

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 336/2024

Promossa da:

INTRUM ITALY S.P.A.

contro

OMISSIS

G.E.: **Dott.ssa Angelina Augusta Baldissera**

Perito esperto: **Ing. Marco Bassi**

PREMESSA

(Verbale di giuramento e di conferimento allegati alla lettera A)

Il sottoscritto, nominato con ordinanza in data 04/11/2024 quale perito esperto, prestava giuramento di rito il 14/11/2024 in modalità telematica e acquisiva l'incarico di determinare il valore di mercato delle proprietà indicate nell'atto di pignoramento, site in Rodengo Saiano (BS), via Monticella n. 52, località Monticella, di proprietà della società Omissis.

L'esperto, prima di ogni attività:

- verifica la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, 2° comma del codice p. c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanze o carenze;
- acquisisce copia del titolo di acquisto in favore del debitore o del suo dante causa;
- estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale;
- visura camerale storica se l'intestatario del bene è persona giuridica.

In merito all'incarico si riportano le seguenti prescrizioni relative alla



documentazione peritale da produrre che dovrà contenere (art. 173 bis):

- l'identificazione e descrizione attuale del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, estratti mappa di terreni o aree non urbane;
- l'identificazione pregressa del bene per l'esatta cronistoria nel ventennio e l'individuazione di eventuali difformità;
- i certificati di destinazione urbanistica;

L'identificazione pregressa dei beni, segnalando ogni difformità emersa dalle indagini, al fine di indicare l'esatta cronistoria nel ventennio del bene, dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario.

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- l'esistenza di contratti di locazione registrati presso l'Ufficio del Registro;
- determinazione del valore locativo del bene;

L'esistenza di formalità:

- vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene:

- l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380



e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Formazione di lotti:

- possibilità di vendere i beni pignorati in più lotti ed eventualmente formarli identificando i singoli beni; indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano



provveduto almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.



RELAZIONE DI STIMA

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI

(Copia del titolo d'acquisto in favore del debitore allegato alla lettera B)

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.
- 2) In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, risulta che la proprietà è la seguente:

Catasto Fabbricati:

- a) NCT al Foglio 1 particella 87 sub. 1 - Appartamento;
- b) NCT al Foglio 1 particella 87 sub. 2 - Fabbricato per attività industriali;
- c) NCT al Foglio 1 particella 81 sub. 1 - Fabbricato per attività industriali;
- d) NCT al Foglio 1 particella 79 sub. 3 - Appartamento;
- e) NCT al Foglio 1 particella 79 sub. 501 graffato 84 sub. 501 - Appartamento;
- f) NCT al Foglio 1 particella 79 sub. 2 graffato 82 - Fabbricato per attività industriali;

Catasto Terreni:

- a) Foglio 1 particella 166 vigneto cl.1;
- b) Foglio 1 particella 167 seminativo cl.2.

È pervenuta ad Omissis con sede in Bergamo, precedentemente con sede in Brescia, a seguito atto di trasferimento sede, per la quota di 1/1 di piena proprietà per acquisto degli immobili riportati al catasto fabbricati Sezione Urbana NCT Fg.1 part. 87 sub. 1 e sub. 2, Sezione Urbana NCT Fg.1 part. 81 sub. 1, Sezione Urbana SAI Fg.3 part. 317 sub. 3, Sezione Urbana SAI Fg.3 part. 317 sub. 501 graffato al Fg.3 part. 716 sub. 501 e Sezione Urbana SAI Fg.3 part. 317 sub. 2 graffato al Fg.3 part. 714, e degli immobili riportati al catasto Terreni Fg.1 part. 166 e part. 167 dalla società [REDACTED], in virtù di scrittura privata autenticata da Notaio BROLI ALBERTO del 24/02/2006, rep. 72460/24320, trascritta presso la Conservatoria di Brescia il 28/02/2006 ai nn.10529/6018; il quadro D riporta



espressamente la presenza di servitù di elettrodotto e passaggio permanente di condutture elettriche a favore di E.N.E.L., servitù di gasdotto interrato a favore di AZIENDA SERVIZI MUNICIPALIZZATI di Brescia, servitù di passaggio pedonale, carraio e di servizi tecnologici in genere.

Con atto di compravendita per scrittura privata autenticata dal Notaio BROLI ALBERTO del 05/04/2002, rep. 63639, trascritta presso la Conservatoria di Brescia addì 09/04/2002 ai nn.15421/9672, la suindicata [REDACTED] acquista gli immobili riportati al catasto fabbricati Sezione Urbana NCT Fg.1 part. 87 sub. 1 e sub. 2, e gli immobili riportati al catasto Terreni Fg.1 part. 166 e part. 167 da

[REDACTED] con lo stesso atto la società acquista l'immobile riportato al catasto fabbricati Sezione Urbana SAI Fg.3 part. 317 sub. 501 graffato al Fg.3 part. 716 sub. 501 [REDACTED]

[REDACTED], sempre con lo stesso atto la società acquista gli immobili riportati al catasto fabbricati Sezione Urbana SAI Fg.3 part. 317 sub. 2 graffato al Fg.3 part. 714, Sezione Urbana SAI Fg.3 part. 317 sub. 3 e Sezione Urbana NCT Fg.1 part. 81 sub. 1 [REDACTED]

Il C.T.U. sottolinea che durante il sopralluogo non era presente alcun rappresentante della società Omissis ma unicamente il sottoscritto ed il Custode Giudiziario; inoltre, la porzione di immobile non demolita risultava disabitata.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(Estratto mappa, planimetrie catastali, elaborati planimetrici ed elenco subalterni allegati alla lettera C; relazione CTU di primo accesso allegato alla lettera D, rilievo fotografico allegato alla lettera E)

La proprietà oggetto di stima è attualmente costituita da un fabbricato storico sito nel Comune di Rodengo Saiano (BS) in località Monticella (via Monticella 52 o catastalmente località Monticella) già esistente nel '600 e destinato a masseria,



storicamente indicato come cascina o villa Monticella; dalla metà dello stesso secolo fu residenza del pittore bresciano [REDACTED]. In seguito all'analisi delle mappe napoleoniche del 1809 si evince che la proprietà era intestata [REDACTED] in seguito al confronto con il catasto Lombardo-Veneto (austriaco) del 1852 si nota un ampliamento dell'edificio con la costruzione di ulteriori parti ed accessori, pur mantenendo la stessa proprietà. La struttura aveva un impianto a corte con accesso principale da nord-ovest che conduceva alla corte interna. Diametralmente opposto, ovvero in lato Sud-Est, era ed è presente tuttora, l'accesso secondario che conduceva ai campi.

