INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Terreno edificabile - Comune di Rovato (BS)

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 191/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FRANCHIONI STEFANO

Creditore procedente:

[redacted]

Rappresentato dall'Avvocato:

[redacted]

Esecutato:

[redacted]

Esperto Incaricato:

ING. BRUNO TONELLI

Via Armando Diaz n°13 -25010 – San Zeno Naviglio (BS)

Tel. 0306854094

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.3443

Firmato Da: BRUNO TONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b0e83ac55041300091a287cf523c75a

TERZA INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

Il sottoscritto Ing. Bruno Tonelli con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via Armando Diaz n°13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3443,

In merito alla perizia già consegnata e a quanto già espresso nella perizia stessa, nonché nelle due successive integrazioni, premesso che nel Verbale di causa del 09 dicembre 2025 il Giudice dell'esecuzione si esprimeva e chiedeva al CTU di esprimersi secondo quanto segue:

"Ritenuta l'opportunità di integrare la perizia con il valore dell'esito della separazione in natura, invita il CTU a depositare relazione integrativa entro il 24/02/2026"

Premesso inoltre che nell' "ORDINANZA DI SEPARAZIONE IN NATURA" (relativa ai mappali derivati dell'originario Foglio 2 Mappale 175) del 15 luglio 2025 il Giudice dell'esecuzione si esprimeva come segue,

Assegnando:

- i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Rovato (BS) come di seguito, a [redacted], esecutato, [redacted] in proprietà esclusiva (1/1) e precisamente (lotto 1):

Terreni censiti nel catasto Terreni del predetto Comune come segue:
= FOGLIO 2, MAPPALE 968, natura seminativo, classe 01, ha 0.07.77, R.D.Euro 7,02 e R.A.Euro 6,42 tale derivante dall'originario mappale 175, di originari ha 0.18.10, in forza di frazionamento in data 26 settembre 2024 n.ro 307966.1/2024, pratica n. BS0307966
= FOGLIO 2, MAPPALE 972, natura seminativo, classe 01, ha 0.01.28, R.D.Euro 1,16 e R.A.Euro 1,06 tale derivante dall'originario mappale 966, di ha 0.02.56 in forza di frazionamento in data 10 febbraio 2025, n. 33887.1/2025, Pratica n. BS0033887, a sua volta derivante dall'originario mappale 175, di originari ha 0.18.10, in forza di frazionamento in data 26 settembre 2024 n.ro 307966.1/2024, pratica n. BS0307966, sopra citato.

E Assegnando:

- i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Rovato (BS) come di seguito a [redacted], NON esecutata, [redacted] in proprietà esclusiva (1/1) e precisamente (lotto 2):
Terreni censiti nel catasto Terreni del predetto Comune come segue:
= FOGLIO 2, MAPPALE 967, natura seminativo, classe 01, ha 0.07.77, R.D.Euro 7,02 e R.A.Euro 6,42 tale derivante dall'originario mappale 175, di originari ha 0.18.10, in forza di frazionamento in data 26 settembre 2024 n.ro 307966.1/2024, pratica n. BS0307966
= FOGLIO 2, MAPPALE 971, natura seminativo, classe 01, ha 0.01.28, R.D.Euro 1,16 e R.A.Euro 1,06 tale derivante dall'originario mappale 966, di ha 0.02.56 in forza di frazionamento in data 10 febbraio 2025, n. 33887.1/2025, Pratica n. BS0033887, a sua volta derivante dall'originario mappale 175, di originari ha 0.18.10, in forza di frazionamento in data 26 settembre 2024 n.ro 307966.1/2024, pratica n. BS0307966, sopra citato

Ponendo:

Firmato Da: BRUNO TONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b0e83ac55041300091a287cf523c75a

un conguaglio economico tra i comproprietari dell'originario Foglio 2 Mappale 175 secondo la seguente modalità:
- [redacted] deve pagare un importo pari ad Euro 9.375,00 a [redacted];

Ordinando:

la concentrazione del pignoramento, dell'ipoteca e del vincolo di destinazione sui beni assegnati al debitore esecutato [redacted] (lotto 1)

E ordinando che:

Per quanto attiene all'ipoteca giudiziale costituita sulla quota di proprietà del Sig. [redacted] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 17 marzo 2023 ai nn. 11578/1725 di formalità, il gravame produrrà effetto ex art. 2825 cc solo rispetto a quei beni a lui assegnati (piena ed intera proprietà dei terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Rovato (BS) con i mappali 968 e 972 del Foglio 2).
Per quanto riguarda il vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c., costituito sulla quota di 1/2 (un mezzo) del Sig. [redacted], esso avrà efficacia solo sulla piena ed intera proprietà del lotto assegnato al debitore esecutato (terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Rovato (BS) con i mappali 968 e 972 del Foglio 2).

