\_ € 2.839.000,00 : 2 = € 1.419.500,00

**Valore arrotondato in € 1.420.000,00**

**Lotto 2 – Catasto Terreni Fg. omissis part. omissis - omissis - omissis**

Anche per la determinazione del valore di mercato dei terreni edificabili il sottoscritto applicherà due metodi mediando poi il risultato ottenuto.

**c) Metodo n. 1**

Il Listino dei Valori degli Immobili della Provincia di Brescia n. 2/2018 edito da Probrixia indica per le aree edificabili residenziali un valore massimo €/mc. 90,00 e un valore minimo di €/mc. 70,00.

Visto l'esiguità degli abitanti che fanno prevedere una difficoltà per la vendita delle nuove abitazioni, il sottoscritto applicherà un valore di €/mc. 70,00 per cui:

mc. 10.470,00 x 70,00 = € 732.900,00

a dedurre

- costo delle opere

di urbanizzazione \_\_\_\_\_ mq. 10.470,00 x 20,00 = € 209.400,00



- spese tecniche

5% di 209.400,00 \_\_\_\_\_ 209.400,00 x 5% = € 10.470,00



\_\_\_\_\_  
Totale spese € 219.870,00

Si ottiene pertanto:

€ 732.900,00 – € 219.870,00 = € 513.030,00

**Valore arrotondato in € 513.000,00.**

#### **d) Metodo n. 2**

Il Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale di **omissis** n. **omissis** del **omissis** avente ad oggetto la “Conferma valore aree fabbricabili ai fini dell’imposta municipale propria (IMU) anno 2019” (allegato n. 1i) fissa, per le aree in oggetto inserite nell’Ambito di Trasformazione residenziale “Ambito A14” da urbanizzare, un valore di €/mq. 37,00 da applicare alla superficie territoriale, per cui:

mq. 8.670,00 x 37,00 = € 320.790,00 **valore arrotondato in € 320.000,00.**

**Media dei valori determinati con il metodo n. 1 e il metodo n.**

**2**

Metodo n. 1 \_\_\_\_\_ € 513.000,00+

Metodo n. 2 \_\_\_\_\_ € 320.000,00

\_\_\_\_\_  
€ 833.000,00 : 2 = € 416.500,00



Valore arrotondato in € 416.000,00



**Riepilogo**

**Lotto n. 1**

- Edifici - Fg. omissis part. omissis sub. omissis, sub. omissis –  
omissis - omissis - omissis graffati

\_\_\_\_\_ Totale lotto n. 1 € 1.420.000,00

**Lotto n. 2**

- aree edificabili - Fg. omissis part. omissis - omissis - omissis

\_\_\_\_\_ Totale lotto n. 2 € 416.000,00

\_\_\_\_\_

**Totale complessivo € 1.836.000,00**

Il sottoscritto ritiene di aver adempiuto al proprio incarico: si dichiara comunque sin d'ora disponibile per ogni eventuale chiarimento che la S.V.Ill.ma ritenesse necessario.

Chiari, 29-03-2019

In fede  
il C.T.U.

Geom. Vito Cosimo Memoli



**Elenco allegati di carattere generale:**



*A.* Comunicazione della data del sopralluogo a mezzo raccomandata;

*B.* atto a rogito notaio **omissis** in data **omissis** rep. n. **omissis**, racc. n. **omissis**;

*C.* atto a rogito notaio **omissis** in data **omissis** Rep. n. **omissis** racc. n. **omissis**;

*D.* Visura camerale storica;

*E.* Formalità;

*F.* Certificato di Destinazione Urbanistica.

*G.* Listino dei Valori degli Immobili n. 2/2018.

### **Elenco allegati - Lotti n. 1 e 2:**

1. documentazione fotografica;

1a. estratto mappa;

1b. planimetrie catastali;

1c. visure storiche;

1d. ripresa aerea tratta da **omissis**;

1e. ordinanza n. 1/2018 del 20/02/2018 contingibile e urgente per messa in sicurezza edificio pericolante;

1f. e-mail del 07/02/2019 del Responsabile del Servizio Tecnico del comune di **omissis** con comunicazione di non aver rinvenuto, negli archivi, nessuna pratica edilizia;

1g. Documento di Piano del PGT Stralcio tav. DP 19 “Nuclei antichi in trasformazione controllata”, “Ambiti di trasformazione residenziale”;



1h. Piano delle Regole del PGT stralcio tav. PR 7 “Ambito soggetto a Piano di Recupero” PR1;

1i. Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale di **omissis** n. **omissis** del **omissis** avente ad oggetto la “Conferma valore aree fabbricabili ai fini dell’imposta municipale propria (IMU) anno 2019”.