A fine '800 venne adibito a cerificio e successivamente venne destinato ad edilizia popolare, dalla metà del '900 iniziò il declino e l'abbandono.

Il fabbricato principale e più antico, attualmente l'unico esistente, è di forma longitudinale e parallelo alla strada statale Sebina 510, è costituito da due piani fuori terra oltre il sottotetto, è impreziosito da ampie finestre ellittiche e presenta due torri colombaie a pianta quadrata che svettano rispetto al resto dello stabile.

Come già enunciato nel precedente paragrafo A), la proprietà oggetto di stima è catastalmente costituita da più unità immobiliari aventi destinazioni d'uso residenziale, industriale e commerciale, oltre che da due terreni classificati come vigneto e seminativo.

Il sottoscritto CTU, il giorno 09 dicembre 2024 alle ore 14.00, unitamente al Custode giudiziario, ha svolto le operazioni peritali di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. L'accesso al fabbricato è avvenuto dal lato Sud-Ovest attraverso una stradella di campagna sterrata che si dirama dalla rotonda a lato della zona industriale Parmesana di Rodengo Saiano (BS), all'incrocio tra le vie Brognolo e Ponte Nuovo.

E' uno stabile isolato circondato da terreno incolto confinante a Nord-Est con la SP 510 (Sebina Orientale).



Il CTU pone in evidenza il fatto che il fabbricato attuale è solo una porzione dell'edificio originario, il quale risulta ad oggi integralmente rappresentato nella mappa e nelle planimetrie catastali. La porzione residua del fabbricato, di forma longitudinale con le due torrette colombaie che spiccano, coincide con il corpo principale e più antico della villa; non esistono più gli altri corpi di fabbrica accessori o complementari, in quanto demoliti nell'anno 2009.

La proprietà oggetto di perizia si presenta come un cantiere edile abbandonato, delimitato in maniera provvisoria ed incompleta da recinzioni provvisorie; l'accesso alla proprietà era originariamente interdetto da una rete metallica elettrosaldata, che risulta però parzialmente rimossa, rendendo in tal modo il sito accessibile a chiunque.

L'area verde circostante lo stabile è totalmente incolta, ricoperta da rigogliosa vegetazione costituita da erbacce, arbusti e piante che hanno ormai colonizzato tutto lo spazio, rendendolo una selva. I terreni classificati come vigneto e seminativo non sono distinguibili dal resto del terreno e risultano invasi di vegetazione.

La porzione di stabile ancora edificato, corrispondente all'originario corpo di fabbrica principale, risulta in assoluto stato di abbandono; è quasi completamente privo di serramenti, di arredi, di servizi. Non ci sono tracce della presenza di abitanti. Alcune delle aperture sono murate.

Risulta pressoché inaccessibile a causa del degrado e della fitta vegetazione che ne ostacola la fruizione e non consente una visione globale.

Le facciate sono realizzate con struttura portante mista in pietre e mattoni, con l'originale intonaco ormai aderente solo in alcune zone residue; si notano alcuni architrave ad arco presso le aperture in mattoni pieni. I solai interni visibili appaiono realizzati secondo varie tipologie: a volta, in legno, in laterocemento.

Il CTU, rimanendo cautelativamente in favore di sicurezza, ha cercato un punto di accesso all'edificio per ispezionarne l'interno e, attraverso un ingresso privo di porta,



si è potuto affacciare ad un vano a piano terra, dal quale è stato possibile visionare parzialmente lo spazio interno. Il pavimento del vano presenta un evidente cedimento, scoraggiando fortemente il sottoscritto dall'entrare nell'edificio per proseguirne l'ispezione.

Visionando lo stabile dall'esterno, attraverso altre aperture poste ad altezza uomo, è stato possibile notare la presenza, all'interno di alcuni vani, di pali in acciaio posti per il puntellamento dei solai che evidentemente risentono di cedimenti strutturali.

Qua e là, sparsi nell'area esterna circostante il fabbricato, si trovano porzioni di tappetino impermeabilizzante impiegato per l'isolamento della copertura.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Sez. NCT, Foglio **1**, part. **82** graff **79** sub. **2**, Via Monticella n. 52 piano T - 1, Cat. D/7, Rendita € 1.322,00;
- Sez. NCT, Foglio **1**, part. **79** graff. **84**, sub. **501**, Via Monticella n. 52 piano T – 1 – 2 - 3, Cat. A/4, Cl. 6, Cons. 25,5 vani, Sup. Cat. 794 mq, escl. Aree scoperte 779 mq, Rendita € 882,37;
- Sez. NCT, Foglio **1**, part. **79** sub. **3**, Via Monticella n. 52 piano 1, Cat. A/4, Cl. 5, Cons. 5 vani, Sup. Cat. 127 mq, escl. Aree scoperte 117 mq, Rendita € 147,19;
- Sez. NCT, Foglio **1**, part. **81**, sub. **1** Loc. La Monticella piano T - 1, Cat. D/8, Rendita € 4.478,00;
- Sez. NCT, Foglio **1**, part. **87**, sub. **1**, Via Monticella piano T – 1 – 2 - 3, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 24 vani, Sup. Cat. 639 mq, escl. Aree scoperte 617 mq, Rendita € 830,46;
- Sez. NCT, Foglio **1**, part. **87**, sub. **2** via Monticella piano T - 1, Cat. D/8, Rendita € 5.142,00;
- C.T. Foglio 1, part. 166, Vigneto Cl. 1, Sup. 200 mq, Reddito dom. € 3,93, agr. € 1,55;
- C.T. Foglio 1, part. 167, Seminativo Cl. 2, Sup. 6.000 mq, Reddito dom. € 48,03,



agr. € 49,58.