Ulteriori premesse.

Con tutto quanto sopra premesso quindi il CTU, ribadendo le premesse di cui alla perizia e alle integrazioni già presentate alla perizia stessa, con particolare riferimento a:

- l'assunzione e la condizione limitativa che il Giudice dell'Esecuzione abbia ritenuto che, ai sensi del sopraccitato vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c., la vendita dell'immobile sia effettivamente possibile,

- l'assunzione e la condizione limitativa che la destinazione urbanistica, la volumetria edificabile e le altre condizioni legate alla pianificazione gravanti sul lotto rimangano invariate da qui al 2034, anno di cessazione del vincolo.

Esprime le seguenti

Considerazioni:

Fatte tutte le precedenti premesse, il CTU riassume ora i passaggi che hanno portato alla determinazione del valore della quotaparte di bene pignorato in capo all'esecutato prima che si provvedesse alla divisione in natura.

Il valore della quotaparte di bene pignorato in capo all'esecutato inizialmente indicato in Perizia, fatte tutte le decurtazioni e le valutazioni del caso già espresse in perizia e alle quali si rimanda integralmente, era stato indicato pari a 180.000 euro per ½ proprietà indivisa del bene pignorato.

Firmato Da: BRUNO TONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b0e83ac55041300091a287cf523c75a

Il valore sopra indicato era poi stato modificato dal CTU, in integrazione alla perizia, con decurtazione del 10% del valore fino ad ottenere 162.000 euro per ½ proprietà indivisa per tenere conto del vincolo a favore dei nipoti dell'esecutato, ossia dell'"Atto di destinazione negoziale di beni Art. 2645 ter cc".

Interrogato circa la divisibilità in natura del lotto indiviso il CTU si era poi espresso positivamente, elaborando una proposta di divisione accettata dalle parti ed evidenziando però un non perfetto equilibrio dei valori tra le due parti, pur di pari volumetria edificabile, dovuto a differenti condizioni al contorno, non perfetto equilibrio confermato anche dalle parti tanto che, all'udienza del 06.06.24 la Sig.ra [redacted], alla luce dell'integrazione della perizia del 10.05.24, chiedeva la separazione della quota in natura tramite frazionamento del bene ex art. 600 c.p.c. nonché l'assegnazione dei lotti oggi corrispondenti ai mappali identificati come Foglio 2, Mappale 967 e Foglio 2, Mappale 971, con previsione di un conguaglio di Euro 9.375,00 (novemilatrecentosettantacinque/00) a favore dell'assegnatario dei lotti oggi corrispondenti ai mappali identificati come Foglio 2, Mappale 968 e Foglio 2, Mappale 972, signor [redacted], esecutato.

Come scritto in premessa alla presente integrazione alla perizia il conguaglio veniva poi confermato nel merito e nell'importo dal Giudice dell'esecuzione.

Successivamente veniva eseguito il frazionamento e il riconfinamento in sito, verificato ed accettato dalle parti senza riserva alcuna, con mappali oggetto di pignoramento che sono **FOGLIO 2, MAPPALE 968, natura seminativo, classe 01, ha 0.07.77 e FOGLIO 2, MAPPALE 972, natura seminativo, classe 01, ha 0.01.28 (si ricorda parte senza valore da cedere al Comune di Rovato, come già ben descritto in perizia).**

Eseguita quindi la separazione in natura tra l'esecutato [redacted] e [redacted], sia per quanto riguarda il vero e proprio lotto edificabile che la parte a parcheggio da cedere al comune, il valore del lotto sottoposto a pignoramento non è più vincolato dalla presenza di oneri di divisione di alcun tipo.

Fatte tutte queste considerazioni il CTU ritiene quindi che il valore del lotto così come frazionato possa avere un valore teorico superiore al valore inizialmente stabilito senza tener conto del vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c. , valore pari a circa il 15% in più di quanto precedentemente stabilito, fatto salvo una detrazione pari nella sostanza al conguaglio già sopra citato e sancito dal Giudice dell'esecuzione, ossia:

Valore del terreno senza tenere conto del vincolo di destinazione = (180.000 x 1,15) - 9375 = 197.625 euro circa

Tenendo poi conto invece della effettiva presenza del vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c., e ripetendo le considerazioni e le condizioni limitative già espresse nella prima integrazione alla perizia, il CTU ritiene congruo un deprezzamento dell'immobile, rispetto a quanto già espresso, di circa il 10%, ottenendo quindi un valore pari ad euro 197.625,00 - 10% = euro 177.862,50, che, arrotondati, sono pari a 178.000,00 euro.

Portando quindi al seguante valore di vendita:

LOTTO UNICO

Pertanto, per la quota di proprietà dei lotti pignorati, si ottiene:

Firmato Da: BRUNO TONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b0e83ac55041300091a287cf523c75a

VALORE DI MERCATO QUOTA 1/1 TERRENO:

€ 178.000,00 (diconsi euro centosettantottomila/00)

San Zeno naviglio, 23/02/2026

In fede

Il Tecnico
Ing. Bruno Tonelli

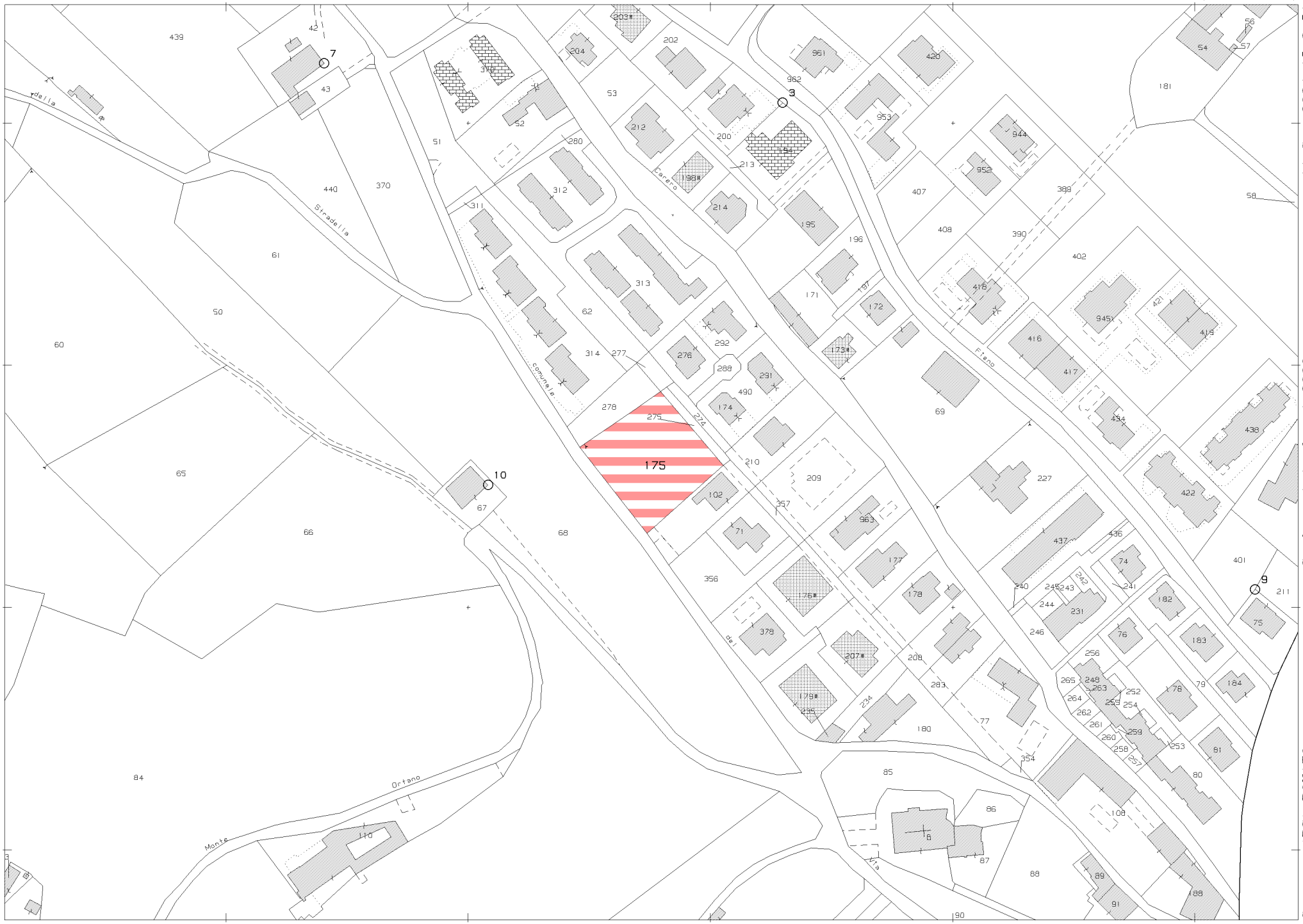
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
A 3443
Ingegnere
BRUNO TONELLI
Civile ed Ambientale
Industriale
dell'Informazione

Allegati:

- estratto mappa catastale precedente la suddivisione del mappale 175 con evidenziato con tratteggio il mappale 175 in comproprietà

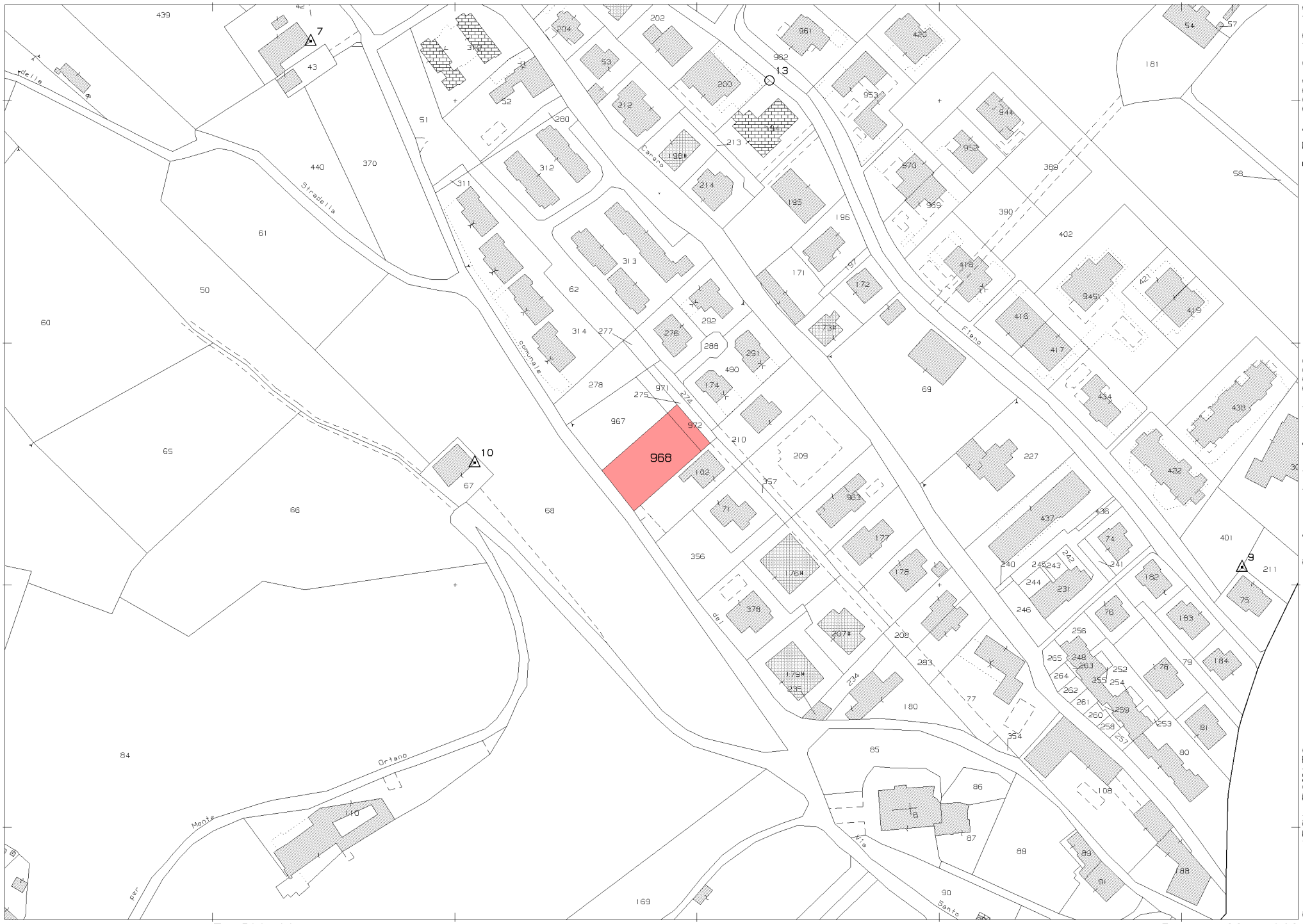
- estratto mappa catastale in essere con evidenziati a colore pieno i mappali 968 e 972 assegnati all'esecutato.

Firmato Da: BRUNO TONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b0e83ac55041300091a287cf523c75a



Comune: (BS) ROVATO
Foglio: 2
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
11-Gen-2024 15:3:51
Protocollo pratica T256931/2024

Firmato Da: BRUNO TONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b0e83ac55041300091a287cf523c75a



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protcollo pratica T62371/2026
5-Feb-2026 9:42:46
Comune: (BS) ROVATO
Foglio: 2

1 Particella: 968

Firmato Da: BRUNO TONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b0e83ac55041300091a287cf523c75a