Tutti gli immobili elencati risultano siti in Comune di Rodengo Saiano (BS).

Nello specifico, le proprietà in oggetto presentano i confini di seguito riportati come da mappa e Catasto Fabbricati:

Foglio 1, Particella 82 graff 79 sub. 2:

NORD-EST: area mapp. 81 e oltre mapp. 122, 123 e 124.

SUD-EST: mapp. 79 sub. 501 graff. 84 sub. 501.

SUD-OVEST: mapp 81 sub. 1.

NORD-OVEST: mapp 81 sub. 1 e oltre area residua mapp. 81.

Foglio 1, Particella 79 sub. 501 graff 84 sub. 501:

NORD-EST: aree residua mapp. 81 e 87.

SUD-EST: mapp. 87 sub. 1.

SUD-OVEST: aree mapp. 82, 83 e 85.

NORD-OVEST: mapp. 82 graff. 79 sub. 2.

Foglio 1, Particella 79 sub. 3:

NORD-EST: vuoto su mapp. 81.

NORD-OVEST: mapp. 82 graff. 79 sub. 2 (solo piano 1).

SUD-EST: mapp. 79 sub. 501 graff. 84 sub. 501 (solo piano 1).

SUD-OVEST: vuoto su mapp. 82 e 83.

Foglio 1, Particella 81 sub. 1:

NORD-EST: mapp. 82 graff. 79 sub. 2.

SUD-EST: mapp. 79 sub. 501 graff. 84 sub. 501, area mapp. 82, mapp. 87 sub. 2.

SUD-OVEST: area residua mapp. 87 ed oltre mapp. 164 e 166.

NORD-OVEST: area residua mapp. 81 ed oltre mapp. 163.

Foglio 1, Particella 87 sub. 1:

NORD-EST: area residua mapp. 87 ed oltre mapp. 121.

SUD-EST: area residua mapp. 87 ed oltre mapp. 167.



SUD-OVEST: mapp. 87 sub.2 e area mapp. 85.

NORD-OVEST: mapp. 97 sub.501 e area mapp. 85.

Foglio 1, Particella 87 sub. 2:

NORD-EST: mapp. 87 sub.2, area mapp. 85 e area residua mapp. 87.

SUD-EST: area residua mapp. 87 ed oltre mapp. 167.

SUD-OVEST: area residua mapp. 87 ed oltre mapp. 167.

NORD-OVEST: mapp. 81 sub.1

Foglio 1, Particella 166:

NORD: area residua mapp. 87.

NORD-EST: area mapp. 167.

SUD-OVEST: area mapp. 165.

Foglio 1, Particella 167:

NORD-EST: area mapp. 119 ed oltre strada Sebina Orientale.

SUD-EST: area mapp. 119.

NORD -OVEST: area mapp. 166.

SUD-OVEST: area altra proprietà.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

(Ispezione Ipotecaria allegata alla lettera F)

In seguito ad approfondita ricerca si precisa che la quota dell'intera proprietà inerente alle unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Rodengo Saiano (BS) così come elencati al precedente paragrafo "IDENTIFICAZIONE CATASTALE" sono pervenuti ad OMISSIS

[REDACTED]
in Brescia, causa atto di trasferimento sede sociale del notaio SANTUS ARMANDO di Bergamo del 25/11/2014, rep. 49292/22519, trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 09/12/2014 ai nn.39311/26325, [REDACTED]



in BRESCIA, in virtu' di scrittura privata autenticata da Notaio BROLI ALBERTO del 24/02/2006, rep. 72460/24320, trascritta presso la Conservatoria di Brescia il 28/02/2006 ai nn.10529/6018.

[REDACTED] con atto di compravendita a seguito scrittura privata autenticata dal notaio BROLI ALBERTO del 05/04/2002, rep. 63639, trascritta presso la Conservatoria di Brescia il 09/04/2002 ai nn.15421/9672, acquistava gli immobili riportati al catasto fabbricati Sezione Urbana NCT Fg.1 part. 87 sub. 1 e sub. 2, e gli immobili riportati al catasto Terreni Fg.1 part. 166 e part. 167 da

[REDACTED]
[REDACTED] con lo stesso atto la acquistava l'immobile riportato al catasto fabbricati Sezione Urbana SAI Fg.3 part. 317 sub. 501 graffato al Fg.3 part. 716 sub. 501 [REDACTED]

[REDACTED] sempre con lo stesso atto la società acquistava gli immobili riportati al catasto fabbricati Sezione Urbana SAI Fg.3 part. 317 sub. 2 graffato al Fg.3 part. 714, Sezione Urbana SAI Fg.3 part. 317 sub. 3 e Sezione Urbana NCT Fg.1 Part. 81 sub. 1 [REDACTED]

Nel ventennio preso in esame gli immobili presentano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione nn. 15757/2422 del 25/06/2009** Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 25/06/2009 ai nn. 26464/5711, a seguito atto notarile del notaio BROLI ALBERTO di Brescia del 23/06/2009, rep.78683/28562; € 20.000.000,00 a garanzia di € 10.000.000,00 contro Omissis con sede in Bergamo (BG) a favore BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA con sede in Brescia (BS) gravante sugli immobili in oggetto in Rodengo Saiano (BS).

TRASCRIZIONI:



- **Convenzione edilizia** trascritta presso la **Conservatoria di Brescia ai nn.33907/20631** il 21/07/2008, con atto notarile pubblico del notaio BROLI ALBERTO di Brescia del 15/07/2008, rep.77050/27442, contro OMISSIS con sede in Bergamo (BG) a favore di COMUNE DI RODENGO - SAIANO con sede in Rodengo Saiano (BS) gravante sugli immobili al catasto Terreni Fg.1 part. 166, part. 167, part. 79, part. 81, part. 82, part. 83, part. 84, part. 85 e part. 87.
- **Trascrizione nn. 3735/2782 del 29/01/2024** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 06/09/2024 ai nn. 39625/27836, emesso dal Tribunale di Brescia (BS) e notificato il 24/07/2024 contro OMISSIS con sede in Bergamo (BG) a favore [REDACTED] CONEGLIANO gravante sugli immobili al catasto Terreni Fg.1 part. 166 e part. 167, e sugli immobili al catasto Fabbricati Sez. NCT al Fg.1 part. 79 sub. 501 graffato al Fg.1 part. 84 sub. 501, Sez. NCT Fg.1 part. 79 sub. 3, Sez. NCT Fg.1 part. 81 sub. 1, Sez. NCT Fg.1 part. 87 sub. 1 e sub. 2, Sez. NCT al Fg.1 part. 82 graffato al Fg.1 part. 79 sub. 2.
- **Costituzione di vincoli legali** trascritto presso la **Conservatoria di Brescia ai nn.29983/19381** il 02/09/2015 emesso dal Tribunale di MILANO il 04/01/2011 contro OMISSIS con sede in Bergamo (BG) a favore di MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI con sede in ROMA gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Sez. NCT Fg.1 part. 79, part. 81 e part. 87, e sugli immobili al catasto terreni Fg.1 part. 82, part. 83, part. 84 e part. 85.
- **Trasferimento di sede sociale** trascritto presso la **Conservatoria di Brescia ai nn.39311/26325** il 09/12/2014 a seguito atto del notaio SANTUS ARMANDO di Bergamo del 25/11/2014, nn. rep.49292/22519.

DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI



NCT Foglio 1 Particella 79 Sub. 2 graffata Particella 82

L'unità non è accessibile ed ispezionabile in sicurezza, ed inoltre risultano demoliti il portico e la porzione adiacente la corte comune, entrambe non a P.T., la loggia sovrastante il portico ed il bagno a P.1.; pertanto non è identificabile e si riferisce la non conformità allo stato di fatto dei dati catastali ed alla planimetria catastale.

NCT Foglio 1 Particella 79 Sub. 3

L'unità non è accessibile ed ispezionabile in sicurezza, ed inoltre risulta demolita la loggia P.1.; pertanto non è identificabile e si riferisce la non conformità allo stato di fatto dei dati catastali ed alla planimetria catastale.

NCT Foglio 1 Particella 79 Sub. 501 graffata Particella 84 Sub. 501

L'unità non è accessibile ed ispezionabile in sicurezza, ed inoltre risultano demoliti il portico con le due verande, il fienile ed il deposito a P.T. e le tre stanze sovrastanti portico e verande a P.1.; pertanto non è identificabile e si riferisce la non conformità allo stato di fatto dei dati catastali ed alla planimetria catastale.

NCT Foglio 1 Particella 81 Sub. 1

L'unità non è identificabile in quanto risulta completamente demolita, pertanto si riferisce la non conformità allo stato di fatto dei dati catastali ed alla planimetria catastale.

NCT Foglio 1 Particella 87 Sub. 1

L'unità non è accessibile ed ispezionabile in sicurezza, ed inoltre risultano demoliti il porticato con le stanze adiacenti a P.T. e la soprastante loggia con le stanze adiacenti a P.1.; pertanto non è identificabile e si riferisce la non conformità allo stato di fatto dei dati catastali ed alla planimetria catastale.

NCT Foglio 1 Particella 87 Sub. 2

L'unità non è identificabile in quanto risulta completamente demolita, pertanto si riferisce la non conformità allo stato di fatto dei dati catastali ed alla planimetria catastale.



Catasto Terreni Foglio 1 Particella 166

Il terreno, classificato come vigneto, è incolto ed è identificabile analizzando esclusivamente l'estratto mappa.

Catasto Terreni Foglio 1 Particella 167

Il terreno, classificato come seminativo, è incolto e inaccessibile; pertanto è identificabile analizzando esclusivamente l'estratto mappa.

C) STATO DI POSSESSO

(Dichiarazione Agenzia Entrate allegata alla lettera G)

1) Allo stato attuale le unità immobiliari accatastate risultano per la maggior parte demolite a seguito di intervento di ristrutturazione presentato in Comune di Rodengo Saiano (BS) il giorno **08/10/2008** con DIA prot. 0011640, P.E. n° 6353 e autorizzato dal Comune stesso il giorno 21/11/2008, in forza di Progetto Integrato di Intervento e apposita Convenzione Urbanistica stipulata il **15/07/2008** tra Omissis ed il Comune di Rodengo Saiano avanti il Notaio Alberto Broli, per il quale sono state svolte le sole opere di demolizione e rimozione delle macerie.

La porzione di edificio ancora in essere, risulta disabitata ed abbandonata a sé stessa. Ciò è accaduto anteriormente alla trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta in data 29.01.2024.

2) In seguito alla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Brescia, non risultano contratti di locazione o di comodato, registrati dall'esecutato, inerenti alla unità immobiliare oggetto di pignoramento.

3) VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE:

Le unità immobiliari oggetto di stima, come sottolineato ripetutamente dal C.T.U. nella presente relazione, risultano in buona parte demolite, mentre la porzione di fabbricato ancora esistente risulta del tutto inabitabile a causa di:



- precarie condizioni di sicurezza statica, essendo i pavimenti ammalorati ed i solai puntellati con pali di acciaio;
- assenza pressoché totale dei serramenti alle aperture interne ed esterne;
- precarie condizioni del manto di copertura;
- condizioni igienico sanitarie totalmente insufficienti ed incompatibili con l'utilizzo ai fini abitativi o produttivi degli ambienti residuali;
- mancanza, non funzionamento e non conformità alle norme vigenti degli impianti tecnologici di approvvigionamento acqua potabile, adduzione gas, riscaldamento, energia elettrica in base a quanto valutato.

Tutto ciò in base a quanto potuto osservare dall'esterno in fase di sopralluogo per le operazioni peritali sull'attuale stato di utilizzo e di conservazione.

I terreni risultano incolti, in particolare:

- il mappale 166 di qualità “*vigneto*” cl. 1 è un fazzoletto di terra di forma triangolare posto a Sud della villa Monticella; non ha tralci di vite e risulta in parte interessato dalla stradella sterrata di accesso allo stabile in lato Sud-Ovest e per la rimanente parte coltivato a mais assieme al terreno di altra proprietà con esso confinante;
- il mappale 167 classificato come “*seminativo*” cl.2 posto ad est della villa, confina ad Est con la strada sopraelevata che attraversa la statale SS 510, a Nord con la stessa SS510 e a Sud con la stradella di accesso secondario alla villa ed ai terreni circostanti; non viene coltivato ma lasciato a prato soggetto a sfalcio, mentre una ristretta porzione risulta attraversata dalla stradella.

Il C.T.U. pertanto, valutata la posizione dei terreni, la loro pertinenza con il complesso della cascina Monticella, nonché lo stato attuale di utilizzo e di conservazione degli stessi e di tutti i beni immobili oggetto di pignoramento, ritiene che non possano venire locati.



D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

1) Come indicato nel documento del vigente strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n°42 del 27.10.2010, nella variante allo stesso Piano approvata con deliberazione del Consiglio comunale n°2 del 25.01.2016, la correzione ad errori materiali, rettifiche e interpretazioni autentiche del Piano di Governo del Territorio approvata con deliberazione straordinaria del Consiglio comunale il 16.06.2021 e l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380, si evince che:

- i mappali 79 – 81/parte – 82 – 83 - 84 – 85 - 87/parte del Fg. 1 ricadono in zona **“NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)”** all'interno del perimetro del Comparto 10 - Programma Integrato di Intervento denominato “Monticella” del Piano delle Regole.
- i mappali 81/parte - 87/parte – 166 – 167 del Fg. 1 ricadono in zona **“AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI”**.
- Il mappale 167/parte ricade in zona **“VERDE PRIVATO URBANO”**.

2) I mappali 81 - 87 e 167 ricadono, in parte, in **fascia di rispetto delle infrastrutture stradali esistenti e di progetto.**

I mappali 79 – 81 – 87 sono stati **dichiarati di interesse storico-artistico particolarmente importante** ai sensi degli artt. 10, comma 3, lett. a), 13 e 14 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e dettate prescrizioni di tutela indiretta sulle particelle nn. 81 restante parte, 87 restante parte, 85, 84, 83, 82, 81 ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 con DDR del 4 gennaio 2011 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia.

3) L'immobile non costituisce condominio e pertanto non è prevista la gestione tramite amministratore condominiale.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.



Non vi sono in corso cause passive e attive.

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti la proprietà sita nel Comune di Rodengo Saiano (BS), si evince dal C.D.U. rilasciato dagli organi comunali, che è inclusa nel P.G.T. vigente secondo quanto indicato:

- Fig. 1, mappali 79 – 81/parte – 82 – 83 - 84 – 85 - 87/parte ricadono in zona **“NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)”** all'interno del perimetro del Comparto 10 - Programma Integrato di Intervento denominato “Monticella” del Piano delle Regole.
- Fig. 1, mappali 81/parte - 87/parte – 166 – 167/parte ricadono in zona **“AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI”**.
- Fig.1, mappale 167/parte ricade in zona **“VERDE PRIVATO URBANO”**.

Inoltre, i mapp. 81, 87 e 167 ricadono in parte in fascia di rispetto delle infrastrutture stradali e di progetto.

Sono stati dichiarati di interesse storico artistico importante ai sensi degli artt. 10, comma 3, lett. A), 13 e 14 del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e dettate prescrizioni di tutela indiretta sulle particelle 81 restante parte, 87 restante parte, 81, 82, 83, 84, 85 ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 con DDR del 04 gennaio 2011 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia.

Il P.G.T. identifica la zona **“NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)”** all'interno del perimetro del Comparto 10 con le aree del Programma Integrato di Intervento “Monticella” approvato e convenzionato con atto notaio dott. Broli Alberto rep. 77050 racc. 27442 del 15/07/2008. Modalità di attuazione: valgono le norme e gli indici stabiliti dalla citata convenzione urbanistica e dal piano attuativo approvato.

Individua con gli **“AMBITI AGRICOLO PRODUTTIVI”** aree agricolo-produttive il cui obiettivo primario è la difesa dell'attività agricola e degli elementi costitutivi del paesaggio agrario; si tratta di aree destinate prevalentemente a seminativo, la cui



potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni ed agli allevamenti aziendali.

Il P.G.T. identifica con le zone “VERDE PRIVATO URBANO” aree che rivestono particolare valore ambientale per gli elementi naturali o di interesse paesaggistico, vincolate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti; è ammesso unicamente il mantenimento dell’area a verde con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l’ordinaria utilizzazione agricola del suolo. È ammessa la costruzione di piccoli fabbricati di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario non superiore a 0,02 mq/mq.

PRATICHE EDILIZIE

(Pratiche edilizie allegare alla lettera H)

A premessa il CTU indica che in data 26/04/2007 la società Omissis presentava Proposta di Programma Integrato di Intervento, prot. n° 4584, diffonde prescrizioni Piano Regolatore, volto ad ottenere l’autorizzazione ad effettuare le trasformazioni proposte sugli immobili di proprietà distinti al Catasto Terreni ai Mapp. 79, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 166, 167, precisando che sui Mapp. 79, 81, 82, 83, 84, 85, 87 sorgevano gli immobili identificati al Catasto Fabbricati: 79 sub. 3 A4 Cl. 5 vani 5; 81 sub. 1 D8; 87 sub. 1 A3 Cl. 2 vani 24, 87 sub. 2, D8; 79/501 = 84/501 A4 Cl.6 vani 25.5, 79/2 = 82 D8 compresi nella zona di PGT denominata “Cascina Monticella”. Con deliberazione comunale n°22 del 18/07/2007 il Comune di Rodengo Saiano adottava tale Piano di Intervento.

Il giorno **15.07.2008** veniva stipulata una Convenzione Urbanistica tra Omissis ed il Comune di Rodengo Saiano avanti il Notaio Alberto Broli, della durata di dieci anni dalla stipula della stessa, per la realizzazione secondo il Programma Integrato di Intervento di un complesso architettonico a destinazione prevalentemente residenziale e terziario/commerciale complementare, in conformità alle norme indicate nella convenzione stessa.

A seguito dell’accesso agli atti svolto dal C.T.U. nei giorni 03 e 06.02.2025 presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Rodengo Saiano (BS), sono stati visionati i



documenti reperiti dall'archivio comunale inerenti l'immobile Cascina Monticella di cui al fg. 1 sez. NCT mapp. 79 sub. 3, 81 sub. 1, 87 sub. 1, 87 sub. 2, 79/501 = 84/501, 79/2 = 82, oltre ai terreni al fg.1 partt. 166 e 167; in particolare sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n° 1686 del **10.12.1981** per cambio di destinazione d'uso di locali ad uso artigianale, [REDACTED]

- Autorizzazione edilizia n° 200 del **05.06.1989** per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria inerenti alla sistemazione del tetto, richiesta [REDACTED]

- Autorizzazione edilizia n° 289 del **11.12.1992** per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria del tetto cascina "Monticella", richiesta [REDACTED]

- D.I.A. P.E. n° 6352 per opere di urbanizzazione extra comparto prot. generale 11639 del **08.10.2008** presentata [REDACTED]

Omissis; impresa incaricata per [REDACTED] opere, già approvate e convenzionate nel Programma Integrato di Intervento "Cascina Monticella", riguardavano la realizzazione di un tratto di fognatura a completamento, estensione della rete pubblica di illuminazione, una porzione di pista ciclabile, il rifacimento della rotatoria tra via Ponte nuovo e la S.P. 41, una nuova corsia di accelerazione.

- D.I.A. P.E. n° 6353 per opere di demolizione di fabbricati e movimentazione di terra per scavi e rinterri. prot. generale 11640 del **08.10.2008** presentata dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] impresa incaricata per l'esecuzione delle opere [REDACTED] Le opere risultavano già approvate e convenzionate nel Programma Integrato di Intervento "Cascina Monticella". Intervento su tutta la volumetria esistente di circa 16365 mc, dei quali 10607 mc da demolire e ricostruire, ed i restanti circa 5758 mc destinati a risanamento



conservativo; SLP complessiva di 5455 mq così distribuita:

- Blocco 1 SLP 820 mq a destinazione residenziale, intervento di ristrutturazione edilizia.
- Blocco 2 SLP 1785 mq a destinazione residenziale, intervento di risanamento conservativo; è il fabbricato storico principale.
- Blocco 3 SLP 1224 mq a destinazione residenziale, intervento di ristrutturazione edilizia.
- Blocco 3b SLP 336 mq a destinazione terziario/commerciale, intervento di ristrutturazione edilizia.
- Blocco 4 SLP 1290 mq a destinazione residenziale, intervento di ristrutturazione edilizia.
- D.I.A. P.E. n° 6496 per opere di ristrutturazione dei volumi originari mantenuti e ricostruzione dei volumi in demolizione, prot. generale 6752 del **25.05.2009**

[REDACTED] ente di Omissis; impresa [REDACTED] Le opere risultavano già approvate e convenzionate nel Programma Integrato di Intervento “Cascina Monticella”. La relazione protocollata il 22.07.2009 aggiorna i valori della SLP:

- Edificio A 1197 mq a destinazione residenziale, intervento di ristrutturazione edilizia: nuova costruzione.
- Edificio B 424 mq a destinazione residenziale, intervento di ristrutturazione edilizia: nuova costruzione.
- Edificio C 1851 mq a destinazione residenziale, risanamento conservativo e recupero del sottotetto; è il fabbricato storico principale.
- Edificio D 888 mq a destinazione residenziale, intervento di ristrutturazione edilizia: nuova costruzione.
- Edificio E 337 mq a destinazione terziario/commerciale, intervento di ristrutturazione edilizia: nuova costruzione.



- Integrazione documentale del 22.06.2009 prot. n°8155 a D.I.A. P.E. n° 6496.
- Integrazione documentale del 15.07.2009 prot. n°9374 a D.I.A. P.E. n° 6496.
- Comunicazione in data **25.05.2010** del Ministero per i Beni e le Attività Culturali al Comune di Rodengo Saiano (BS) di avvio del Procedimento di Dichiarazione di Interesse particolarmente importante nonché di tutela indiretta.
- Decreto n°441 del **04.01.2011** emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, protocollato dal Comune di Rodengo Saiano (BS) in data **03.02.2011**, prot. n° 1556. In particolare, all'Art. 1 del suddetto decreto, i beni denominati "Villa Monticella" siti in località Monticella in Comune di Rodengo Saiano (BS) distinti catastalmente al NCT/NCEU foglio 1, particelle 79, 81, 87 presentano interesse storico artistico particolarmente importante; all'Art. 2 vengono dettate prescrizioni di tutela indiretta per gli immobili identificati al NCT/NCEU foglio 1, particelle 81 restante parte, 87 restante parte, 85, 84, 83, 82, 81. Viene inoltre esplicitata la necessità di concordare con la Soprintendenza stessa ogni progetto volto a modificare gli esterni.

Il progetto edilizio presentato con D.I.A. P.E. n° 6496, prot. generale 6752 del **25.05.2009** mirava al risanamento conservativo dell'edificio principale ed alla costruzione di nuovi corpi di fabbrica per una volumetria pari a quella demolita, ricreando l'originaria conformazione di complesso a corte interna e ripristinando l'accesso principale dal fronte verso nord-est.

L'intervento sull'edificio principale prevedeva il risanamento conservativo con la realizzazione di unità residenziali distribuite, come originariamente, su due o tre piani fuori terra, con le torrette che svettavano più alte, distribuite su quattro piani fuori terra, aventi coperture a padiglione impreziosite da merli. La parete esterna del prospetto nord-est, affacciata sull'ingresso principale, prevedeva un rinforzo a scarpa fino al primo impalcato (zoccolo aggettante) e l'arretramento delle nuove costruzioni rispetto al fronte dello stesso edificio storico, valorizzandolo e conferendone



maestrosità.

Le nuove costruzioni prevedevano la realizzazione di n°47 unità residenziali aventi ognuna SLP superiore ai 60 mq e Sup. Utile superiore ai 45 mq, distribuite su unico piano o su due piani; parte delle unità erano dotate di giardino esclusivo, porticato o terrazza. L'edificio a Sud sarebbe stato dotato di brise soleil in legno lungo tutto il fronte, mentre quelli ad est e ad ovest prevedevano un rivestimento in doghe di legno a piano terra; era inoltre prevista la costruzione di una unità turistico/commerciale nella porzione più ad est del prospetto orientato a Sud-Ovest destinata a ristorazione, distribuita su due piani fuori terra.

Era infine prevista la realizzazione di un esteso piano interrato, al disotto delle nuove costruzioni e della corte interna al complesso di progetto, adibito principalmente ad autorimessa suddivisa in box e posti auto, accessibile attraverso una rampa parzialmente scoperta ed un corsello coperto a doppio senso di marcia e da cinque dei vani scala previsti all'interno del comparto, protetti da filtro a prova di fumo; erano definiti inoltre un deposito e dei locali tecnici di limitata superficie.

Tutto ciò premesso, per quel che riguarda nello specifico le unità immobiliari oggetto di stima, il C.T.U.

1) Da approfondite analisi della documentazione reperita e in seguito al sopralluogo è emerso che:

il complesso immobiliare oggetto della presente perizia è in gran parte difforme dal punto di vista catastale e totalmente difforme dal punto di vista urbanistico e edilizio.

La difformità catastale è dovuta al mancato aggiornamento dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali a seguito delle demolizioni autorizzate dal Comune di Rodengo Saiano (BS) ed effettuate nel corso dell'anno 2009.

La difformità urbanistico-edilizia è determinata dal mancato completamento delle opere autorizzate, avendo di fatto eseguito unicamente la demolizione dei corpi accessori e secondari e la rimozione delle macerie, interrompendo poi le opere



previste di ristrutturazione e risanamento conservativo. Attualmente risultano scaduti i titoli autorizzativi e la convenzione edilizia stipulata ad hoc.

Allo stato attuale il complesso edilizio “Cascina Monticella”, come ampiamente descritto nella relazione di stima, è costituito unicamente dall’edificio principale più antico risalente al ‘600, caratterizzato dalle due torrette colombaie, il quale si trova abbandonato ed in precarie condizioni statiche e di conservazione. L’intervento edilizio di recupero è contemplato nell’attuale PGT, all’interno della Norma Tecniche di Attuazione che includono la voce specifica per il Comparto n°10 “*Programma Integrato di Intervento – Monticella*” il quale rimanda ai contenuti della Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di Rodengo Saiano (BS) ed Omissis il 15.07.2008, per tramite Notaio Broli.

L’azione deve però riguardare l’intero comparto e pertanto l’intervento edilizio deve comprendere il risanamento conservativo dello stabile ancora esistente e la costruzione di nuovi corpi di fabbrica in ragione dei soli volumi demoliti, in una visione architettonica globale che rispetti i vincoli posti dal citato decreto DDR del 04.01.2011 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali; la realizzazione delle opere in tutti gli ambiti di trasformazione deve essere subordinata al parere preventivo della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Il sottoscritto sottolinea che la citata convenzione urbanistica del 2008 aveva durata decennale, risultando quindi ora scaduta. Appare pertanto evidente in ottica di un futuro recupero del comparto “Monticella”, la stesura di una nuova convenzione urbanistica tra il Comune di Rodengo Saiano e la proprietà, subordinata al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

1) Non è possibile suddividere in lotti i beni pignorati facenti parte del comparto “Monticella”, in quanto costituiscono un unico comparto ben identificato e non scindibile sul quale sono posti vincoli di tutela diretta ed indiretta per Beni di



Interesse Artistico e Culturale, per il quale è necessario effettuare un intervento edilizio complessivo e concordato con la Soprintendenza.

Per quel che riguarda i terreni di cui ai mapp. 166 e 167, il CTU ritiene di non scorporarli dal comparto in quanto parte di essi costituiscono o sono adiacenti alla stradella di accesso al fabbricato in lato Sud-Ovest. Pertanto, tutti gli immobili pignorati costituiscono un unico lotto.

2) I beni non sono stati pignorati pro quota.

G) VALORE DEL BENE E COSTI

La presente perizia è finalizzata alla determinazione del più probabile valore in libero mercato e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R. 1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adequata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.



Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

Ai fini della determinazione analitica del valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia è stato applicato il criterio di valutazione metodo del confronto. Prima di procedere alla valutazione economica delle consistenze delle proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Per quanto concerne il valore dei terreni di cui ai mapp. 166 e 167, il sottoscritto evidenzia che il mapp. 166 di qualità “vigneto” cl. 1 è in realtà parzialmente incolto ed attraversato dalla stradella sterrata di accesso allo stabile in lato Sud-Ovest e parzialmente coltivato a mais; il mapp. 167 di qualità “seminativo” cl. 2 è in realtà utilizzato a prato e falciato.

Il fabbricato del complesso “Cascina Monticella” è situato nella zona semi-periferica ad ovest del Comune di Rodengo Saiano (BS) a circa 2.5 km dal centro storico,



confinante con la strada statale 510 Sebina Orientale; si colloca in un'area agricola tra due zone artigianali.

Allo stato attuale l'unico edificio esistente risulta disabitato ed appare in precarie condizioni di manutenzione, mentre gli edifici secondari sono stati demoliti; le restanti parti dei terreni costituenti il comparto definito dal Piano Integrato di Intervento sono incolti e dominati dalla vegetazione con erbe, arbusti ed alberi cresciuti spontaneamente. Le indicazioni specifiche consentono il risanamento conservativo del patrimonio esistente e la ricostruzione per un volume pari al demolito, previa stesura di Convenzione Urbanistica.

Tutto ciò premesso il CTU valuta il valore delle unità immobiliari oggetto di perizia per differenza tra la stima del valore di vendita e la stima del costo complessivo dell'intervento edilizio, costituito dal risanamento del fabbricato esistente e dalla ricostruzione dei volumi demoliti, oltre che dalla realizzazione dell'interrato, come da progetto originale presentato nel 2008 da Omissis presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rodengo Saiano. La superficie delle unità immobiliari in oggetto è stata desunta dalle planimetrie catastali e con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, è stata calcolata con il criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati applicati i seguenti coefficienti:

- superficie principale 100%;
- superficie box 50%;
- superficie cantine, posti auto 30%;
- superficie corte esclusiva 5%;

1) Terreni

Si fa riferimento ai valori medi agricoli della prov. di Brescia, relativi all'annualità disponibile più recente, ovvero il 2023.

Mapp. 166 di superficie 200 mq; valore attribuito medio tra incolto e seminativo irriguo 23.500 €/ettaro = 2,35 €/mq x 200 mq = valore: € 470,00



Mapp. 167 di superficie 6.000 mq; valore attribuito prato

28500 €/ettaro = 2,85 €/mq x 6.000 mq = valore: € 17.100,00

VALORE COMPLESSIVO TERRENI: € 17.570,00

2) Fabbricati:

Si è ritenuto corretto per le unità di nuova costruzione applicare il valore di compravendita attorno al valore minimo per le unità abitative di nuova costruzione a Rodengo Saiano (BS), pari a **2.450 €/mq** e per le unità oggetto di risanamento si è considerato invece il valore massimo dello stesso listino, pari a **2.650 €/mq**, in quanto l'edificio è di maggior pregio (Quotazioni Pro Brixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia, anno 2025).

Costo complessivo per la realizzazione di unità residenziali attraverso il risanamento conservativo dell'esistente e la ricostruzione dei volumi demoliti, realizzazione di ambiente turistico/ricettivo, realizzazione di autorimessa interrata parzialmente a box auto ed a posti a raso, sistemazione delle aree residue:

- Risanamento conservativo resid.:	1.851 mq x 1.950 €/mq =	<u>€ 3.609.450,00</u>
- Nuova costruzione residenziale:	2.552 mq x 1.800€/mq =	<u>€ 4.593.600,00</u>
- Nuova costruzione ricettiva:	337 mq x 1.800 €/mq =	<u>€ 606.600,00</u>
- Autorimessa interrata (ragguagliata):	1.232 mq x 1.800 €/mq =	<u>€ 2.217.600,00</u>
- Contributo costo costruzione:		<u>€ 250.300,00</u>
- Oneri urb. Primaria e Secondaria:		<u>€ 468.000,00</u>
- Monetizzazione standards:		<u>€ 350.500,00</u>
- Progettazione, convenzione e costi pratiche:		<u>€ 340.000,00</u>
- Direzione Lavori:		<u>€ 160.000,00</u>
- Coordinamento sicurezza:		<u>€ 100.000,00</u>
COSTO TOTALE:	=	<u>€ 12.696.050,00</u>



Valore commerciale degli immobili al termine delle opere edili, stimato con gli attuali valori di mercato:

- Unità resid. risanam. conservativo: 1851 mq x 2650 €/mq = € 4.905.150,00
- Nuova costruzione residenziale: 2552 mq x 2450 €/mq = € 6.252.400,00
- Nuova costruzione ricettiva: 337 mq x 2450 €/mq = € 825.650,00
- Autorimessa interrata (ragguagliata): 1232 mq x 2450 €/mq = € 3.018.400,00

VALORE TOTALE: = € 15.001.600,00

Valore di mercato attuale = VALORE TOTALE – COSTO TOTALE

= € 15.000.000,00 - € 12.682.000,00 = € 2.305.550,00

Pertanto, il VALORE DI MERCATO ATTUALE delle proprietà in oggetto presenta la seguente quantificazione:

- Terreni: = € 17.570,00
- Fabbricati: = € 2.305.550,00

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO	€ 2.323.120,00
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO ARROTONDATO	€ 2.323.000,00

Inoltre, il sottoscritto presume che l'eventuale valore degli immobili in oggetto, nell'ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di mercato del 15%. Pertanto, il **VALORE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO REALIZZO O VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** degli immobili in oggetto presenta la seguente quantificazione:

€ 2.323.000,00 – (€ 2.323.000,00 x 15%) = € 1.974.550,00

Seguono allegati:

- Alla lettera A: Verbale di giuramento e conferimento incarico;
- “ B: Copia del titolo di acquisto, atto di provenienza;
- “ C: Estratto mappa, planimetria catastale;



- “ D: Relazione CTU di primo accesso;
- “ E: Relazione fotografica;
- “ F: Ispezioni Immobiliare;
- “ G: Comunicazione Agenzia delle Entrate;
- “ H: Pratiche edilizie;
- “ I: Visura camerale societaria.

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento all’incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Brescia, 16.08.2025

